

## Der Teppichboden in der Mietwohnung

Bei länger dauernden Mietverhältnissen stellt sich häufig die Frage, wer für die Erneuerung bzw. Instandhaltung eines Teppich- oder Parkettbodens zuständig ist. Mehr als der Anstrich der Decken und Wände unterliegt der Bodenbelag der Abnutzung durch den vertragsgemäßen Wohngebrauch.

In Bezug auf den Wand- und Deckenanstrich findet sich in den allermeisten Mietverträgen eine Vereinbarung, dass der Mieter in Abständen für eine Erneuerung des Anstrichs zu sorgen hat. Diese so genannten Schönheitsreparaturen obliegen dem Mieter. Eine derartige Regelung gilt jedoch nicht für Bodenbeläge. Der Mieter kann hier nur zu einer gelegentlichen Grundreinigung verpflichtet werden, nicht aber zum Erneuern oder zum Instandsetzen des Bodenbelags.

Daher sind Klauseln in Mietverträgen, die dem Mieter das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens auferlegen, ebenso unwirksam wie eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, einen verlegten Teppichboden bei Verschleiß zu erneuern. Der Vermieter kann den Mieter nicht zur Erneuerung verpflichten, wenn der Bodenbelag infolge vertragsgemäßen Gebrauchs verschlissen ist. Eine solche Pflicht wäre eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Allerdings hat der Vermieter unabhängig von der Formulierung des Mietvertrags einen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter, wenn dieser den Bodenbelag durch vertragswidrige Nutzung beschädigt.

Bei den Bodenbelägen hat somit der Vermieter für die Kosten des normalen Verschleißes aufzukommen. Dies ergibt sich aus § 535 Abs. 1 BGB, wonach der Vermieter die Wohnung dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und die Wohnung während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat. Dies bedeutet, dass der Vermieter verpflichtet ist, einen Bodenbelag, der bei Übergabe der Mietsache bereits in der Wohnung vorhanden war, über die gesamte Mietdauer hinweg in dem Zustand zu erhalten, in dem er sich bei Vertragsbeginn befand. Farbe, Alter und Qualität des Bodenbelags zu Beginn des Mietvertrags bestimmen den vertragsgemäßen Zustand, den der Vermieter zu gewähren hat.

War die Wohnung bei Vertragsbeginn ganz oder teilweise nicht mit Bodenbelägen ausgestattet, ist dies der vertragsgemäße Zustand, so dass der Vermieter weder dazu verpflichtet ist, die Wohnung mit einem Bodenbelag zu versehen, noch einen vom Mieter bei Vertragsbeginn verlegten Bodenbelag zu erhalten. Keine Pflicht trifft den Vermieter ebenfalls, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn nur über einen völlig verschlissenen und abgewohnten Bodenbelag, der an sich unbrauchbar und sofort auszutauschen gewesen wäre, verfügte. Rechtlich ist dieser Fall so zu behandeln, als wäre überhaupt kein Teppichboden vorhanden.

Anders sieht es aus, wenn die Wohnung bei Übergabe mit einem neuen oder zumindest mit einem gebrauchten, aber noch nicht völlig verschlissenen Bodenbelag ausgestattet war. In diesem Fall ist als vertragsgemäßer Zustand eine Wohnung mit mangelfreiem Bodenbelag anzusehen. Der Mieter kann dann vom Vermieter verlangen, dass dieser die Wohnung in diesem Zustand erhält. Sobald der Bodenbelag altersbedingt verschlissen und seine übliche Nutzungsdauer überschritten ist, liegt ein Mangel der Mietsache vor, den der Vermieter beseitigen muss.

Für den Vermieter ist es dann aber nicht damit getan, nur den verschlissenen Teppichboden zu erneuern. Zu seinen Pflichten gehören auch die ergänzenden Arbeiten, wie das Leerräumen der einzelnen Zimmer sowie das anschließende Einräumen der Möbelstücke und ggf. auch ihre Zwischenlagerung. Auch diese Kosten hat der Vermieter zu tragen.

Weigert sich der Vermieter, den Bodenbelag zu erneuern, obwohl er hierzu verpflichtet ist, so kann der Mieter nach Fristsetzung die Miete mindern und/oder zurückbehalten. Möglich ist auch, den Vermieter auf Erneuerung des Bodenbelags zu verklagen.

Rechtsanwälte Weißenburg - Kanzlei Kreißl und Kollegen

Niederhofener Straße 1  
91781 Weißenburg  
Tel. 09141 5055  
Fax 09141 6789

Weißburger Straße 86  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831 8909007  
Fax 09831 8909008

E-Mail: [info@rechtsanwaelte-weissenburg.de](mailto:info@rechtsanwaelte-weissenburg.de)  
[www.rechtsanwaelte-weissenburg.de](http://www.rechtsanwaelte-weissenburg.de)