

## Zum Thema: Rückbau baulicher Veränderungen

Ist ein Mietverhältnis gekündigt, stellt sich oft die Frage in welchem Zustand der Mieter die Räume zurück zugeben hat. Frau Busch ist sich nicht sicher, ob ihr Mieter, der bald auszieht, auch das von ihm am Balkon befestigte Katzenetz entfernen muss, da sie ihm die Anbringung gestattet hat.

### Antwort:

Der Mieter ist gemäß § 546 Abs.1 BGB verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Rückgabe bedeutet das Fortschaffen der eingebrachten Sachen sowie die Aushändigung der Schlüssel. Gesetzlich nicht geregelt ist, in welchem Zustand der Mieter die Mieträume zurückzugeben hat.

§ 538 BGB bestimmt hierzu, dass der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat. Andererseits haftet ein Mieter aber für Beschädigungen der Mietsache, da diese vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht gedeckt sind. **Bauliche Veränderungen**, die der Mieter vornimmt, sind spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Diese Rückbaupflicht entfällt auch nicht, weil der Vermieter die Erlaubnis hierzu erteilt hat. Eine derartige Erlaubnis gilt regelmäßig nur für die Dauer des Mietverhältnisses und stellt daher keinen Verzicht des Vermieters auf Rückbau dar (OLG Düsseldorf v. 3.5.2011, I 24 U 197/10). Wenn der Mieter von Frau Busch das Katzenetz nicht entfernt, müsste er unter Fristsetzung zur Beseitigung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (z.B. Verschließen von Löchern) aufgefordert werden.



**RAin Martina  
Westner**

Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

