

DER



INFORMIERT

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Leipzig e. V.

Hans-Poeche-Straße 9
04103 Leipzig
Telefon: (0341) 21 31 - 277, -278
e-mail: info@mieterverein-leipzig.de
www.mieterverein-leipzig.de

Geschäftszeiten
Mo bis Do 08.00 - 19.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr

Entfernung von Mietereinbauten bei Kündigung des Mietverhältnisses bei Vorliegen eines DDR Mietvertrages

Für die Beurteilung, ob Einbauten bzw. bauliche Veränderungen die der Mieter während der Mietzeit auf eigene Kosten vorgenommen hat, bei Auszug in der Wohnung verbleiben können, ist u.a. maßgeblich wann die baulichen Veränderungen vorgenommen wurden.

Handelt es sich um bauliche Veränderungen, die der Mieter zeitlich vor der Deutschen Einheit vorgenommen hat, sind die zu § 556 Abs. 1 BGB entwickelten Grundsätze zur Beseitigung baulicher Veränderungen nicht anwendbar.

Maßstab für die Beseitigung solcher baulichen Veränderungen ist dann insbesondere § 112 ZGB, sofern die Parteien keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen haben (vgl. BGH Az: XII ZR 101/97).

Insofern besteht eine Beseitigungspflicht nicht, wenn die bauliche Veränderung zu einer Verbesserung der Wohnung geführt hat, die im gesellschaftlichen Interesse lag.

Ein solches gesellschaftliches Interesse wurde vom AG Zwickau (Az: 2C 3220/98) hinsichtlich eines Fliesenspiegel bejaht.

Ist die bauliche Veränderung jedoch nur auf die Befriedigung eines nur in der Person des Mieters liegenden Bedürfnisses gerichtet und deshalb für die nachfolgenden Mieter wertlos, muss ein gesellschaftliches Interesse verneint werden.

Anders gestaltet sich die Rechtslage für bauliche Veränderungen die nach dem 03.10.1990 durchgeführt wurden. Danach sind Eingriffe in die Bausubstanz nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Wer jedoch ohne Zustimmung des Vermieters tätig wird, muß bei Auszug aus der Wohnung alle Veränderungen wieder rückgängig machen.

Hat der Mieter während der Mietzeit die Wohnung mit besseren Einrichtungsgegenständen, wie z.B. Waschbecken, Armaturen ausgestattet, droht bei Auszug nicht selten eine böse Überraschung. Der Vermieter kann nämlich verlangen, dass bei Beendigung der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, es sei denn der Mieter hat sich vertraglich abgesichert.