

EINBAUTEN DES MIETERS — WAS PASSIERT MIT IHNEN BEI VERTRAGSENDE?

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

OLG Düsseldorf, Urteil vom 4.8.2011 — Aktenzeichen: 24 U 48/11

Leitsatz

Das Wegnahmerecht des Mieters ist nicht auf Einrichtungen beschränkt, sondern es erfasst auch Einbauten, und zwar ohne Rücksicht auf das Eigentum an den Einbauten.

Sachverhalt

Der Mieter nimmt diverse Einbauten innerhalb des von ihm gemieteten Objekts vor. So baut er Türen, Zargen, Toiletten und Waschtische ein. Bei Beendigung des Mietverhältnisses nimmt er diese Einbauten mit, da er diese in den neu gemieteten Räumen wieder verwenden kann. Von ihm eingebaute Podeste und Trennwände lässt er im Objekt.

Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses die Einbauten zu beseitigen sind und der Mieter den früheren Zustand wieder herzustellen hat.

Nach Auszug des Mieters lässt der Vermieter die Podeste und Trennwände zurückbauen, ohne dem Mieter Gelegenheit zu geben, dies selbst zu bewerkstelligen; auch eine Frist setzte der Vermieter nicht. Die für den Rückbau erforderlichen Kosten verlangt er nun vom Mieter ersetzt. Ferner beansprucht er Herausgabe der nach seiner Einschätzung zu Unrecht mitgenommenen Toiletten und Waschtische.

Der Mieter wies die Ansprüche zurück.

Entscheidung

Im Ergebnis blieb die Klage des Vermieters ohne Erfolg.

Das Oberlandesgericht gab dem Mieter Recht. Zunächst sei hinsichtlich der vom Mieter veranlassten Einbauten unbeachtlich, wer Eigentümer dieser Einbauten geworden ist (wenn die Einbauten wesentlicher Bestandteil des Mietobjekts werden, wird der Grundstückseigentümer kraft Gesetzes Eigentümer an den Einbauten, wenn der Einbau nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck vorgenommen wurde). Das Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB sei ein sog. Aneignungsrecht; dieses beziehe sich nicht nur auf bewegliche Sachen, sondern auch auf Einbauten, also auch bauliche Veränderungen der Gebäudesubstanz. Schadensersatz könne der Vermieter deshalb nicht verlangen, weil er es versäumt habe, dem Mieter in Verzug zu setzen, bevor der Vermieter mit der Ersatzvornahme (= Rückbau) begonnen habe.

Fazit:

Wenn der Mieter vereinbarungsgemäß Umbauten vornehmen darf/soll, sollten sich die Mietvertragsparteien schon bei Vertragsschluss darüber konkret verständigen. Insbesondere sollten die Parteien regeln, was bei Beendigung des Mietverhältnisses gelten soll. Andernfalls ist Streit vorprogrammiert.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info