

## Rundschreiben 01/2013

### Thema: Rückbau baulicher Veränderungen durch den Mieter ? / Mietrecht

Häufig stellt sich am Ende eines Mietvertrages die Frage, ob der Mieter zum Rückbau einer baulichen Veränderung verpflichtet ist oder nicht. Vorab zu klären ist, was dem Begriff einer baulichen Veränderung unterfällt. Was gilt, wenn der Vermieter eine Zustimmung zu baulichen Veränderungen erteilt hat?

#### 1. Bauliche Veränderungen

Der Begriff der baulichen Veränderungen ist mit dem Begriff der Einrichtungen verwandt. Differenziert wird danach, ob eine nicht nur vorübergehende Verbindung mit der Mietsache vorliegt, die beschadigungslos wieder trennbar sein muss (= Einrichtung) oder ob eine feste Verbindung mit der Mietsache vorliegt, die einen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen (= bauliche Veränderung). Der Unterschied zwischen den Begriffen liegt weniger in der Rechtsfolge, d. h. der späteren Rückbauverpflichtung, als vielmehr in der Frage, ob der Mieter vor Ausführung der Maßnahme der Einwilligung des Vermieters bedarf.

Bauliche Veränderungen bedürfen der Einwilligung, Einrichtungen dagegen nicht.

Beispiele für bauliche Veränderungen:

- Einbau einer modernen Heizungsanlage<sup>1</sup>
- Verkürzung von Holztüren<sup>2</sup>
- Holzverkleidung der Wände und Decken<sup>3</sup>
- Durchbruch von Mauern und Mauerwerkvergrößerung<sup>4</sup>
- Einbau Isolierglasfenster im Altbau<sup>5</sup>
- Einbau eines Duschbades<sup>6</sup>

Beispiele für Einrichtungen:

- Transportable Duschkabine<sup>7</sup>
- Einbau Küche<sup>8</sup>
- Einbringung Fußbodenbelag, sofern keine Substanzbeeinträchtigung, beispielsweise durch Verkleben eintritt<sup>9</sup>

---

<sup>1</sup> BGH IMR 2012, 3

<sup>2</sup> AG Hamburg WuM 1998, 723

<sup>3</sup> AG Köln WuM 2008, 288

<sup>4</sup> OLG Köln NZM 2000, 1018

<sup>5</sup> AG Schöneberg ZMR 2000, 685

<sup>6</sup> LG Berlin GE 1994, 429

<sup>7</sup> LG Berlin WuM 1990, 421

<sup>8</sup> LG Konstanz WuM 1989, 67

<sup>9</sup> LG Essen WuM 1987, 257

## 2. Anspruch des Mieters auf bauliche Veränderungen

Grundsätzlich hat der Mieter gegenüber dem Vermieter keinen Anspruch auf eine bauliche Veränderung. Dies soll selbst dann gelten, wenn der Mieter eine Erlaubnis zwecks Modernisierung geltend macht. Der BGH hat dies im Zusammenhang mit dem Begehren des Mieters gegenüber dem Vermieter zum Einbau einer Gasetagenheizung in einer Altbauwohnung entschieden<sup>10</sup>.

Der Vermieter ist – vorbehaltlich abweichender vertraglicher Vereinbarungen – grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet. Der Mieter hat auch grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen<sup>11</sup>. Es stellt vermierterseits auch keinen Rechtsmissbrauch dar, wenn der Vermieter sich die Investitionsentscheidung selbst vorbehält. Ansonsten würde ihm die Entscheidungsfreiheit als Eigentümer genommen, den Zeitpunkt einer Investition selbst zu bestimmen. Der Mieter kann also dem Vermieter keine baulichen Veränderungen, selbst wenn sie eine Modernisierung des Objektes darstellen, aufdrängen.

Ein Anspruch des Mieters ist dann gegeben, wenn er einen weitgehend üblichen und selbstverständlichen Standard schaffen will, der bei Vertragsbeginn nicht vorhanden war<sup>12</sup>. In derartigen Fällen geht es darum, dass durch die entsprechende Maßnahme, d. h. die bauliche Veränderung, erst ein vertragsgemäßer Zustand geschaffen wird.

Allgemein gilt bei derartigen Maßnahmen, dass der Mieter bestimmte Grenzen zu beachten hat<sup>13</sup>:

- kein Eingriff in die konstruktive Substanz des Gebäudes, der zu Schäden führen kann,
- kein Eingriff, der das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht nur ganz unwesentlich beeinträchtigt,
- fachhandwerkliche Ausführung,
- keine Störung oder Belästigung anderer Bewohner,
- Rückbaufähigkeit der Maßnahme.

Nicht abschließend geklärt ist, ob der Vermieter zusätzliche Auflagen machen kann, beispielsweise die Durchführung der Maßnahme von der Stellung einer Mietsicherheit abhängig macht<sup>14</sup>.

Daneben besteht eine Sonderregelung bei der Barrierefreiheit, vgl. § 554a BGB. Ein Mieter kann danach vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Es erfolgt somit nach § 554a Abs. 1 BGB eine Interessensabwägung. Der Vermieter kann gem. § 554a Abs. 2 BGB seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen.

Der Anspruch des Mieters auf bauliche Veränderungen ist daher der gesetzliche Ausnahmefall.

<sup>10</sup> BGH IMR 2012, 3

<sup>11</sup> BGH IMR 2012, 3

<sup>12</sup> LG Hamburg WuM 2010, 448 bei dem Einbau eines Bades

<sup>13</sup> Siehe Sternel, Mietrecht aktuell, Rn. VI, 77, 4. Auflage 2009

<sup>14</sup> LG Düsseldorf ZMR 1997, 423; AG Hamburg WuM 1998, 723; Sternel, Mietrecht aktuell, Rn. VI, 77, 4. Auflage 2009; a.A.: Die maximale Grenze in § 551 Abs. 1 BGB, d. h. der Kautionsicherheit sehen Harsch, Die Rückbaupflicht des Mieters nach baulichen Veränderungen MietRB 2012, 206, 207

### 3. Rückbau

Grundsätzlich ist der Mietvertrag danach überprüfen, ob er vorrangige Regelungen betreffend baulichen Veränderungen enthält. Üblicherweise werden in Mietverträgen Formulierungen aufgenommen, wonach der ursprüngliche Zustand der Mietsache bei Mietbeginn wieder herzustellen ist. Diese Formulierungen sind insoweit unbedenklich, als sie sich an dem gesetzlichen Wortlaut des § 546 Abs. 1 BGB orientieren<sup>15</sup>. Unwirksam, zumindest bedenklich sind Formulierungen in Wohnraummietverträgen, die über die mietereigenen Änderungen hinausgehen<sup>16</sup>.

Sofern vorrangige wirksame Regelungen im Mietvertrag fehlen, gilt § 546 BGB. Danach ist der Mieter verpflichtet, seine Einbauten und Einrichtungen, d. h. auch bauliche Veränderungen, zu entfernen, ohne dass es darauf ankommt, ob diese Gegenstände durch den Einbau zu einem wesentlichen Bestandteil der Mietsache geworden sind. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter der baulichen Veränderung zugestimmt hat<sup>17</sup>. Die Rückbaupflicht besteht auch für solche Einrichtungen und bauliche Veränderungen, die der Mieter von einem Vormieter übernommen hat<sup>18</sup>.

Vermietern ist zu empfehlen, gerade bei einem Anschlussmietverhältnis, mit dem weichenden Mieter abschließend zu regeln, was mit baulichen Veränderungen geschieht. Keinesfalls darf ohne Regelung schlichtweg weiter vermietet werden an den neuen Mieter, da dann die bauliche Veränderung bleibt und der Vermieter keine Rückgriff mehr auf den Vormieter nehmen kann. Der Vermieter muss also im Rahmen der Rückgabe mit dem vorherigen Mieter klären, ob die bauliche Veränderung beseitigt wird oder nicht.

Vermietern ist zu empfehlen, um späteren Streit vorzubeugen, bei etwaigen Zustimmungen zu baulichen Veränderungen von vornherein beweisbar zu dokumentieren, dass sie nur zustimmen mit der Auflage, dass die bauliche Veränderung bei Mietende wieder zurückgebaut wird, d. h. der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Dies schafft Klarheit im Mietverhältnis und beugt Streitigkeiten vor. Grundsätzlich bezieht sich eine Zustimmung nur auf das laufende Mietverhältnis und trifft keine Aussage über das Mietende. Es gibt aber vereinzelte Entscheidungen, die die Rückbaupflicht begrenzen. Dabei werden folgende Maßstäbe herangezogen:

- Rückbauverlangen ist treuwidrig, da die Maßnahmen wertsteigernd sind und der Rückbau unverhältnismäßig kostenintensiv wäre<sup>19</sup>,
- Rückbaupflicht entfällt bei baulichen Veränderungen, die der Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes gedient haben<sup>20</sup>,
- Rückbaupflicht entfällt, da Wiederherstellung wegen geplanter Modernisierungsarbeiten des Vermieters überflüssig sind<sup>21</sup>

Der Vermieter kann derartigen Streitpunkten am Ende des Mietverhältnisses vorbeugen, wenn er seine Einwilligung schriftlich dokumentiert, am besten in Form eines Nachtrages, in dem geklärt wird, wie auf wessen Kosten welche Maßnahme durchgeführt wird und was bei

<sup>15</sup> Harsch, Die Rückbaupflicht des Mieters nach baulichen Veränderungen, MietRB 2012, 206, 207 zu folgender Formulierung: „Bei Ablauf des Vertrages kann der Vermieter verlangen, dass der alte Zustand wieder hergestellt wird.“

<sup>16</sup> Harsch, Die Rückbaupflicht des Mieters nach baulichen Veränderungen, MietRB 2012, 206, 208 zu folgender Formulierung: „Bei Auszug hat der Mieter die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen.“

<sup>17</sup> BGH ZMR 1999, 467; OLG Köln NZM 1998, 767

<sup>18</sup> OLG Hamburg ZMR 1990, 341; OLG Köln NZM 1998, 767

<sup>19</sup> OLG Düsseldorf MDR 1990, 551

<sup>20</sup> BGH MietRB 2009, 94 (Installation Einbauküche); BGH ZMR 2010, 517 (Schaffung Grundausstattung gem. heutiger Anforderungen an Mietsachen); OLG Düsseldorf ZMR 2012, 438 (Bodenbelag);

<sup>21</sup> BGH NJW 1986, 309

Mietende mit der baulichen Veränderung geschieht. Wer wann was im laufenden Mietverhältnis einmal mündlich erklärt hat, führt nur zu späteren kosten- und zeitintensiven Beweiserhebungen vor Gericht. Es gilt auch hier der Grundsatz: Wer telefoniert verliert, wer schreibt der bleibt!

Der Vermieter muss darauf achten, dass er den Mieter zur Beseitigung der baulichen Veränderung eine Frist gem. §§ 280 Abs. 3, 281 BGB setzt. Es ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten, ob es einer derartigen Fristsetzung bedarf, damit sich der Anspruch in einen Entgeltanspruch umwandelt. Um auch hier keine Risiken einzugehen, empfiehlt es sich für den Vermieter, vorbeugend stets eine Frist zur Beseitigung der baulichen Veränderung am Ende des Mietverhältnisses zu stellen. Das Schreiben sollte beweisbar zugehen. Am besten nutzt man ein ordnungsgemäß ausgefülltes Rückgabeprotokoll und nimmt in diesem Schreiben auf das Protokoll Bezug. Die einzelnen geforderten Maßnahmen sind konkret anzugeben. Die Frist sollte angemessen sein, was von den Umständen des Einzelfalls abhängt. Eine begleitende Dokumentation ist gleichfalls anzuraten. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter die Maßnahmen durchführen und im Rahmen der Kautionsabrechnung einstellen. Bei überschießenden Beträgen ist darauf zu achten, dass diese rechtzeitig gerichtlich geltend gemacht werden. Die Ansprüche des Vermieters auf Beseitigung baulicher Veränderungen und auf Wiederherstellung verjähren in der sehr kurzen Frist des § 548 Abs. 1 BGB, d. h. innerhalb von 6 Monaten ab Besitzerlangung.

Die Fristsetzung ist nur dann entbehrlich, wenn der Mieter die Wiederherstellung ernsthaft und endgültig verweigert. Auch dies kann zum Streitthema werden. Was im Einzelfall endgültig und ernsthaft ist, muss notfalls durch eine Beweisaufnahme vor Gericht geklärt werden. Es empfiehlt sich auch hier, den sicheren Weg zu gehen und besser nochmals eine Frist zu setzen, um keinen Ausfall zu erleiden.

Im laufenden Mietverhältnis hat der Vermieter lediglich die Möglichkeit, über § 541 BGB vorzugehen, d. h. ein Unterlassen der baulichen Veränderung bzw. eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu fordern. Daneben kann – dies hängt von den Umständen des Einzelfalls ab – eine unerlaubte bauliche Veränderung auch einen Kündigungstatbestand nach § 543 Abs. 1 BGB (außerordentliche Kündigung) oder nach § 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB (ordentliche Kündigung) rechtfertigen.