

## Schließen Sie Schadensursachen im eigenen Verantwortungsbereich aus

Mitunter ist die Ursache eines Schadens nicht offensichtlich. Sind etwa Schimmelschäden durch unzureichendes Heizen und Lüften oder durch bauliche Mängel verursacht? Entstand ein Wohnungsbrand durch eine Nachlässigkeit des Mieters oder durch einen Schaden der Elektrik?

Beruft sich der Mieter auf Schadensursachen, für die er nicht die Verantwortung trägt, liegt es an Ihnen, sich zu entlasten. Hier erhalten Sie nur Schadenersatz, wenn Sie beweisen können, dass die Schadensursache nicht in Ihrem Verantwortungsbereich liegt, also gerade keine baulichen Umstände oder Mietmängel den Schaden verursacht haben.



### MEIN TIPP

#### Besser vergleichen als Gutachter zahlen

Wägen Sie ab, ob sich ein Rechtsstreit mit hohen Gutachterkosten lohnt: Um welchen Schadensbetrag geht es? Wie wahrscheinlich ist eine alleinige Verursachung durch den Mieter? Oft ist eine Kostenteilung für beide Parteien letztlich günstiger als ein langwieriger Prozess, der weitere Kosten verursacht und dessen Ergebnis nicht vorhersehbar ist.

## Mieter haftet nicht bei normaler Abnutzung

Selbst wenn ein Schaden durch den Mietgebrauch verursacht wurde, braucht der Mieter keinen Ersatz zu leisten, wenn es sich um den üblichen Verschleiß handelt, der durch eine vertragsgemäße Nutzung entsteht. Denn die allgemeine Abnutzung ist mit der Mietzahlung bereits abgegolten (§ 538 BGB). Orientieren Sie sich für die Abgrenzung an der Tabelle auf dieser Seite.

## Sonderfall: Schadenersatz durch exzessives Rauchen

Das Rauchen in der Mietwohnung können Sie Ihrem Mieter durch eine Mietvertragsklausel leider nicht wirksam verbieten. Ihr Mieter darf daher in den Mieträumen in normalem Umfang rauchen. Er verhält sich vertragsgemäß.

Umso wichtiger ist es für Sie, eine wirksame Schönheitsreparaturklausel zu vereinbaren. Denn dann ist Ihr Mieter bei seinem Auszug verpflichtet, die Rauchspuren zu beseitigen. Sonst bleiben Sie auf Ihren Renovierungskosten sitzen, auch wenn die Renovierung durch den Tabakkonsum früher als üblich erforderlich wird.

Anders sieht es für Sie bei exzessivem Rauchen aus: Lassen sich die Tabakspuren nicht mehr durch einfache Renovierungsarbeiten beseitigen, sondern werden zusätzliche Maßnahmen notwendig, beispielsweise eine zusätzliche Geruchssperre, muss der Mieter die hierdurch entstehenden Mehrkosten als Schadenersatz tragen – auch wenn er zu einfachen Schönheitsreparaturen mangels wirksamer Klausel oder mangels fehlender Fristsetzung nicht verpflichtet ist (BGH, Urteil v. 05.03.08, Az. VIII ZR 37/07).

## Behalten Sie die kurze Verjährung immer im Blick

Egal, ob Sie Schadenersatzansprüche wegen einer vertragswidrigen Beschädigung oder wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen fordern: Ihre

Ansprüche verjähren innerhalb von 6 Monaten ab Rückgabe der Räume.

**Ihr Vorteil:** Haben Sie von Ihrem Mieter eine Barkaution erhalten, können Sie Ihre Forderungen auch nach dem Ablauf der 6-Monats-Frist noch mit der Mietkaution verrechnen (BGH, Urteil v. 10.07.24, Az. VIII ZR 184/23). Bei anderen Kautionsformen, etwa einer Mietkautionsbürgschaft, ist eine solche Aufrechnung nicht möglich.



### MEIN TIPP

#### Barkaution vereinbaren und zügig abrechnen

Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter als Sicherheitsleistung am besten immer die Barkaution, um die einfache Verrechnungsmöglichkeit zu erhalten. Vergewissern Sie sich dennoch zügig nach Mietende über Ihre offenen Forderungen. Übersteigen diese nämlich die Kaution, müssen Sie zumindest den Differenzbetrag noch vor Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist gerichtlich geltend machen – sonst sind Ihre Ansprüche teilweise verloren.

### Überblick: Vertragsgemäße Abnutzung oder vertragswidrige Beschädigung?

Dies gilt als vertragswidrige Beschädigung und Sie erhalten Schadenersatz	Ja	Nein
Schimmelpilzbefall durch unzureichendes Lüften und Heizen	✓	
Beklebte oder in kräftigen Farben dekorierte Wände (bei Wohnungsrückgabe)	✓	
Kindermalspuren auf der Tapete (bei Vermietung an eine Familie)		✗
Dübellöcher in einem nicht exzessiven Umfang		✗
Kleinere Kratzer oder Stoßstellen an Türen oder Türrahmen		✗
Große Kratzer, abgesplittertes Holz, beschädigter Putz	✓	
Kaum sichtbare Kratzer im Parkett, besonders im stark beanspruchten Eingangsbereich		✗
Rollspuren durch Bürostuhl mit für den Boden ungeeigneten Rollen	✓	
Brandflecken, Rotweinflecken auf Teppichboden oder im Parkett	✓	
Beschädigung des Bodenbelags durch mieterseits darauf verklebten Teppichboden	✓	
Laufstraßen auf Teppichböden		✗
Boden riecht trotz Grundreinigung nach Tabakrauch oder Katzenurin	✓	
Nicht zu reinigende Rost-/Kaffeeflecken auf Fensterbank	✓	
Nicht zu reinigende Kalkverkrustungen an Armaturen	✓	
Verzogene Türblätter durch unsachgemäße Lagerung im Keller	✓	