



Haus und Grund informiert:

Einrichtungen – Vermieterpfandrecht führt nicht zu Entschädigungszahlung

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mieträume versehen hat (z.B. Bodenbeläge, Rollläden, Markisen, Kaminofen, Beleuchtungseinrichtungen etc.), darf der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ausbauen und mitnehmen (§539 BGB). Allerdings muss der Mieter dann den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder herstellen d.h. evtl. ausgebaut, dem Vermieter gehörende Einrichtungen wieder einbauen, Bohrlöcher verschließen etc.

Dieses gesetzliche Wegnahmerecht des Mieters verjährt in 6 Monaten (§ 548 Abs. 2 BGB). Nach Eintritt der Verjährung kann der Vermieter das Recht zum Besitz als dauernde Einrede geltend machen und schuldet dem Mieter keine Nutzungsentschädigung (so bereits BGH, Urteil v. 13.05.1987, VIII ZR 136/86, ZMR 1987 S. 371). Der Vermieter kann das Wegnahmerecht des Mieters jedoch durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden. Dies gilt nur dann nicht,

wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§ 552 Abs. 1 BGB; z.B. wenn die Einrichtung nicht mehr im Handel erhältlich ist). Für eine „Zahlung“ i.S. von § 552 Abs. 1 BGB) ist eine verbindliche Zahlungszusage (wörtliches Angebot) nicht ausreichend. Erforderlich ist zumindest ein den Annahmeverzug des Mieters (§ 294 BGB) begründendes tatsächliches Angebot durch den Vermieter (KG Berlin, Beschluss v. 09.04.2001, 8 W 52/01, MDR 2001 S.984).

Die Ausübung des Vermieterpfandrechts an einer wegnehmbaren Einrichtung des Mieters beinhaltet nicht die Erklärung, dass der Vermieter die Wegnahme gegen Entschädigungszahlung abwenden will. Der Anspruch des Mieters auf Entschädigungszahlung entsteht erst dann, wenn er die Wegnahme verlangt und der Vermieter ausdrücklich erklärt, dass er die Wegnahme abwenden will (KG Berlin, Beschluss v. 13.07.2015, 8 W 45/15, ZMR 2016 S.862).