

Muss der Mieter bei Auszug Dübellöcher verschließen, auch wenn eine Verpflichtung zur Renovierung (Schönheitsreparaturen) nicht besteht?

Dies hat jedenfalls das Landgericht Wuppertal in einer aktuellen Berufungsentscheidung vom 16.07.2020 bejaht (AZ 9 S 18/20).

Aus den Urteilsgründen: „Es gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, Befestigungen mittels Dübeln vorzunehmen. Doch sind diese nach Auffassung der Kammer bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen. Denn es handelt sich um Substanzeingriffe. Die Kammer teilt nicht die Ansicht, eine Pflicht, Dübellöcher oder andere Bohrlöcher zu beseitigen, bestehe nur, wenn diese auf einem atypischen Nutzerverhalten beruhen würden. Denn das Kriterium des atypischen Nutzerverhaltens ist so wenig greifbar, dass es unbrauchbar ist. Abgesehen davon, dass im vorliegenden Fall rund 126 Dübellöcher registriert worden sind, was ungewöhnlich viel ist, würde sich auch die Frage stellen, ob die Beseitigungspflicht nur den Anteil der Dübellöcher betrifft, der das gewöhnliche Maß übersteigt.“

Kommentar Mieterbund Wuppertal:

Soweit ersichtlich, ist es nach wie vor herrschende Meinung, dass das Verschließen auch von Dübellöchern zu den Schönheitsreparaturen gehört. Muss der Mieter danach die Schönheitsreparaturen beim Auszug nicht durchführen, braucht er auch nicht die im üblichen Umfang entstandenen Dübellöcher zu verschließen. Nur eine über das übliche Maß hinausgehende Anzahl von Dübellöchern ist als übernormale Abnutzung anzusehen und sind somit fachgerecht zu beseitigen. 126 Dübellöcher sind sicherlich zu viel! Trotz dieser Kritik ist dieses Urteil jetzt in der täglichen Beratungspraxis zu beachten.

+++