

Aktuelle **Mietrecht-** und **WEG-Urteile**

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Bohrungen in die Terrassentür begründen Schadensersatzpflicht des Mieters

Das Amtsgericht Rheine entschied mit Urteil vom 4. Dezember 2024 (Az: 14 C 194/24), dass ein Mieter, der ohne Genehmigung Löcher in eine Terrassentür des Mietobjekts bohrt, seine mietvertragliche Obhutspflicht verletzt. Bereits die nicht hinnehmbare optische Beeinträchtigung begründet einen Schadensersatzanspruch des Vermieters aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB. In dem vorliegenden Verfahren erhoben die Mieter Klage auf Rückzahlung der Mietkaution. Der Vermieter rechnete u.a. mit Schadensersatzansprüchen wegen Bohrungen in den Rahmen des Terrassenfensterelements auf, die zur Befestigung von Plissees und eines Fliegengitters vorgenommen worden waren. Die Mieter wandten daraufhin ein, dass die Nachmieter die Einbauten übernommen haben und sich zur späteren Entfernung verpflichtet hätten. Zudem sei ein Austausch der Terrassentür technisch nicht erforderlich gewesen.

Die Kautionsrückzahlungsklage wurde durch das Amtsgericht abgewiesen. Ein eingeholtes Sachverständigengutachten stellte fest, dass die Bohrungen eine nicht hinnehmbare optische Beeinträchtigung darstellen. Zwar müsse kein vollständiger Austausch der Terrassentür erfolgen, die erforderliche Sanierung verursache jedoch Kosten in Höhe von 1.450,00 € netto. Das Amtsgericht ist der Ansicht, dass die Vereinbarung mit den Nachmietern nicht zu einer Haftungsübernahme geführt habe. Die Vereinbarung beziehe sich lediglich auf die Übernahme der Plissees und des Fliegengitters sowie deren spätere Entfernung, nicht aber auf bereits verursachte Beschädigung der Terrassentür. Da die Schadensersatzansprüche des Vermieters die Kaution überstiegen, bestand kein Rückzahlungsanspruch der Mieter.

H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.