



Nr. 19 vom 08.05.2019



Die Expertenrunde

zum Thema:

Entfernung von Einbauten bei Mietende

Franziska B. hat ihrem Mieter erlaubt, Einbauschränke in die Wohnung einzubauen. Sie fragt sich, ob der Mieter diese bei Mietende wieder beseitigen muss.



RAin Andrea Nasemann
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Wer als Mieter die Mietwohnung verändert und sie während der Mietzeit mit Einbauten versieht, muss diese grundsätzlich bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder entfernen. Das gilt beispielsweise für eine neue Einbauküche. Will der Mieter also die vorhandene Küche entfernen, muss er die alte Küche aufbewahren und bei seinem Auszug wieder einbauen. Es sei denn, er trifft mit dem Vermieter eine andere Vereinbarung. Dies gilt zum Beispiel auch dann, wenn der Mieter einen neuen Boden verlegt. Die Zustimmung des Vermieters zu einer solchen Maßnahme lässt die Rückbauverpflichtung des Mieters nicht entfallen. Ausnahme: Nicht zum Rückbau verpflichtet ist der Mieter, wenn er durch seine Maßnahmen die Mietwohnung erst in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt hat oder sich vertraglich gegenüber dem Vermieter zur Durchführung von baulichen Änderungen oder zum Einbau von bestimmten Einrichtungen verpflichtet hat.

Bei seinem Auszug muss der Mieter in der Regel die Räume wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen. Kommt er dem nicht nach und läuft eine letzte Frist zur Beseitigung ergebnislos ab, kann der Vermieter Schadensersatz in Höhe der Kosten für die Beseitigung verlangen. Hat der Mieter zum Vertragsende den von ihm geschuldeten Zustand nicht wieder hergestellt, ist der Schadensersatzanspruch des Vermieters primär auf die Herstellung des ursprünglichen Zustandes und erst sekundär auf Ersatz des für die Wiederherstellung erforderlichen Geldbetrags gerichtet. Deshalb kann der Vermieter Schadensersatz wegen Verletzung der Rückbauverpflichtung grundsätzlich nur dann verlangen, wenn er dem Mieter zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Erfüllung seiner Rückbaupflicht gesetzt hat. Voraussetzung für eine wirksame Fristsetzung ist, dass der Vermieter die vom Mieter erwarteten Arbeiten konkret bezeichnet (Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 12.01.2016, I-24 U 62/15).

Tipp: Ausnahmsweise kann ein Schadensersatzanspruch des Vermieters entfallen, wenn der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustands nicht ernsthaft will. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Mieter die vorhandene Küchenzeile ausgebaut und im Keller gelagert hat. Bei Beendigung des Mietverhältnisses baut der Vermieter nach langer Zeit anstelle der inzwischen völlig veralteten Küchenzeile eine neue Küche ein. In diesem Fall kann es an dem ernsthaften Willen des Vermieters zum Einbau der alten Küche und damit an einem vom Mieter zu ersetzenden Schaden fehlen (Landgericht Hamburg, Urteil vom 21.04.2011, 333 S 28/10).

**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
info@haus-und-grund-muenchen.de**

