



## **Vertragsgemäßer Gebrauch: Kein Schadenersatzanspruch des Vermieters bei Gebrauchsspuren der Mietsache**

| Ein Vermieter hat bei Ende des Wohnungsmietverhältnisses keinen Anspruch auf Schadenersatz gegen den Mieter wegen gewöhnlicher Gebrauchsspuren der Wohnung.  
|

Diese Klarstellung traf das Amtsgericht Wiesbaden im Fall eines Mieters, der nach 14 Jahren aus der Wohnung ausgezogen war. Der Vermieter machte Schadenersatzansprüche wegen Beschädigungen an der Mietwohnung geltend. Er trug in der Klageschrift vor, der in der Wohnung verlegte Laminatboden habe mehrere Einkerbungen aufgewiesen und der Teppichboden zahlreiche Verfärbungen. Hierbei handle es sich nicht um Gebrauchsspuren, sondern um ersatzfähige Beschädigungen. Die Lebensdauer solcher Bodenbeläge liege bei weit über 15 Jahren. Demgegenüber vertrat der Mieter die Auffassung, dass es sich bei den geltend gemachten Schäden an den Böden um nicht ersatzfähige Gebrauchsspuren handele.

Der Richter des Amtsgerichts Wiesbaden begründet sein Urteil damit, dass es sich bei dem verlegten Laminatboden um einen solchen von einfacher Qualität gehandelt habe. Die Einkerbungen im Boden seien bei einem Laminatboden einfacher Qualität nach 14 Jahren der Nutzung gewöhnliche Abnutzungserscheinungen. Es lägen keine ersatzfähigen Schäden vor. Es handle sich vielmehr um gewöhnliche Verschleißerscheinungen. Die wirtschaftliche Lebensdauer eines einfachen Laminatbodens betrage nicht mehr als 14 Jahre. Dies sei der Zeitraum des Mietverhältnisses zwischen den Parteien.

Selbst für den Fall, dass die Einkerbungen als Schäden angesehen würden, müsste ein Abzug „neu für alt“ vorgenommen werden. Hierdurch würde sich der Schadenersatzanspruch des Vermieters auf Null reduzieren.

Auch die Kosten für den Austausch des Teppichbodens wurden dem Vermieter nicht zugesprochen. Selbst bei einem hochwertigen Teppichboden könne nur eine durchschnittliche Lebensdauer von 10 Jahren angenommen werden. Damit hat das Gericht die Verfärbungen des mindestens 14 Jahre alten Teppichbodens ebenfalls als gewöhnliche Abnutzungserscheinungen gewertet.

Das Gericht stellte weiterhin fest, dass Instandhaltungsmaßnahmen an der Mietsache, die in einem Zeitraum von 14 Jahren naturgemäß anfallen, als nicht ersatzfähige Sowieso-Kosten gelten. Hierzu gehöre etwa das Abschleifen, Grundieren und Lackieren

einer Holzterpe, die Gebrauchsspuren aufweise. Die Entscheidung ist durch das Landgericht Wiesbaden bestätigt worden.

Quelle | Amtsgericht Wiesbaden, Urteil vom 6.12.2018, 93 C 2206/18, Abruf-Nr. 211184 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).