



Badbenutzung

Warum Sie auf einen empfindlichen Boden im Mietvertrag gesondert hinweisen müssen

Kurzübersicht des Artikels

- Die normale Abnutzung einer Wohnung gehört zum vertraglichen Gebrauch der Sache
- Verätzungen durch Urin begründen nicht automatisch einen Schadensersatzanspruch
- Auf empfindliche Materialien der Mietsache müssen Vermieter gesondert hinweisen

Durch die Zahlung der monatlichen Miete erwirbt der Mieter das Recht zur Benutzung seiner angemieteten Wohnung. Dabei kommt es in der Regel zur Abnutzung von Böden, Wänden oder Arbeitsflächen. Sofern die Abnutzung auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist, hat der Vermieter dies hinzunehmen. Basiert eine Beschädigung hingegen auf einen nichtsachgemäßen Gebrauch der Mietsache, steht dem Vermieter ein Schadensersatz zu.

Wann eine Abnutzung als sachgemäßer bzw. unsachgemäßer Gebrauch der Mietsache anzusehen ist, müssen immer wieder die Gerichte entscheiden. Bei manchen Gesetzesentscheidungen werden auch wir als Hausverwalter überrascht. So verklagte eine Vermieterin Ihren Mieter am Amtsgericht Düsseldorf auf Schadensersatz, da der Marmorboden im Bad Verätzungen um den Bereich der Toilette aufwies, die der Mieter durch das Urinieren im Stehen verursacht hat. Konkret mussten die Richter entscheiden, ob das Urinieren im Stehen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehöre.

Das Gericht entschied, dass der Mieter keine Mitschuld trage, zumal das Urinieren im Stehen immer noch weit verbreitet sei. Zudem könne nicht erwartet werden, dass der Mieter wisse, dass Urin eine ätzende Wirkung auf Marmor habe, zumal diese Tatsache weitestgehend unbekannt sei. Hier hätte der Vermieter auf die Empfindlichkeit des Marmors im Mietvertrag besonders hinweisen müssen.

Folglich empfiehlt es sich bei luxuriöser Ausstattung auf die Empfindlichkeit von Materialien gesondert hinzuweisen, dem Mieter entsprechende Pflegehinweise zu geben und auf Stoffe aufmerksam zu machen, die mit diesen Materialien nicht in Berührung kommen dürfen. Zur Beweissicherung sollte nicht nur der Zustand einzelner Materialien im Übergabeprotokoll vermerkt werden, sondern auch die entsprechenden Hinweise zum Umgang mit den empfindlichen Materialien schriftlich fixiert werden.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms