

Baukonstruktion / Bauelemente

# Teppich, Parkett, Schmutzmatte – neun Urteile zum Themenkreis Fußboden

Um eines kommt niemand herum, der ein Gebäude betritt: den Kontakt mit dem Fußboden. Mal besteht der Untergrund aus Holzdielen oder aus Parkett, mal aus Teppich oder sogar nur aus Beton. Doch egal, welcher Belag: Immer wieder kann es einen Rechtsstreit wegen des Bodens geben. Weil er für die darunter Wohnenden zu laut ist, weil jemand ausrutschte und sich verletzte, weil er nicht mehr schön anzusehen ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof vor, die sich mit diesem Thema befassen. Es geht dabei unter anderem um Katzen, die einen Parkettboden gründlich ruinierten, und um eine nicht funktionierende Fußbodenheizung.

Wohnungsinhaber fühlten sich gestört, nachdem der über ihnen wohnende Eigentümer den Bodenbelag gewechselt hatte. Vorher war es der „leisere“ Teppichboden gewesen, nachher war es Parkett. Das sollte rückgängig gemacht werden, befand der Kläger. Schon bei der Errichtung des Gebäudes in den 70er Jahren sei schließlich von der hochwertigen Ausstattung mit Teppichböden die Rede gewesen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 73/14) gestand jedoch dem Miteigentümer die Wahl des Bodens zu. Die Belästigung sei unterhalb der Trittschallgrenze von 63 Dezibel und somit zumutbar.

[Teppichboden leiser als Parkett](#)

Fehlende Fußleisten machen den Gesamteindruck eines Wohnraumes im Regelfall bestimmt nicht schöner. Doch ein Mieter kann deswegen nicht automatisch seine monatlichen Zahlungen an den Eigentümer mindern. Der vertragsgemäße Gebrauch einer Immobilie sei nämlich auch ohne Fußleiste möglich, befand das Amtsgericht Rheine (Aktenzeichen 14 C 230/11). Weder werde die Gesundheit der Mieterin beeinträchtigt noch müsse diese deswegen von ihren alltäglichen Gewohnheiten abweichen, hieß es im Urteil.

In Berlin stritten Eigentümer und Mieter um eine andere Frage. Sie waren sich uneins darüber, ob ein Dielenboden unter die Rubrik „hochwertiger Bodenbelag“ falle. Das hätte dem Mietspiegel zu Folge als Sondermerkmal eine höhere Einstufung des Objekts bedeuten können. Doch auch ein abgezogener, abgeschliffener und gewachster Dielenbelag sei nicht mit den geforderten gehobenen Ansprüchen zu vereinbaren, urteilte das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 220/11). Laut Mietspiegel wären als hochwertig „Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag“ in Frage gekommen.

Manchmal passt der gewünschte Bodenbelag rein technisch einfach nicht in die vorhandene Umgebung. Das mussten Mieter erleben, als sie statt des vorhandenen Linoleums einen Teppichboden verlegen lassen wollten. Dafür war aber der Abstand zwischen Boden und Türunterkante zu gering. Deswegen beantragten die Mieter beim Eigentümer, die Türe entsprechend kürzen zu dürfen. Das wurde ihnen schließlich vom Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 111 C 319/09) verweigert. Die Begründung: Der vorhandene Abstand erfülle die entsprechenden DIN-Normen, mehr könne ein Mieter nicht fordern.

[Abstand zwischen Boden und Türunterkante zu gering](#)

Ein alter, abgenutzter Teppichboden stellt nicht nur eine optische Beeinträchtigung dar, er kann auch zu einer Stolperfalle werden. Das war bei einem zwölf Jahre alten Modell in einer vermieteten Wohnung der Fall. Aus diesem Grund minderte der Mieter seine Zahlungen und erhielt vor dem Landgericht Darmstadt (Aktenzeichen 6 S 17/13) Recht. Die zuständigen Zivilrichter befanden, eine fünfprozentige Minderung sei angemessen, denn das vorhandene Problem gehe weit über ästhetische Fragen hinaus.

Schmutzfangmatten mögen eine sinnvolle Einrichtung sein, weil sie vermeiden helfen, dass allzu viel Staub, Dreck und Matsch in die Innenräume eines Gebäudes gelangen. Was aber, wenn sich eine Frau mit ihren Stöckelschuhen in den Löchern einer solchen Matte verfängt, stürzt und erhebliche Verletzungen davonträgt? So war es am Eingang eines städtischen Gebäudes geschehen. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 11 U 127/15) lehnte die Forderung nach Schadenersatz ab. Die Matte sei klar erkennbar und bei vorsichtigem Begehen gefahrlos zu überwinden gewesen.

Auch wenn man vielleicht im ersten Moment nicht daran denkt – Tiere sind in der Lage, einen Parkettboden komplett zu ruinieren. So waren drei Katzen in einer Drei-Zimmer-Wohnung oft mehrere Stunden unbeaufsichtigt gewesen und hatten auf den Holzboden uriniert. Das Parkett wurde so schwer beschädigt,

dass es ersetzt und sogar die darunter liegende Betondecke abgefräst werden musste. Die Haftpflichtversicherung der Tierhalterin müsse für den Schaden nicht aufkommen, beschied das Oberlandesgericht Saarbrücken (Aktenzeichen 5 W 72/13). Es handle sich um eine übermäßige Nutzung der Mietsache, die nicht durch den Vertrag mit der Assekuranz abgedeckt sei.

Eine Fußbodenheizung wird von vielen Bauherren als sehr angenehm empfunden. Gerne nehmen sie dafür einen gewissen planerischen und finanziellen Aufwand in Kauf. Doch wenn die Heizung nicht richtig funktioniert, ist das ärgerlich. Ein Eigentümer hatte mit dem Heizungsbauer abgemacht, dass die neue Fußbodenheizung in der Lage sei, bei Außentemperaturen bis minus 16 Grad den Wohnraum auf 23 Grad Celsius zu erwärmen. Doch diese Leistung konnte auf Grund des Raumvolumens nicht erbracht werden. Das hätte nach Überzeugung des Oberlandesgerichts München (Aktenzeichen 9 U 2902/14) der Heizungsbauer erkennen und dem Bauherrn klar machen müssen. Er müsse die baulichen Gegebenheiten einbeziehen, weswegen hier ein Mangel seiner Arbeit vorliege.

Regelungen im Mietvertrag, wonach ein Teppichboden nach Beendigung des Vertragsverhältnisses bedarfsunabhängig erneuert werden muss, sind unwirksam. Im konkreten Fall hatte ein Eigentümer einen Teil der Kaution zurückbehalten, weil der Mieter vor seinem Auszug keinen neuen Teppichboden verlegt hatte. Das Amtsgericht Dortmund (Aktenzeichen 425 C 2787/14) betrachtete die Regelung im Einklang mit der BGH-Rechtsprechung als unwirksam, denn sie stelle wegen ihrer starren Formulierung eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.

Dr. Ivonn Kappel

Parkett durch Katzen beschädigt

DIE FOLGEN DER ZU- UND ABWANDERUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Deutschland 2030

Werbe

Immobilienfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

Wohnen

7

11.11.

HOCHSCHULE MAINZ  
HOLZSTRASSE 36, AULA

STADT DER WISSENSCHAFT 2011

HOCHSCHULE MAINZ  
STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /  
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)  
TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)  
HOCHSCHULZENTRUM FÜR WEITERBILDUNG (HZW)