

Teppichboden

Überblick

Wird dem Mieter eine mit Teppichböden ausgestattete Wohnung vermietet, so ist der Boden Teil der Mietsache mit allen Konsequenzen. Ist die Wohnung nicht mit Teppichböden ausgestattet, so kann der Mieter einen Boden ohne Einwilligung des Vermieters verlegen. Er muss bei der Verlegung allerdings darauf achten, dass der Boden bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Beschädigung des Untergrunds wieder beseitigt werden kann.

1 Vermietung einer Wohnung mit Teppichboden

Wird dem Mieter eine mit Teppichböden ausgestattete Wohnung vermietet, so ist der Boden Teil der Mietsache. Dies gilt unabhängig davon, ob der Boden vom Vermieter oder von einem Voreigentümer oder einem Mietvorgänger verlegt worden ist (AG Berlin-Neukölln, MM 1986, 37).

1.1 Haushaltsübliche Reinigung

Der Mieter ist verpflichtet, den Boden in haushaltsüblicher Weise zu reinigen und zu pflegen. Beim Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter zu keinen weitergehenden Reinigungsmaßnahmen verpflichtet, als während der Mietzeit.

Hinweis

Besenreine Übergabe

Die in vielen Formularverträgen enthaltene Verpflichtung zur "besenreinen" Übergabe fügt der gesetzlichen Regelung nichts hinzu. Unter "besenrein" sind diejenigen Reinigungsarbeiten zu verstehen, die der Mieter auch üblicherweise routinemäßig durchführt, also kein sog. "Großputz".

1.2 Reinigungsklausel

Eine Formulklausel, wonach der Mieter bei Mietende einen Teppichboden reinigen muss, gibt ebenfalls nur die Gesetzeslage wieder: sie verpflichtet den Mieter zu einer haushaltsüblichen Reinigung mit dem Staubsauger. Weitergehende Reinigungspflichten ("shampoonieren", Reinigung durch Fachfirma, Entfernung von Flecken) können allerdings vereinbart werden.

1.3 Reinigung durch Fachfirma

Streitig ist, ob in einem Formularmietvertrag wirksam vereinbart werden kann, dass der Mieter verpflichtet ist, einen Teppichboden bei Vertragsende durch eine Fachfirma reinigen zu lassen (bejahend: AG Oberndorf, WuM 1989, 170; verneinend: LG Stuttgart, NJW-RR 1989, 1170). Das Problem solcher Klauseln ist darin zu sehen, dass sie unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses gelten und den Mieter deshalb auch dann verpflichten, wenn das Mietverhältnis nur ganz kurze Zeit gedauert hat und eine Reinigung unnötig ist. Bei einer Individualvereinbarung kann diesem Umstand durch eine einschränkende Auslegung Rechnung getragen werden.

Achtung

Als Formulklausel ungültig

Durch eine Formulklausel kann die Reinigung durch eine Fachfirma nicht auferlegt werden. Solche Klauseln müssen wegen des dort geltenden Prinzips der "kundenfeindlichen Auslegung" für unwirksam angesehen werden.

1.4 Übliche Abnutzung

Einen vermietereigenen Boden darf der Mieter bei Mietende mit den üblichen Abnutzungen zurücklassen.

Fall-Beispiel

Verschlissener Teppichboden

Einen durch Mietgebrauch verschlissenen Boden muss der Mieter auch dann nicht erneuern, wenn er nach den Vereinbarungen im Mietvertrag die Schönheitsreparaturen ausführen muss (OLG Hamm, RE v. 22.3.1991, NJW-RR 1991; LG Berlin, GE 1982, 83; a.A. OLG Düsseldorf, NJW-RR 1989, 663).

2 Vermietung einer Wohnung ohne Teppichboden

2.1 Mieter verlegt Teppichboden

Ist die Wohnung nicht mit Teppichböden ausgestattet, so kann der Mieter einen Boden ohne Einwilligung des Vermieters verlegen.

Hinweis

Beschädigung des Bodens

Er muss bei der Verlegung allerdings darauf achten, dass der Boden bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Beschädigung des Untergrunds wieder beseitigt werden kann.

Hierzu ist der Mieter verpflichtet. Die Erneuerung eines verschlissenen Bodens schuldet er in diesem Fall auch dann nicht, wenn er nach dem Mietvertrag die Schönheitsreparaturen auszuführen hat (OLG Düsseldorf, NJW-RR 1990, 1162).

2.2 Verklebung des Teppichbodens

Die Verklebung eines Bodens mit dem Untergrund ist nur mit Einwilligung des Vermieters zulässig. Kann ein Teppichboden nur verlegt werden, wenn zugleich die Zimmertüren verkürzt werden, so darf diese Maßnahme ebenfalls nur mit Einwilligung des Vermieters durchgeführt werden.

Hat der Vermieter die Einwilligung erteilt, so ist diese im Zweifel dahingehend auszulegen, dass der Mieter den Teppichboden bei Vertragsende in der Wohnung belassen kann; auch die Türen können dann im gekürzten Zustand zurückgegeben werden (AG Köln, WuM 1987, 152).

Etwas anderes gilt, wenn zugleich vereinbart ist, dass der Mieter verpflichtet sein soll, die Wohnung im ursprünglichen Zustand zurückzugeben. In diesem Fall hat der Vermieter bei Vertragsende einen Anspruch auf Entfernung des Teppichbodens. Ist durch die Verlegung der Unterboden beschädigt worden, so muss der Mieter auch diese Schäden beseitigen. Wesentlich ist, dass der Vermieter erst dann einen Schadensersatz wegen Nichterfüllung der vertraglichen Pflicht zur Entfernung des Teppichbodens geltend machen kann, wenn er dem Mieter zuvor eine Frist zur Leistung mit Ablehnungsandrohung gesetzt hat (KG, NZM 1999, 612).

2.3 Ohne Einwilligung verlegter Teppichboden

Ein ohne Einwilligung des Vermieters verlegter Teppichboden ist bei Mietende stets zu entfernen. Dies gilt auch dann, wenn der Teppichboden vom Vormieter verlegt und vom Mieter gegen eine Abstandszahlung übernommen worden ist (LG Berlin, GE 1988, 629). Dabei muss der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Wurde bei der Entfernung des Teppichbodens der Untergrund beschädigt, so ist der Mieter auch zur Erneuerung des Untergrunds verpflichtet (LG Mannheim, WuM 1976, 205). Dies gilt auch dann, wenn der Mieter nicht gewusst hat, dass der Teppichboden nicht ohne Beschädigung des Unterbodens wieder entfernt werden kann, etwa weil er beim Kauf des Materials nicht auf die Schadensmöglichkeiten hingewiesen worden ist (LG Mannheim, a.a.O) oder weil er von der Schadensanfälligkeit des Untergrunds keine Kenntnis hatte (Sternel, Rdn. II 36; Kraemer, in Bub/Treier Rdn. III 946; a.A. LG Duisburg, WuM 1975, 189 betr. "Weichmacherauswanderung" bei PVC-Boden). Der Mieter hat insoweit eine Erkundungspflicht (Kraemer, a.a.O).

Hinweis

Gekürzte Türen

Ob eigenmächtig gekürzte Türen durch sog. "Anlängen" wieder hergestellt werden können, richtet sich nach den technischen Gegebenheiten. Kann durch das "Anlängen" ein vertragsgemäßer Zustand geschaffen werden, schuldet der Mieter die Reparaturkosten; anderenfalls hat der Vermieter Anspruch auf neue Türen (LG Mannheim, DWW 1977, 20). Die bei der Schadensregulierung eventuell entstehenden Vor- oder Nachteile sind nach den Grundsätzen über die Wertminderung und dem Ausgleich "Neu für Alt" zu berücksichtigen.