



Erhaltungsanspruch des Mieters bei Wechsel des Bodenbelags durch den Vermieter

13.03.2017 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 7. September 2016 (Az. 65 S 315/15, WuM 2017/14) entschieden, dass die Ersetzung des bei Vermietung auf der Terrasse verlegten Fliesenbodens durch einen Holzboden eine Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand ist. Der Mieter hat daher einen Anspruch auf Wiederherstellung in der bisherigen Ausführungsart.

In dem Objekt war zu Beginn des Mietverhältnisses auf der Terrasse ein Fliesenboden verlegt. Diesen ersetzten die Vermieter durch einen Holzboden. Der Mieter machte den Anspruch auf Instandsetzung und Wiederherstellung des alten Terrassenbodens geltend.

Der Mieter hatte im Rahmen des Einbaus des Holzbodens mit anwaltlichem Schreiben darauf hingewiesen, dass er den Austausch des Bodenbelags nicht dauerhaft hinzunehmen bereit ist.

Das Landgericht Berlin kommt zu dem Ergebnis, dass dem Mieter ein Instandhaltungsanspruch zusteht. Der Austausch des vorhandenen Fliesenbodens gegen den Holzboden stellt eine Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand der Mietsache dar. Zwar ist ein bestimmter Bodenbelag nicht als vertraglich geschuldet vereinbart. Allerdings ist durch Auslegung zu ermitteln, was der Vermieter schuldet und welchen Standard die Parteien in Ansehung der Umstände des Einzelfalls voraussetzen durften und wollten. Regelmäßig wird auch der Zustand der Mietsache bei Vertragsabschluss Aufschluss für die Vertragsgemäßheit geben.

Zwar mag der Vermieter die Mietsache im Rahmen der Erhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB unwesentlich und ohne Wertverlust verändern dürfen. Er ist jedoch gehalten, den ursprünglichen Zustand der Mietsache möglichst zu erhalten bzw. etwa nach Beseitigung von Mängeln wiederherzustellen.

Wesentliche Veränderungen muss der Mieter grundsätzlich nicht hinnehmen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass bei einer zu einer 1,5 Zimmer-Wohnung gehörenden Terrasse, die circa 1/3 der Gesamtmietfläche ausmacht, deren Beschaffenheit der Mietsache insgesamt in nicht unerheblichem Maße ihr Gepräge gibt. Hierzu gehört auch maßgeblich der Bodenbelag, ohne dass es hierzu besondere Vereinbarungen der Parteien zur konkreten Nutzung der Terrasse bedarf. Der jetzt verlegte Holzbodenbelag ist zu dem ursprünglich vorhandenen Fliesenbelag nicht vergleichbar. Dies ist angesichts der unterschiedlichen Material- und Oberflächenbeschaffenheit evident. Das Landgericht hat insofern keine Beweiserhebung für erforderlich gehalten.

Im Downloadbereich: LG Berlin, WuM 2017

Downloads

03-17_erhaltung_bodenbelag_anlage

75.85 KB
PDF

