



Nr. 3 vom 17.01.2026

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
Wochenanzeiger gGmbH



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Schadensersatz – neu für alt-Abzug

Frau Meier aus München fragt an: Unser Mieter hat gut auf die Wohnung aufgepasst, aber der vom Küchenbauer eingebaute und in die Türe integrierte Schwenk-Mülleimer eines bekannten Markenherstellers unterhalb der Spüle ist nicht mehr vorhanden. Der Mieter weigert sich einen Ersatz zu beschaffen. Kann ich Geld von ihm verlangen oder einen neuen auf seine Kosten einbauen lassen?



Wirtschaftsjurist
Andreas Stürzer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Wie so oft in der Juristerei: Es kommt drauf an. Grundsätzlich besteht natürlich ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, wahlweise auf Ersatz von Geld; allerdings ist bei Ersatz fehlender oder defekter Teile zumeist ein sog. neu für alt Abzug zu berücksichtigen. Hierbei wird zunächst geprüft wie lange die durchschnittliche Lebensdauer eines solchen Bauteils ist. Bei einem Marken-Einbau-Mülleimer dürfte dies je nach Qualität und Ausführung bei etwa 10 Jahre liegen. Sodann ist zu prüfen, wie alt Ihr Mülleimer jetzt gewesen wäre und so ist ein entsprechender anteiliger Abzug durchzuführen. War der Mülleimer z.B. 3 Jahre alt, wären $\frac{3}{10}$ des Neupreises abzuziehen. Ärgerlich ist der Fall, wenn die Lebensdauer bereits überschritten ist. War der Mülleimer also bereits 10 Jahre oder älter, reduziert sich Ihr Schadensersatzanspruch auf 0 €, so dass Sie nunmehr ohne Geld und ohne Mülleimer leben müssen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**

