



## Bodenbelag

Welcher Grad der Abnutzung bei Auszug im normalen und unnormalen Bereich liegt

### Kurzübersicht des Artikels

- Die Bodenabnutzung orientiert sich an dem verlegten Material und dessen Pflege
- Die normale Abnutzung ist für den Mieter unkritisch und mit Mietzahlung abgegolten
- Bei überdurchschnittlicher Abnutzung ist die Entschädigung an das Bodenalter geknüpft

Bodenbeläge in Mietobjekten können unterschiedlicher nicht sein. Ob von Hochwertigkeit über normalen Standard, von Teppich über Laminat bis hin zum Holzboden, die Ausstattungsmöglichkeiten sind vielseitig.

Auch die Lebensdauer eines Bodens ist unterschiedlich. Zum einen hängt dies vom verwendeten Material ab, zum anderen von der Handhabung durch seinen Nutzer. Am Ende eines Mietverhältnisses stellt sich daher regelmäßig die Frage, welche Ansprüche ein Vermieter gegen seinen Mieter geltend machen kann, wenn der Bodenbelag fleckig oder zerkratzt ist.

Grundsätzlich gilt, dass eine normale Abnutzung des Bodens in Kauf genommen werden muss und durch die Zahlung der Miete abgegolten ist. So sind Laufspuren, Druckstellen von Mobiliar, kleine Kratzer im Parkett oder das typische Ausbleichen von Teppichböden durch die Sonne als normale Gebrauchsspuren einzustufen. Anders sieht es jedoch aus, wenn eine Abnutzung über das normale Maß hinaus stattgefunden hat. In diesem Fall haben Sie als Vermieter einen Schadensersatzanspruch gegenüber Ihrem Mieter. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn Sie Rotwein- oder Brandflecken auf Teppichen vorfinden, Feuchtigkeitsschäden durch offene Fenster oder Blumenvasen am Parkett aufgetreten sind oder Haustiere starke Kratzspuren verursacht haben.

Die Höhe des Schadensersatzes richtet sich jedoch nach dem Alter des Bodenbelags. Je älter der Belag, desto geringer ist die finanzielle Entschädigung. Hat der Bodenbelag seine durchschnittliche Lebensdauer bereits überschritten, braucht der Mieter keinen Ersatz zu leisten. Allgemein anerkannt ist eine Lebensdauer von Holzböden von bis zu 12 Jahren und bei Teppichen, je nach Qualität, zwischen 10 und 15 Jahren.

Die Lebensdauer eines Teppichs kann entsprechend in die Länge gezogen werden, wenn Vermieter regelmäßig ihr Recht zur Ausübung von Schönheitsreparaturen geltend machen. Dem-

nach ist der Mieter verpflichtet, den Teppichboden bei Auszug zu reinigen. Hingegen kann das Abschleifen von Holzböden und dessen Versiegelung nicht vom Mieter verlangt werden.

Bei Böden mit starken Gebrauchsspuren sollte dieser Zustand im Mietvertrag besonders hervorgehoben werden. Dies schützt sowohl den Mieter gegenüber Schadensersatzansprüchen als auch den Vermieter gegenüber möglichen Ansprüchen einer Bodenerneuerung.

### 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