

Kann ein Vermieter vom Mieter Schadensersatz fordern, wenn der Mieter Einbauten in der Mietwohnung zurücklässt und die Nachmieter diese Einbauten akzeptieren? – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 21.06.2021, 64 S 219/20

I.

Ein Mieter kann den Wunsch entwickeln, die Mietwohnung zu verändern, zum Beispiel Wände zu versetzen oder Einbauten vorzunehmen. Auch wenn der Vermieter dem zustimmt, muss der Mieter am Ende des Mietverhältnisses diese Veränderungen grundsätzlich zurückbauen. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, ob der Vermieter auch dann Schadensersatz verlangen kann, wenn der Mieter es unterlässt, diese Veränderungen zurückzubauen und die Nachmieter mit den Veränderungen einverstanden sind.

II.

Soweit aus den veröffentlichten Entscheidungsgründen hervorgeht, streiten Kläger und Beklagter unter anderem darum, ob dem Beklagten (der Vermieter) mit einem Schadensersatzanspruch für die Entfernung von Einbauten gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen kann. Die Kläger hatten in der Mietwohnung Laminat verlegt. Bei Auszug waren die Nachmieter mit diesem Einbau einverstanden und der Beklagte hatte davon abgesehen, die Kläger zum Ausbau des Laminats aufzufordern. Das LG Berlin hat es abgelehnt, dem Beklagten einen Schadensersatzanspruch für den Ausbau der Einbauten zuzusprechen. Der Beklagte sei nicht berechtigt, die Einbauten bis zum Ablauf ihrer Lebensdauer zu nutzen und gleichwohl den Klägern die Kosten des Ausbaus am Ende der Lebenszeit bereits jetzt in Rechnung zu stellen.

III.

1.

Mieter können während der Mietdauer den Wunsch entwickeln, das Mietobjekt zu verändern. Sie können zum Beispiel aus zwei Räumen durch Entfernung der Trennwand einen Raum machen wollen oder umgekehrt aus einem Raum durch Einbau einer Trennwand zwei Räume machen zu wollen. Sie können auch wie im vorliegenden Fall Laminat verlegen wollen. Insbesondere können sie die Wohnung auch barrierefrei oder barrierearm machen wollen. Alle Veränderungen der Mietsache sind ohne Zustimmung des Vermieters nicht zulässig.

Auch wenn der Vermieter seine Zustimmung zu Einbauten oder anderen Veränderungen der Mietsache erteilt, bedeutet dies nicht, dass am Ende des Mietzeitraumes diese Veränderungen in der Wohnung verbleiben können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache so zurückzugeben, wie er sie bei Einzug erhalten hat. Auch Veränderungen der Mietsache die vom Vermieter erlaubt worden sind müssen daher am Ende des Mietverhältnisses rückgängig gemacht werden. Hat zum Beispiel der Mieter die vorhandene Dusche durch eine barrierefreie Dusche ersetzt, muss er grundsätzlich die alte Dusche wieder einbauen. Mieter können nicht darauf vertrauen, dass der Vermieter solche Veränderungen akzeptiert. Es ist daher anzuraten, bereits bei Vornahme der Veränderungen zu regeln, was am Ende des Mietverhältnisses damit geschehen soll.

2.

Nicht selten ist der Nachmieter damit einverstanden, bauliche Veränderungen zu belassen. Vermieter können aber nicht davon ausgehen, dass auch der Mieter nach dem Nachmieter mit diesen Veränderungen einverstanden ist. Die Entscheidung des LG Berlin unterstreicht aber, dass Vermieter in dieser Situation vorsichtig sein müssen. Wird wie in der besprochenen Entscheidung die Wohnung vorbehaltlos zurückgenommen besteht die Gefahr, dass die Kosten für die Beseitigung der

Veränderung nicht mehr verlangt werden können, wenn der nächste Nachmieter diese nicht mehr akzeptiert.

Beispiel: Mieter M gehört der Gothic-Szene an und streicht seine Wohnung Schwarz an. Als er auszieht, empfiehlt er Vermieter V den ebenfalls der Gothic-Szene angehörenden Mieter Z, der die schwarz gestrichene Wohnung akzeptiert. Z zieht seinerseits nach einem Jahr aus. Sämtliche weiteren Mietinteressenten sind mit einer schwarz gestrichenen Wohnung nicht einverstanden.

In dem Beispielsfall müsste V damit rechnen, nach der Rechtsprechung des LG Berlin weder von M noch von Z die Kosten des Anstrichs der Wohnung zu erhalten. Da Z die Mietwohnung bereits schwarz gestrichen übernommen hat kann von ihm kein Anstrich verlangt werden. Nach der Rechtsprechung des LG Berlin könnte sich M dagegen darauf berufen, dass er die Wohnung vorbehaltlos zurückgegeben hat.

Vermietern ist dringend zu raten, in einer solchen Situation das Schicksal der Veränderungen ausdrücklich zu regeln. Hätte in der besprochenen Entscheidung der Beklagte mit den Klägern ausdrücklich geregelt, dass Schadensersatz zu leisten sei, wenn der nächste Nachmieter die Veränderungen nicht akzeptiert, hätte der Beklagte die Kosten verlangen können. Es wäre dann allerhöchstens auf die Verjährung zu achten gewesen.

IV.

Veränderungen einer Mietsache sind auch dann zurückzubauen, wenn der Vermieter mit dem Einbau einverstanden war. Unterbleibt dies müssen Mieter mit Schadensersatzansprüchen rechnen. Wird aber die Mietwohnung vom Vermieter vorbehaltlos zurückgenommen – etwa, weil der Nachmieter mit den Veränderungen einverstanden war – kann ein Schadensersatzanspruch gegen die Mieter entfallen. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.