

SCHÄDEN AN BODENBELÄGEN & PARKETT IN MIETOBJEKTEN

Typische Streitfälle

WENN MIETER AUSZIEHEN, GIBT ES
OFT STREIT ÜBER SCHÄDEN AM
FUßBODEN.

NACHFOLGEND GIBT ES EINEN
ÜBERBLICK ÜBER SCHADENBILDER,
DEREN URSACHEN UND DIE FOLGEN.

SCHADENARTEN

- Abnutzung durch üblichen Gebrauch
- Abnutzung durch unüblichen Gebrauch
- Haftpflichtschaden
- Schäden durch Materialfehler
- Schäden durch mangelhafte Bauausführung

„NEU FÜR ALT“

Der Abzug Neu für Alt bezeichnet eine unter bestimmten Voraussetzungen vorzunehmende Wertminderung von Schadenersatzansprüchen aufgrund eines wertsteigernden Effekts. Dabei erhält der Geschädigte aufgrund der Schadensregulierung eine Sache in einem besseren Zustand als vor dem schädigenden Ereignis. Der Schädiger hat in solchen Fällen nur den Wert der ursprünglichen Sache bzw. deren verschleißbedingten Wert vor dem Schadensfall zu ersetzen.

(Jura Forum, RA S. Einbock)

ABNUTZUNG DURCH ÜBLICHEN GEBRAUCH

- Vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache
 - Anzahl der Personen
 - Nutzung wie vereinbart
 - Keine grob fahrlässige Nutzung
- Fachgerechte Pflege und Reinigung der Böden
- Mieter muss Kenntnis über die richtige Pflege haben (durch Vermieter)

ABNUTZUNG DURCH UNÜBLICHEN GEBRAUCH

- Nutzung z.B. als Lager oder Produktion anstatt Büro
- Nicht genehmigte Untervermietung
- Privater Wohnraum wird gewerblich genutzt (Büro, Fotostudio.....)
- Fahrlässiger Umgang mit der Mietsache
- Entfernen des vorhandenen Bodenbelags
- Anderen Bodenbelag drüber legen evtl. sogar verkleben
- Falsche Reinigung und Pflege
- Unübliche Haustierhaltung

VERSICHERUNGSLEISTUNGEN IM VERHÄLTNIS MIETER / VERMIETER

Haftpflichtversicherung

Füge ich einem Dritten einen Schaden zu, hat dieser Anspruch auf einen Schadenersatz in Höhe des Zeitwertes. Es soll der entstandene Schaden ersetzt werden. Daher regelmäßig Abzüge „Neu für Alt“. Anrechnung von Wertverlusten.

Gebäudeversicherung

In der Regel werden Neuwertversicherungen abgeschlossen (Vertrag prüfen) Es gibt üblicherweise keinen Abzug „Neu für Alt“.



HAFTPFLICHTSCHÄDEN





Hermann-Löns-Str. 109,

51469 Bergisch Gladbach

Tel: 02202-33569 / Fax: -243136 / mobil: 0172-2403734

ralph.schnepf@t-online.de







EIN KLASSISCHER HAFTPFLICHTSCHADEN?

Im ersten Fall wurde dem Handwerker vorgeworfen einen zu weichen Lack verwendet zu haben. Hundekrallen sind jedoch unabhängig vom Lacktyp immer schädlich für Parkettoberflächen. Das Ausmaß des Schadens ist abhängig vom Gewicht des Hundes. Bis ca. 30 kg bleibt es meistens bei Beschädigungen des Lacks. Schwerere Hunde deformieren auch das Holz, der Reparaturaufwand steigt erheblich und eine evtl. Wertminderung ist zu berücksichtigen.

Im zweiten Fall wurde der Mieter aufgefordert die Parkettoberfläche auf seine Kosten renovieren zu lassen. Der Vermieter hatte die Hundehaltung für die Wohnung bei Abschluss des Mietvertrages genehmigt. Der Mieter musste keinen Schadenersatz zahlen.



Ralph Schnepensiefen

Parkettlegermeister
Hermann-Löns-Straße 109
51469 Bergisch Gladbach
Tel. 02202 / 33569
info@sv-schnepensiefen.de











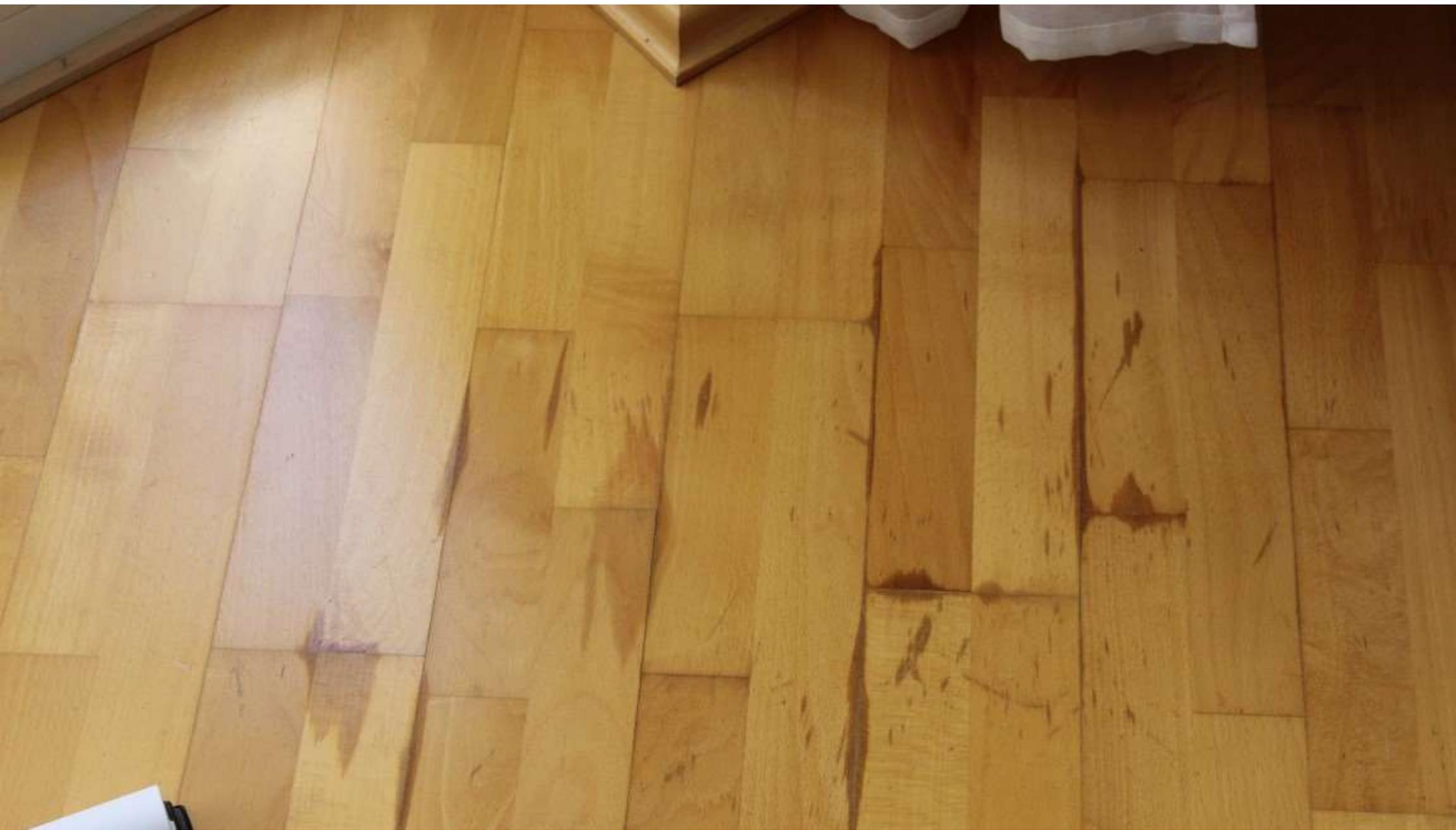
Auf den zuvor gezeigten Fotos hat Tierurin zu den erheblichen Verfärbungen geführt. Der Dielenboden ist auf den Bildern sogar schon abgeschliffen.

Obwohl die Haustierhaltung in beiden Fällen genehmigt war, handelt es sich hier um unüblichen Gebrauch. Der Vermieter muss davon ausgehen können, dass durch die Tierhaltung keine dauerhaften Schäden an der Mietsache entstehen. Es handelt sich hier um einen klassischen Haftpflichtschaden.

Im Falle des Mosaikparketts konnten die betroffenen verfärbten Stellen ausgetauscht und der Boden als ganzes geschliffen werden. Die Reparaturkosten wurden zu 100 % und die Kosten für die Schleifarbeiten wurden zu 25 % durch die Haftpflichtversicherung der Mieter übernommen. Da die Parkettoberfläche schon über 20 Jahre alt war, hat die Versicherung einen Abzug von 75% „Neu für Alt“ vorgenommen.

Die Eiche-Dielenboden war nicht mehr zu retten und musste komplett erneuert werden. Der Mieter war leider verstorben und auch nicht versichert. Der Vermieter ist auf den Kosten sitzen geblieben



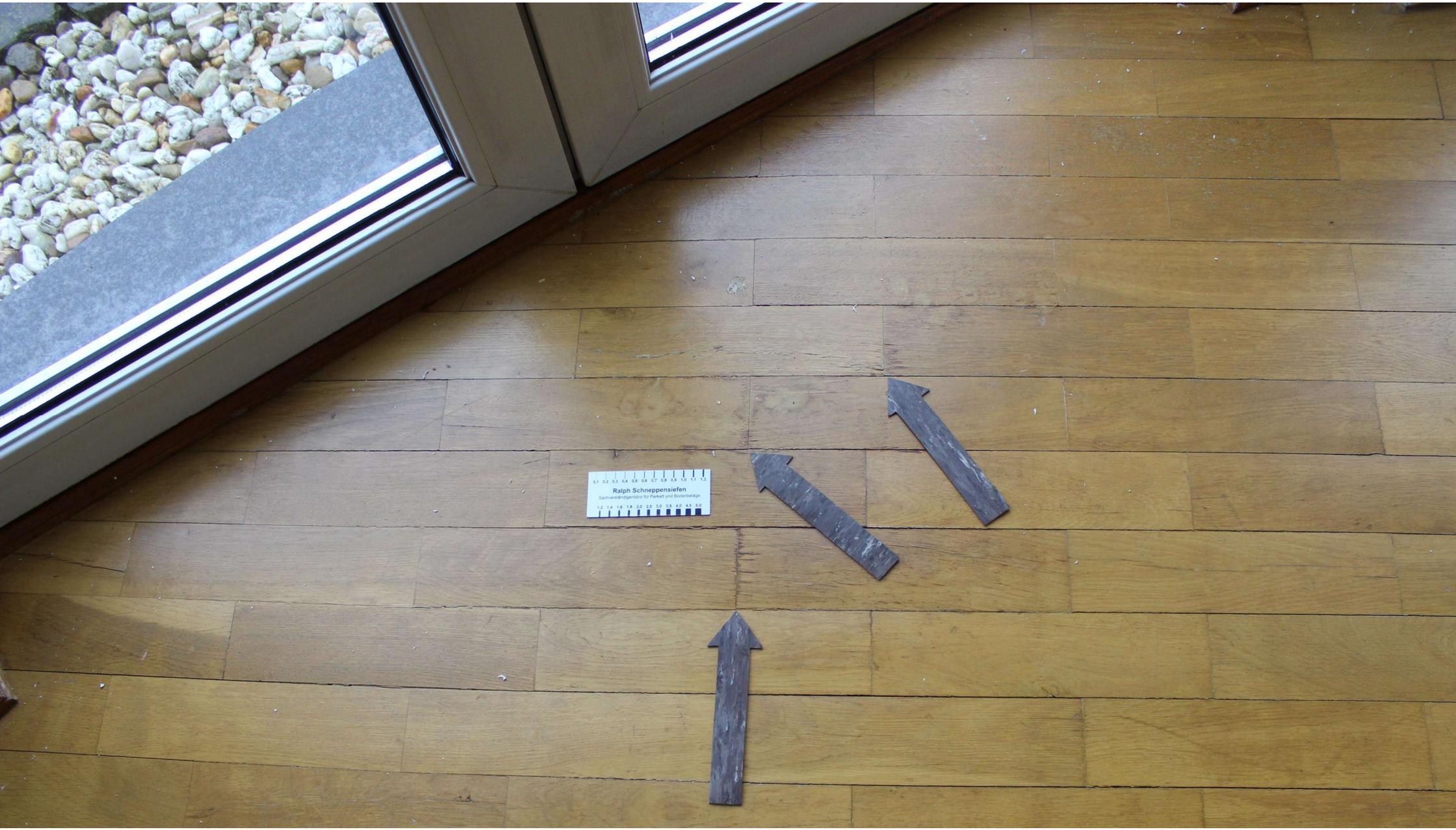


Ein öfter vorkommendes Schadensbild, verursacht durch, von großen Pflanzen, heruntertropfendes Kondensat von der Blattunterseite. Teilweise enthält der Pflanzensaft stark reaktive Inhaltsstoffe, die zu deutlich sichtbaren Verfärbungen in Parkettböden führen können.

Die Haftpflichtversicherung der Mieterin hat der Regulierung zugestimmt, allerdings wollten weder Mieter noch Vermieter eine Renovierung zum jetzigen Zeitpunkt durchführen lassen.

In solch einem Fall sollte mit Versicherung abgeklärt werden, ob die Renovierung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden kann. (z.B. Auszug der Mieterin) oder man einigt sich mit der Versicherung auf die Zahlung der fiktiven Reparatur. Üblicherweise entfällt der Anspruch auf die Erstattung der MwSt.





Ralph Schneppensiefen
Schneppensiefen für Parkett und Bodenbeläge



01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12
Ralph Schnepplisten
Schneppel-Produktions-GmbH
13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25





LEBENSDAUER EINER PARKETTOBERFLÄCHE

Ein Mieter zieht nach 25 Jahren Mietzeit aus, es verbleiben verschiedene Schadenbilder am Parkettfußboden:

Wassertropfen an der Terrassentüre

Anhaftungen / Rückstände eines aufgelegten Teppichs

Verfärbungen eines Lampenstandfußes

Die Wassertropfen werden nach einer so langen Nutzung als gebrauchszübliche Erscheinung bewertet. Die Anhaftungen des Teppichs und die Verfärbungen durch den Lampenfuß werden als Beschädigung angesehen. Der Haftpflichtversicherer erkennt den Schaden an, nimmt aber einen 100 % Anzug „Neu für Alt“ vor, da der Boden schon längst hätte geschliffen werden müssen. Eine Parkettoberfläche hat üblicherweise eine Lebenserwartung von 12 bis 15 Jahren. Nach Ablauf dieser Zeit, ist es Sache des Vermieters, den Parkettboden zu renovieren.



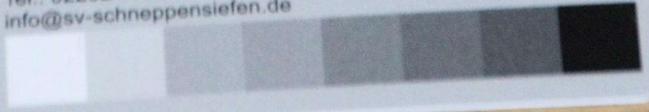




Ralph Schneppensiefen

Parkettlegermeister

Hermann-Löns-Straße 109
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 / 33569
info@sv-schneppensiefen.de





FAST SCHON GROB FAHRLÄSSIG

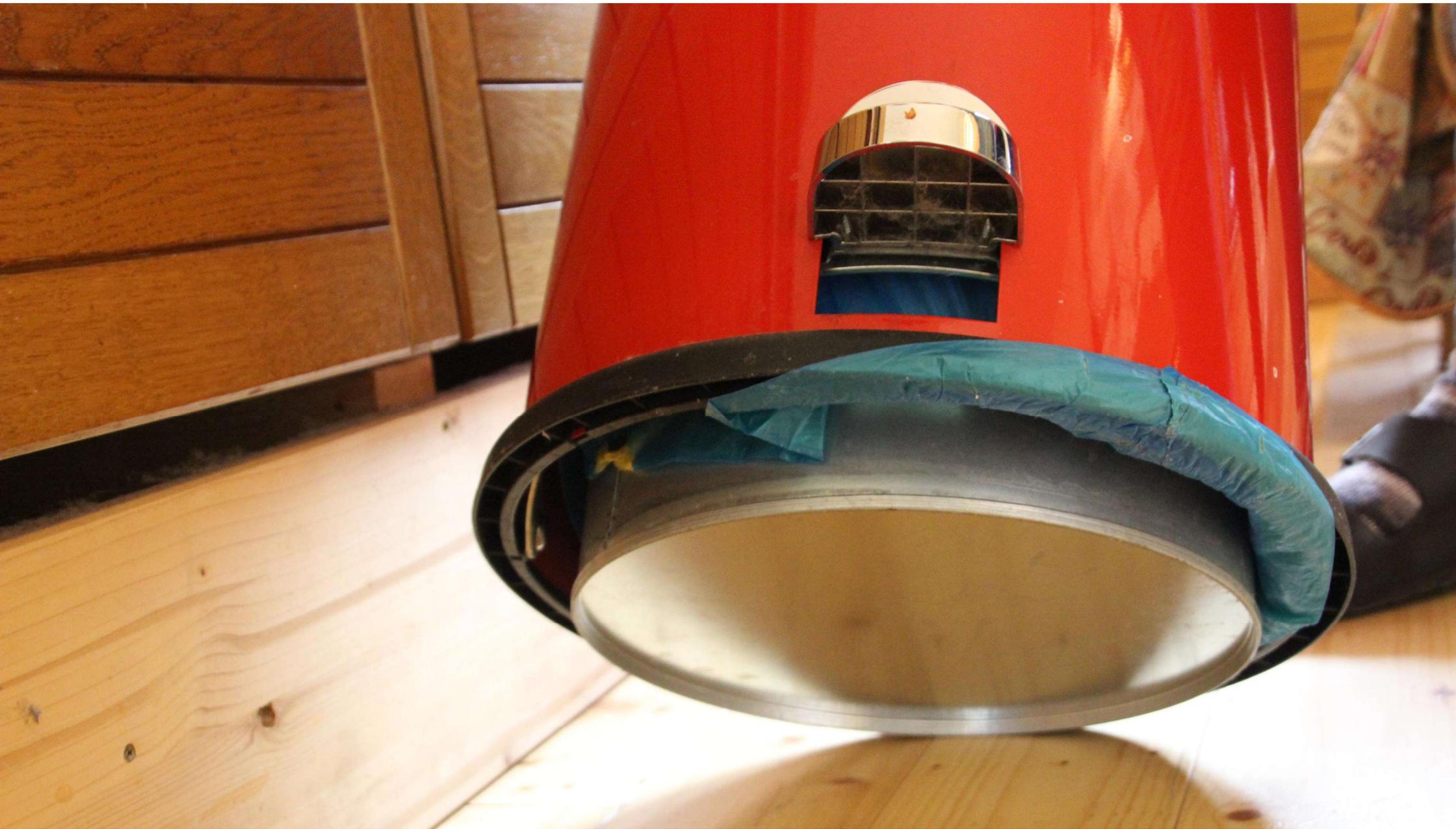
Bei Einzug wird der Parkettboden abgeschliffen und neu lackiert. Nach 16 Monaten zieht der Mieter wieder aus. Der Parkettlack ist extrem verschlissen, es liegt zu 80% der Fläche das rohe Holz vor.

Hier handelt es sich um einen unsachgemäßen Gebrauch, leider lag keine Versicherung des Mieters vor. (Haftpflichtschaden)











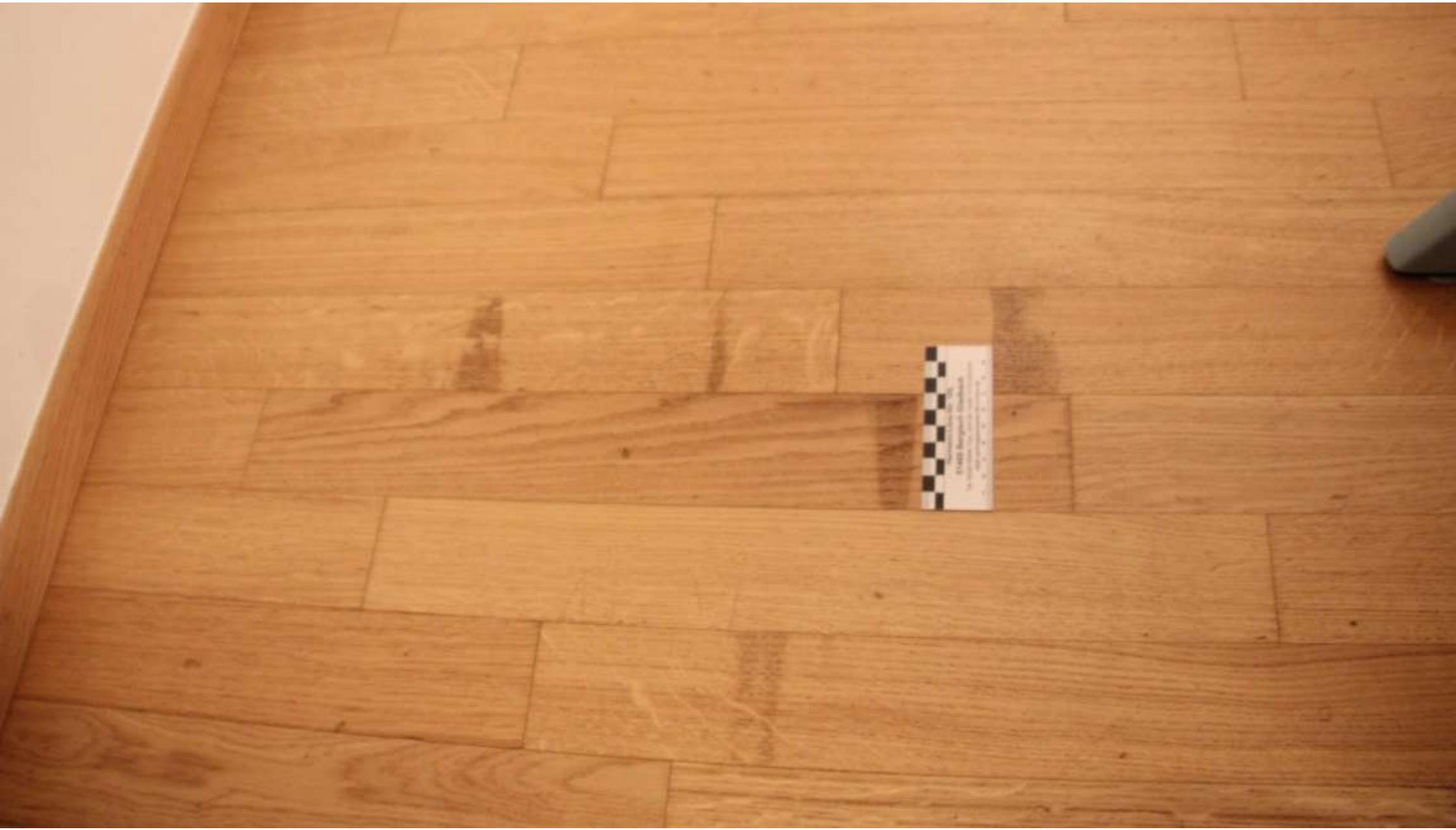




UNSACHGEMÄßER GEBRAUCH EINES FICHTE- DIELENBODENS:

- Mechanische Beanspruchung der Holzoberfläche
- Verschieben eines Metalleimers auf dem Parkettlack
- Am Arbeitsplatz keine Stuhlgleiter, keine Schutzunterlage.
- Nicht bestimmungsgemäßer Gebrauch, Nutzung als Homeoffice Vollzeit
- Kippen mit ungeeigneten Möbelfüßen auf dem Dielenboden

Ein klassischer Haftpflichtschaden. Es handelt sich nicht mehr um normale Gebrauchsspuren, sondern um Beschädigungen.



L. 10000
L. 10000



A photograph of a wooden surface, possibly a table or desk, with a ruler and a business card placed on it. The ruler is positioned vertically on the right side of the image, showing a scale from 1 to 8 centimeters. The business card is placed horizontally across the ruler, with its text oriented vertically. The card features a black and white checkered pattern on the left side, followed by the company name and contact information.

**Hermann-Löns-Str. 109,
51469 Bergisch Gladbach**

Tel: 02202-33569 / Fax: -243136 / mobil: 0172-24
ralph.schnepensiefen@t-online.de



WER WAR DAS?

In diesem Fall zeigten sich nach mehreren Monaten der Nutzung dunkle Verfärbungen quer über die Parkettstäbe. Anhand des Schadensbildes ist schnell erkennbar, dass diese Beanstandung nicht durch den Nutzer verursacht wurde. Es handelt sich hier um einen Materialfehler. Ursache für die Verfärbungen sind Lagerungsfehler bei der Holz Trocknung.









ÜBLICHER GEBRAUCH IN BÜROS

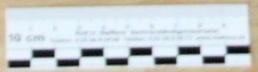
Nach fünf Jahren der Nutzung zeigten sich auf der geölten Hochkantlamelle deutliche Laufspuren zwischen den Arbeitsplätzen. Selbst bei sachgerechter Reinigung und Pflege lassen sich solche Erscheinungsbilder bei starker Frequentierung und gewerblicher Nutzung nicht vermeiden.

Anders verhält es sich mit den Oberflächenbeschädigungen in den Bürostuhlbereichen. Falsche, harte Stuhlrollen verursachen massive Oberflächenschäden, die nur noch durch Abschleifen beseitigt werden können.

Der Mieter zahlte 50 % der Renovierungskosten.









EIN TEURER SCHADEN

Bei der Anlieferung eines großen Kühlschranks wurde eine Treppenaustrittsstufe beschädigt und auf dem weiteren Weg von der Treppe bis zum Aufstellort in der offenen Küche wurde der Kühlschrank über das Parkett gezogen. Die Beschädigungen ließen sich theoretisch durch Pflegemaßnahmen beseitigen, die Oberfläche enthielt aber auch ältere Beschädigungen.

Das Parkett war in dieser Wohnung auf einer Fläche von 100 qm durchgängig ohne Trennung verlegt.

Mir ist nicht bekannt, wie der Fall ausgegangen ist.

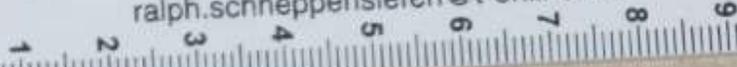


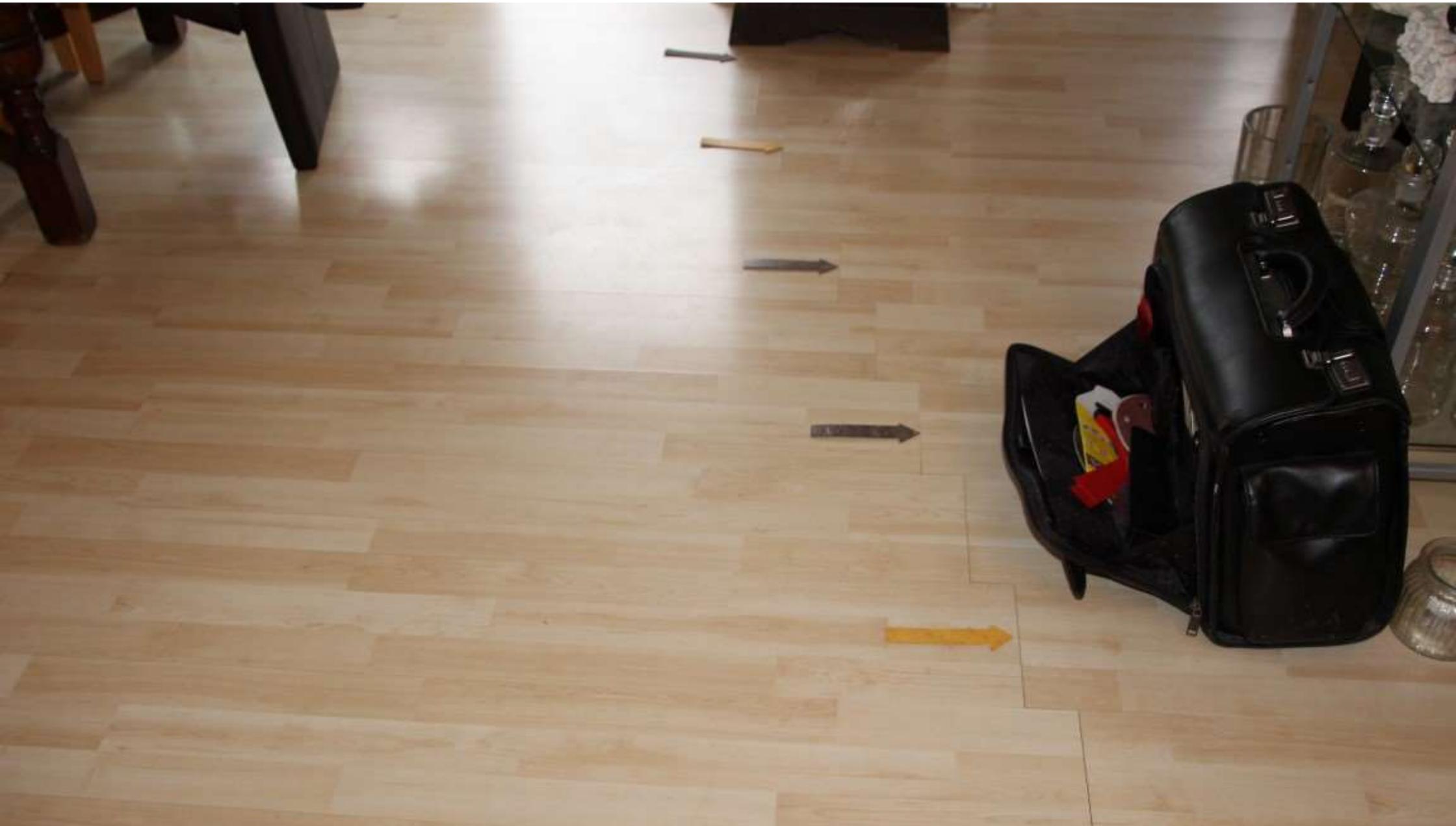
01409 Bergisch Gladbach
The label also contains a black and white checkerboard pattern and some smaller, less legible text.



Hermann-Löns-Str. 109,
51469 Bergisch Gladbach

Tel: 02202-33569 / Fax: -243136 / mobil: 0172-2403734
ralph.schneppensiefen@t-online.de





IMMER ÄRGER MIT DEN MIETERN

Die Eigentümer der Wohnung waren der Meinung, dass die Mieter das Laminat zerstören. Es zeigten sich in allen Laufbereichen Öffnungen der Kopffugen, Kantenüberstände und kleine Dekorabplatzungen.

Bei der Begutachtung konnte schnell festgestellt werden, dass hier bei der Verlegung gegen zahlreiche Herstellervorgaben und Regeln des Fachs verstoßen wurde. Neben einem zu kleinen und treppenartigem Stoßkantenversatz fanden sich erhebliche Unebenheiten im Verlegeuntergrund.

Diesmal war der Mieter unschuldig.

The image shows a close-up of a wooden floor with a prominent, jagged crack running vertically through the center. The wood is a medium-brown color with a visible grain. A white scale card is placed on the right side of the floor for measurement. The card features a ruler at the top with markings from 0 to 80, a color calibration chart with four quadrants (yellow, red, green, blue), and a grayscale calibration strip at the bottom. The card also contains contact information for Ralph Schneppensiefen, a Parkettlegermeister (parquet installer).

0 10 20 30 40 50 60 70 80

Ralph Schneppensiefen
Parkettlegermeister

Hermann-Löns-Straße 109
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: 02202 / 33569
info@sv-schneppensiefen.de





0 10 20 30 40 50 60 70 80

Ralph Schneppensiefen

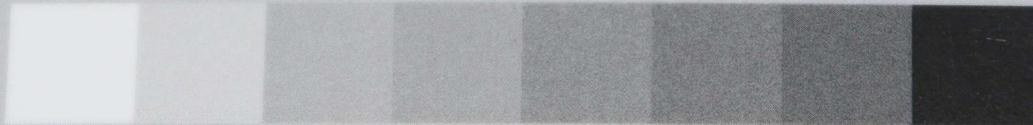
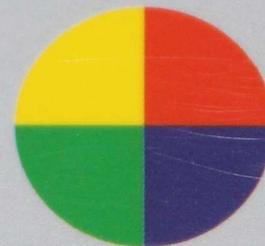
Parkettlegermeister

Hermann-Löns-Straße 109

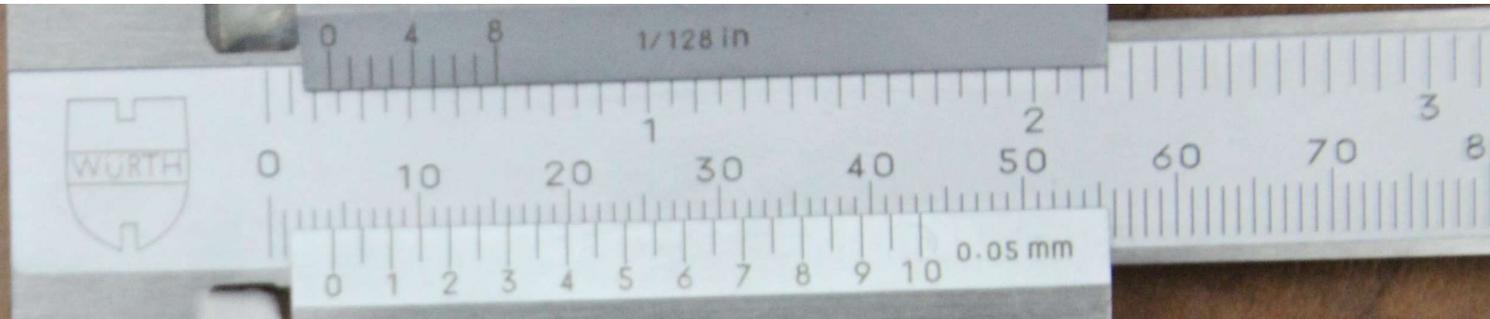
51469 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 33569

info@sv-schneppensiefen.de







0 10 20 30 40 50 60

Ralph Schneppensiefen

Parkettlegermeister

Hermann-Löns-Straße 109

51469 Bergisch Gladbach

Tel.: 02202 / 33569

IMMER ARGER MIT DEN MIETERN 2.0

Erhebliche Kantenbeschädigungen, Fugenöffnungen und Lageveränderung an einem Laminat sollten durch den Mieter in einer behindertengerechten Wohnung durch Befahren mit einem Rollstuhl verursacht worden sein.

Das 6 mm starke Bodenpaneel wurde schwimmend auf einer 4,5 mm dicken weichfedernden Trittschalldämmunterlage verlegt, leider eine unverträgliche Kombination für die hauchdünne Klick-Verbindung des Billiglaminates.

Auch hier konnte dem Mieter keine Mitschuld nachgewiesen werden.





0 -30 10 -20 20 -10 30 0 40 10 50 20 60 30 70

Ralph Schneppensiefen
ö.b.u.v Sachverständiger für das Parkettlegerhandwerk und Bodenlegergewerbe

2.5	2	1.9	1.8	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1	1
-----	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

GUT GEPLANT?

In Studentenappartements, Einraumwohnungen mit Küchenzeile, zeigten sich nach kurzer Zeit Verfärbungen und Verformungen vor der Spüle. Das Zweischichtparkett hat eine Nutzschrift von 3 mm.

Kann man von einem Schaden sprechen, wenn im Bereich der Spüle Wasser auf den Boden tropft?

Ist solch ein Parkett der richtige Boden für diesen Einsatzbereich?

Fazit

Wenn vermietet wird, sollten die Bodenbeläge unbedingt auf die zu erwartende Belastung angepasst sein. Wählen Sie immer die pflegeleichteste Option. Lösen Sie sich von dem Gedanken, dass der Bodenbelag Ihren persönlichen Vorlieben entsprechen muss. Denken Sie pragmatisch, der Fisch muss dem Wurm schmecken, und nicht dem Angler!

Mieter haben die Pflicht, mit der Mietsache sorgsam umzugehen und die überlassene Wohnung in üblicher Weise zu pflegen. Gibt es für z.B. für Bodenbeläge besondere Anforderungen an die Reinigung, Pflege und das Nutzerverhalten müssen Mieter darüber zwingend und nachweisbar in Kenntnis gesetzt werden.

Für die Lebenserwartung von Bodenbelagsoberflächen gelten bei der Nutzung als Wohnraum und der gewerblichen Nutzung unterschiedliche Werte. Im Wohnbereich werden in der Regel 10-20 Jahre und im Gewerbe 5-10 Jahre angesetzt.

Wenn Ihr Mieter also nach 20 Jahren auszieht, brauchen Sie sich nicht über die entstandenen Gebrauchsspuren zu beschweren, die Renovierung des Bodenbelages wäre sowieso fällig. In allen weniger eindeutigen Fällen stehen wir als neutrale Gutachter mit Rat und Tat zu Seite.