

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Was bedeutet Abzug – „neu für alt“?

Es ist unbedingt zu empfehlen, zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses ein Übergabeprotokoll zu fertigen, aus dem sich der mangelfreie Zustand sämtlicher Räume des Mietobjektes ergibt. Dies ist im Hinblick auf die Beweislast bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses, wer für eingetretene Schäden am Mietobjekt während der Dauer der Mietzeit einzutreten hat, von erheblicher Bedeutung. Im Streit um Schadensersatzansprüche unterliegt der Vermieter dann, wenn er nicht beweisen kann, dass das Mietobjekt zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses frei von jeglichen Schäden war.

Ein Schaden ist dann anzunehmen, wenn die Nutzung der Mietsache über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht. Steht ein Schadensersatzanspruch dem Grunde nach fest, ist sodann zu prüfen, in welcher Höhe ein Schadensersatzanspruch geltend gemacht werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anspruch dem schadensersatzrechtlichen Bereicherungsverbot unterliegt.

Wenn also Altteile durch neuwertige Teile ersetzt werden, tritt eine Wertsteigerung zum wirtschaftlichen Vorteil des Vermieters ein, weil dieser neuwertige Ersatz eine längere Lebensdauer aufweist. Dieser Gedanke der Vorteilsausgleichung findet dabei auch Anwendung auf erforderliche Arbeiten und

Zusatzleistungen zur Wiederherstellung, zum Beispiel der Einbaukosten.

Für das Ermitteln der Lebensdauer ist neben dem Alter im Einzelfall maßgebend, welche Beschaffenheit und Qualität ein Gegenstand hat. Es soll also auf den Zeitraum ankommen, für den ein noch ansehnlicher Zustand zu veranschlagen ist.

Bei einer normalen Qualität eines Teppichbodens ist dabei eine Lebensdauer von 10 Jahren zugrunde zu legen. Für Mischbatterien, Hand- und Standbrausen 8 Jahre, für Waschbecken aus Porzellan oder Steingut werden 20 Jahre angenommen. Ist also ein Teppichboden durch Brandlöcher oder den Rotweinfleck beschädigt, besteht ein Anspruch dem Grunde nach. Ist der Teppich jedoch älter als 10 Jahre, reduziert sich der Anspruch der Höhe nach auf Null. Der Schädiger ist dann zum Schadensersatz nicht verpflichtet.

Dem Geschädigten obliegt es, die Höhe des Schadensersatzanspruches darzulegen und zu beweisen, so dass er um einen Vortrag zur Bemessung der Vorteilsausgleichung nicht herum kommt. Dies bedeutet, dass vor allem bei der Kautionsabrechnung geltend gemachte Schadensersatzansprüche unter dem Gesichtspunkt Abzug „neu für alt“ zu bemessen sind. Ansonsten wäre das ein so genannter unsubstantiiertes Anspruch, der sich gerichtlich nicht durchsetzen ließe.



Sie haben Fragen zu diesem oder einem anderen rechtlichen Thema rund um Ihre Immobilie? Die Rechts- und Fachanwälte von Haus & Grund Frankfurt am Main helfen weiter. Kommen Sie gerne auf uns zu.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Geschäftsführer
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Haus & Grund
 Frankfurt am Main e. V.
 Grüneburgweg 64
 60322 Frankfurt am Main
 Telefon: (0 69) 95 92 91-0
 E-Mail: beratung@haus-grund.org
 Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund®
 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
 Frankfurt am Main