



**Nr. 43 vom 21.10.2020**



[www.muenchenweit.de](http://www.muenchenweit.de)

in Kooperation mit



**HAUS + GRUND MÜNCHEN**  
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### *Dübellöcher verschließen*

*Frau Sommer aus Perlach hat folgende Frage: Mein Mieter zieht Ende des Monats aus. Muss er die Dübellöcher, die er während seiner Mietzeit angebracht hat, verschließen?*



RAin Anna Lena  
Kretschmer-Tonke  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

Ihr Mieter muss die Dübel am Ende des Mietverhältnisses immer dann entfernen und die Löcher fachgerecht verschließen, wenn er zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Dies hängt von verschiedenen Umständen ab, wie etwa Wirksamkeit der vertraglichen Schönheitsreparaturklausel, Zustand der Wohnung bei Auszug des Mieters.

Fraglich ist, ob der Mieter bei seinem Auszug Dübellöcher auch dann verschließen muss, wenn er nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, z.B. weil die mietvertragliche Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist. Nach überwiegender instanzgerichtlicher Rechtsprechung sind Dübellöcher unabhängig von der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nur bei atypischem Nutzerverhalten zu entfernen, also immer dann wenn ein Mieter überdurchschnittlich viele Dübellöcher angebracht hat. Nach einer aktuellen Entscheidung des LG Wuppertal vom 16.7.2020, Aktenzeichen: 9 S 18/20 gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung, Befestigungen mittels Dübeln vorzunehmen. Da es sich hierbei jedoch um Substanzverletzungen handelt, sind diese bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen. Die Abgrenzung typisches/atypisches Nutzerverhalten sei nicht greifbar und daher unbrauchbar, so dass der Mieter nach der Rechtsauffassung des Gerichts am Ende des Mietverhältnisses stets zum Entfernen der Dübel und fachgerechtem Verschließen der Löcher verpflichtet ist.

Expertentipp: Gleiches gilt laut dieser Entscheidung, wenn der Mieter die Wohnung mit kräftigen Latexfarben gestrichen hat. Der Mieter ist dann am Ende des Mietverhältnisses zur Beseitigung dieser Anstriche verpflichtet – unabhängig von seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

**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](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)**

**[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)**

