

## Parkett bei Auszug

13.02.2018 08:14

Preis: **40,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

**Rechtsanwältin Doreen Prochnow**



In einer Wohnung nur sechs Monate gewohnt. Parkett war vorher einwandfrei. Nun einige Kratzer u.ä. Parkettfirma kann allerdings nicht mehr schleifen und lackieren, da der Boden schon zu weit runter ist, es wurde schon die max. möglichen Schleifvorgänge in den Jahren absolviert.

Wenn ich nun nur eine Einpflegung vornehmen lasse, sieht der Boden wieder ordentlich aus, die Kratzer aber sind mangels Möglichkeit des Schleifens nicht weg.

Eigentlich müsste komplett neues Parkett rein.

Was sind meine Aufgaben als Mieter, wozu bin ich verpflichtet?

Es kann ja mir nicht zu Last gelegt werden, dass der Boden schon in diesem Zustand war.

Kann man die Abnahme verweigern, wenn noch Kratzer zu sehen sind???

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:

So ganz aus der Ferne kann das leider nicht beurteilt werden, denn hier wäre zu erkunden, ob das Parkett über das übliche Maß von ihnen beansprucht wurde.

Denn hiernach richtet sich ob noch der vertragsgemäße Gebrauch vorliegt, oder sie eventuell auf die Parkettsanierung haften, weil sie z.B. beim Rauchen Brandlöcher verursacht haben oder aber mit Pfennigabsätzen den Boden zerkratzt haben, dann könnte der Vermieter in der Tat einen Schadenersatz aus Eingriff in das Eigentum verlangen, allerdings auch nur, wenn sich dies belegen ließe. Es wäre der Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter gewährt wieder den alten Zustand der Wohnung herzustellen, er müsste sich also, wenn Parkett neu verlegt wird, einen Abzug "neu für Alt" ( Zeitwert) gefallen lassen.

Aber soweit die Gebrauchsspuren nur dem Alter und einer normalen Nutzung angemessen sind, kann der Vermieter sich nicht an sie halten ([§ 538 BGB](#)), denn grundsätzlich hat der Vermieter alle Lasten der Mietsache, also auch die Kosten der Instandsetzung ([§ 535 Abs. 1 BGB](#)) zu tragen.

Eine teilweise Abwälzung dieser Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten kann der Vermieter durch eine Klausel über die sogenannten "Schönheitsreparaturen" oder eine "Renovierungsklausel" jedoch auf den Mieter abwälzen, soweit diese wirksam mietvertraglich vereinbart wurde. Zu dieser Beurteilung wäre Einsicht in den Mietvertrag notwendig.

Allerdings ist nicht jede Schadensbehebung am Parkett eine Schönheitsreparatur. Genau die Sanierung von Parkett, der großflächige Austausch oder die großflächige Verfügung, sowie das Abschleifen des Bodens stellen keine Schönheitsreparatur dar. Dies wäre beim Auftragen Pflegemitteln und allenfalls dem Schleifen und der Versiegelung kleiner Stellen, also der punktuellen Reparatur zu bejahen. Enthält ihr Mietvertrag also Klauseln zum Abschleifen und/ oder Versiegeln das Parketts oder eine Endrenovierungsklausel die das vorsieht, so darf von einer Unwirksamkeit ausgegangen werden, wenn die Klausel nicht individualvertraglich ( zwischen ihnen beiden im konkreten Fall ausgehandelt wurde) sondern es sich um eine AGB ( eine Klausel, die dazu dienen soll in vielen Fällen gleicher Natur verwendet zu werden) dürfte dies unwirksam sein. Auch wäre Voraussetzung einer wirksamen Klausel, dass der Boden in ordnungsgemäßen Zustand ( renoviert) übergeben wurde.

Sollte eine wirksame Schönheitsreparatur-/ Renovierungsklausel vorliegen, so wäre zu prüfen, was genau ihre Pflicht ist. Diese geht nach gefestigter Rechtsprechung bei normaler Nutzung nicht über die Reinigung und Pflege hinaus.

Fazit: In der Regel obliegt dem Mieter weder das Abschleifen, Versiegeln noch Neuverlegen des Parketts. Dies sind Instandsetzungsmaßnahmen, die der Vermieter zu verantworten und zu tragen hat. Gefordert werden kann bei vertragsgemäßigem, normalen Gebrauch und hieraus resultierender Spuren ( oberflächliche Kratzer, kleine Dellen, Verfärbungen der Fugen oder der Möbelstandorte) lediglich die Reinigung und Behandlung mit handelsüblichen Pflegemitteln.

Hingegen kann ein Austausch / Abschleifen/ Versiegeln nur gefordert werden, wenn dies durch einen übermäßigen Gebrauch ( tiefe Löcher, Brandflecken, übermäßig tiefe Kratzer, tiefe Möbeleinkerbungen mangels Nutzung von Schonern), die nachgewiesen vom Mieter verschuldet sind, gefordert werden, allerdings darf hier nur der Zeitwert verlangt werden, wobei die Rechtsprechung bei Parkett von einer Nutzungsdauer von 12 - 20 Jahren ausgeht, und der Schadenersatz oder die Reparatur daher nur anteilig zu tragen sind.

Bei leichten oberflächlichen Kratzern ist von einem vertragsgemäßem Gebrauch auszugehen, der zur Abnahmeverweigerung keineswegs berechtigt. Hier ist der Vermieter verpflichtet, dass in die Jahre gekommene Parkett in Stand zu setzen. Als Mieter sind sie lediglich zur Pflege und Reinigung ( des vorhandenen Parketts) verpflichtet ( also zur Herstellung des ordentlichen Zustandes).

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
Ausgabe 02/2008

