

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

Kein Schadenersatzanspruch gegen den Mieter für Schaden am Marmorboden („Urinieren im Stehen“)

1. Der Vermieter kann nur dann vom Mieter Schadenersatz wegen der Abstumpfung eines Marmorbodens im Toilettenbereich verlangen, wenn der Vermieter den Mieter zuvor auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbodens hingewiesen hat.

2. Es kann nicht als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass durch ein „Urinieren im Stehen“ aufgrund der unvermeidbaren Kleinstspritzer dauerhafte Schäden an einem Marmorboden im Nahbereich einer Toilette drohen. Vielmehr fällt es in die Risikosphäre des Vermieters, wenn der besonders (säure-)empfindliche Marmorboden durch ein solches Mieterverhalten beschädigt wird.

LG Düsseldorf, Urt. v. 12.11.2015
21 S 13/15

Der Fall:

Der Vermieter weigerte sich nach Beendigung des Mietverhältnisses, die als Sicherheit geleistete Bürgschaftsurkunde an den ehemaligen Mieter herauszugeben.

Hauptsächlich ging es um die Frage, ob der ehemalige Mieter Schadenersatz für die Auswechslung des Marmorbodens im Bad und Gäste-WC in Höhe von 1.935,90 € zahlen muss.

Der Vermieter vertritt die Ansicht, dass der ehemalige Mieter durch die Art und Weise des „Urinierens“ den empfindlichen Marmorboden irreparabel beschädigt hat und deshalb Schadenersatz leisten muss.

In der Vorinstanz (AG Düsseldorf) wurde dem Vermieter ein Anspruch auf Schadenersatz verweigert.

Das Problem:

In der Regel ist man dann zum Schadenersatz verpflichtet, wenn ein schuldhaftes Handeln vorliegt. Das Gericht musste also klären, ob das „Urinieren im Stehen“ als schuldhafte Pflichtverletzung angesehen werden kann.

Die Entscheidung des LG Düsseldorf:

Das Gericht vertritt die Ansicht, dass der ehemalige, beklagte Mieter kein Schadenersatzanspruch für eine Auswechslung der Marmorböden im Bad und Gäste-WC zahlen muss.

Es war für den Mieter nicht erkennbar, dass durch sein Verhalten ein irreparable Beschädigung des Bodenbelags drohe.

Insbesondere wies das Gericht auf folgende Aspekte hin:

„Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Kläger den Schaden durch (bewusst oder unbewusst) nicht „zielgerichtetes“ Urinieren verursachte, wofür die Kläger hätten einstehen müssen.“

Insbesondere kann nicht als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass durch ein „Urinieren im Stehen“ aufgrund der unvermeidbaren Kleinstspritzer dauerhafte Schäden für einen Marmorboden im Nahbereich einer Toilette drohen.

Das Urinieren in einer aufrechten Körperhaltung ist bei männlichen Personen nicht unüblich.“

Vielmehr hätte der Vermieter bei der Vermietung der Wohnung auf die besondere Empfindlichkeit des Marmorbodens hinweisen müssen, um dann bei schuldhafter Beschädigung einen Anspruch gegen den Mieter geltend machen zu können.

Praxistipp:

Die vorgenannte Entscheidung macht deutlich, welche Hinweise bei einer Neuvermietung – im vorliegenden Fall: empfindlicher Marmorboden im Bad – mit in den Mietvertrag aufgenommen werden sollten, um später mögliche Ansprüche gegen den Mieter geltend zu machen.

Interessant wäre noch gewesen, wenn das Gericht geklärt hätte, ob bei dem beschriebenen Fall ein vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache vorliegt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ