

Ein Mieter kann berechtigt sein, einen Raumteiler in der Mietwohnung aufzustellen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Berlin-Mitte) vom 13.06.2019, 13 C 117/18

I.

Mieter können aus verschiedenen Gründen die Mietwohnung umbauen wollen. Zum Beispiel kann um eine behindertengerechte Dusche einzubauen oder wie im entschiedenen Fall einen Raumteiler aufzustellen. Auch wenn der Mietvertrag Veränderungen der Mietsache untersagt, kann die Baumaßnahme im Einzelfall auch ohne Zustimmung des Vermieters zulässig sein.

II.

Kläger und Beklagter sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger begehrte von dem Beklagten die Zustimmung dazu, einen Raumteiler aufstellen und einen vorhandenen Kaminofen demontieren zu dürfen. Der Beklagte untersagte beides.

Der Kläger begehrt mit der Klage die Feststellung, dass er den Raumteiler, der nicht mit Decke, Wand und Boden fest verbunden sein würde, aufzustellen und den Kaminofen auf seine Kosten demontieren und lagern zu dürfen. Das AG Berlin-Mitte ihm das Aufstellen des Raumteilers erlaubt, die Demontage des Kaminofens dagegen untersagt. Da der Raumteiler keine feste Verbindung mit Boden, Decke oder Wand haben würde, sei es keine bauliche Veränderung der Wohnung diesen aufzustellen und dies damit zulässig. Demgegenüber sei die Demontage des Kaminofens eine bauliche Veränderung und ohne Zustimmung des Vermieters nicht zulässig.

III.

1.

Die Entscheidung des AG Berlin-Mitte unterstreicht, dass ein Mieter vor Veränderungen der Mietsache sorgfältig prüfen sollte, ob er hierfür die Zustimmung des Vermieters bedarf. In vielen Mietverträgen ist eine bauliche Veränderung der Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters ausgeschlossen. Auch ohne eine solche Regelung im Mietvertrag ist der Mieter nicht berechtigt, die Mietsache zu verändern. (Siehe hierzu auch meinen Beitrag „Erlaubt der Vermieter Veränderungen der Mietsache gilt dies regelmäßig nur bis zum Ende des Mietverhältnisses“).

Die entscheidende Abgrenzung – nicht nur in der besprochenen Entscheidung, sondern generell – ist die Frage, ob eine bauliche Veränderung vorliegt. In der besprochenen Entscheidung hat das AG Berlin-Mitte in dem Aufstellen des Raumteilers keine bauliche Veränderung gesehen, da dieser nicht fest mit Boden, Decke und Wänden verbunden werden sollte. Im Einzelfall ist die Abgrenzung zwischen erlaubter Maßnahme und verbotener bauliche Veränderung schwierig zu entscheiden. Hier sollte vorsorglich anwaltliche Beratung eingeholt werden.

2.

Erteilt der Vermieter seine Zustimmung oder ist die Maßnahme ausnahmsweise ohne Zustimmung des Vermieters zulässig, gilt die Zustimmung grundsätzlich nur für die Dauer des Mietverhältnisses. In der besprochenen Entscheidung muss der Kläger den Raumteiler – sollte er ihn aufbauen – bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder abbauen und den Zustand bei Einzug wiederherstellen.

Gerade bei aufwändigeren Veränderungen des Mietobjektes – wie dem Einbau einer behindertengerechten Dusche - sollte daher bereits im Zeitpunkt der Errichtung überlegt werden, was bei Beendigung des Mietverhältnisses geschehen soll. Soll beispielsweise eine behindertengerechte Dusche eingebaut werden, stellt sich die Frage, ob diese bei Beendigung des Mietverhältnisses

zurückgebaut werden soll. Sowohl Vermieter, als auch Mieter sollten zur Vermeidung von Streit dies zusammen mit den Details des Einbaus regeln. Auch hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

IV.

Will der Mieter in dem Mietobjekt etwas ändern, ist die entscheidende Frage, ob dies eine bauliche Veränderung darstellt oder ohne Zustimmung des Vermieters möglich ist. Es sollte auch immer überlegt werden, was im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses geschehen soll und ob dies geregelt werden sollte.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.