

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Vermieter darf Teppichboden nicht gegen Laminat auswechseln

Der Vermieter einer Wohnung darf im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht einen mitvermieteten Teppichboden nicht ohne weiteres gegen den Willen des Mieters durch einen Laminatboden ersetzen.

Im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht ist der Vermieter gehalten, bei der Beseitigung von Mängeln möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Bringt er einen Laminatboden statt des bisher in der Wohnung verlegten Teppichbodens ein, stellt dies eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Zustand dar. Überwiegt hierbei das Interesse des Mieters am Behalten des Teppichbodens dem Interesse des Vermieters am Verlegen des Laminatbodens, so darf der Vermieter den Teppichboden nicht gegen einen Laminatboden auswechseln.

Zwar darf der Vermieter im Rahmen der ihm obliegenden Erhaltungspflicht gemäß § 535 I S. 2 BGB die Mietsache unwesentlich und ohne Wertverlust verändern. Er ist aber gehalten, bei der Beseitigung von Mängeln möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Dies ergibt sich daraus, dass die Maßnahmen nach § 535 I S. 2 BGB lediglich Erhaltungsmaßnahmen darstellen, die dem Wortsinn nach gerade nur der Erhaltung des bisherigen vertragsgemäßen Zustandes dienen. Veränderungen, die wesentliche Veränderungen der Mietsache bewirken, wären als Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 c BGB zu werten und entsprechend formell anzukündigen.

Geht es um den Austausch eines Teppichbodens gegen einen Laminatboden, so stellt dies eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Zustand dar. Denn das subjektive Wohngefühl des Mieters wird grundsätzlich durch die Einbringung eines Laminatbodens, der einen

deutlich andersartigen Bodenbelag als der Teppichboden darstellt, nicht nur unerheblich verändert. Dass der Teppichboden als Bodenbelag im Mietvertrag nicht ausdrücklich schriftlich zwischen den Mietparteien festgelegt wurde, ist hierbei unerheblich, soweit der Mieter die Wohnung unstreitig mit Teppichboden angemietet hat, da es sich dann um den von Vertragsbeginn an bestehenden, vertragsgemäßen Zustand handelt.

Aber selbst wenn man die Einbringung eines Laminatbodens statt eines Teppichbodens als keine erhebliche Veränderung der Mietsache ansehen sollte, so überwiegt dennoch oftmals das Interesse des Mieters an der Beibehaltung des Teppichbodenbelages dem Interesse des Vermieters an der Einbringung eines Laminatbodens. Ein Laminatboden mag zwar besser zu pflegen sein und bessere Hygienebedingungen bieten als ein Teppichboden. Auch mag ein Laminatboden langlebiger sein und weniger der Abnutzung unterliegen als ein Teppichboden. Soweit aber die betreffende Wohnung in der Vergangenheit stets mit Teppich ausgestattet war, kann dem Vermieter auch weiter im Rahmen der ihm obliegenden Erhaltungsmaßnahmen nach § 535 BGB zugemutet werden, die etwas kürzere Lebensdauer eines Teppichbodenbelages hinzunehmen. Darüber hinaus streitet für den Mieter sein Interesse, das bisherige Wohngefühl der Wohnung mit Teppichboden beibehalten zu können. Soweit ein Mieter eine Wohnung angemietet hat, die mit Teppichboden ausgestattet war, ist es durchaus als sein berechtigtes Interesse anzuerkennen, dieses Wohngefühl beibehalten zu wollen. Ferner ist nicht von der Hand zu weisen, dass ein Mieter im Falle der Einbringung eines Laminatbodens gesteigerten Trittschall und dadurch eventuelle Probleme mit dem unter ihm wohnenden Nachbarn befürchtet, was ebenfalls für die Einbringung eines neuen Teppichbodens statt eines Laminatbodens spricht.

Sollten Sie Fragen zum Austausch eines Bodenbelages in einer Mietwohnung oder allgemeine Fragen zur Erhaltungspflicht einer Mietwohnung haben bzw. sollten Sie sich diesbezüglich bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll