



Wir informieren zum Thema

Bauliche Veränderungen und Barrierefreiheit

Häufig möchten Mieter in der angemieteten Wohnung bauliche Veränderungen vornehmen, um die Wohnung den eigenen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung als Mittelpunkt ihres Lebens zu verbessern.

Ohne Zustimmung

Solche baulichen Veränderungen geringfügiger Art sind im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ohne Zustimmung des Vermieters möglich, da dieser dem Mieter nicht ohne triftigen und sachbezogenen Grund solche Maßnahmen verbieten darf.

Der Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ist erfüllt, wenn solche baulichen Maßnahmen rückgängig gemacht werden können und ein Eingriff in die bauliche Substanz unterblieben ist, die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigt wurde und keine nachteiligen Folgewirkungen entstehen.

Damit gehören zu diesen geringfügigen baulichen Veränderungen, die ohne Zustimmung des Vermieters vom Mieter ausgeführt werden dürfen, z.B. das Anbringen zusätzlicher Steckdosen, das Aushängen der Zimmertüren und das Entfernen etwaiger Türzargen. Auch das Setzen von Dübeln in angemessenem Umfang, insbesondere in einem Badezimmer, um die zum Gebrauch gehörenden Installationen, wie Seifenschale, Handtuchhalter, Spiegel oder Spiegelschrank zu installieren, gehört zu diesen geringfügigen baulichen Veränderungen, soweit dies ohne größere Schäden möglich ist, also die Dübellöcher in die Fugen gesetzt werden.

Von baulichen Veränderungen sind Einrichtungen zu unterscheiden, mit denen der Mieter die Mietsache lediglich in wieder trennbarer Weise und nur zu einem vorübergehenden Zweck ausstattet.

Auch solche Maßnahmen bedürfen keiner Zustimmung des Vermieters, da der Mieter ohnehin verpflichtet ist, bei Mietende diese wieder fachmännisch zu beseitigen. Dazu zählt z.B. das Aufbringen eines Fußbodenbelages, zumindest so lange, wie eine Substanzbeeinträchtigung ausbleibt.

Mit Zustimmung

Dagegen stellt das Einziehen oder Entfernen von Zwischenwänden, das Erstellen von Mauerdurchbrüchen oder der Einbau einer Etagenheizung sowie das Anbringen von Rauputz oder Styroporplatten eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung des Vermieters bedarf.

Einen Grundsatz dahingehend, dass der Mieter einen Anspruch auf Erteilung einer Zustimmung seitens des Vermieters zu einer dem vertragsgemäßen Gebrauch überschreitenden Veränderung zusteht, besteht hingegen nicht.

Barrierefreiheit

Eine Ausnahme bildet jedoch die Barrierefreiheit, die in § 554 a BGB geregelt ist.

Diese Vorschrift gewährt behinderten Mietern einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung seitens des Vermieters zu baulichen Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind.

Dazu zählt zum Beispiel die Verbreiterung von Türen, der Einbau einer behindertengerechten Nasszelle, die Montage besonderer Griffe an der Badewanne oder auch im Treppenhaus.

Diese Vorschrift sieht eine Interessenabwägung vor. Der Vermieter kann die Zustimmung zu solchen baulichen Veränderungen verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind sogar die Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

In die Interessenabwägung mit einzubeziehen sind damit nicht nur Art, Dauer und Schwere der Behinderung der Mietpartei sondern auch der Umfang und die Erforderlichkeit der Maßnahme sowie etwaige bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit und insbesondere mögliche Haftungsrisiken des Vermieters aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht.

Auch die Möglichkeit des Rückbaus ist in die Interessenabwägung mit einzubeziehen.

Um etwaige Nachteile für den Vermieter zu mildern, kann z.B. dem Mieter die Auflage erteilt werden, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Darüber hinaus sieht § 554a Abs. 2 BGB vor, dass der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen kann, dass eine Sicherheit seitens des Mieters für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Beendigung des Mietverhältnisses geleistet wird, denn auch wenn ein Mieter aufgrund seiner Schwerbehinderung die Wohnung barrierefrei gestaltet, ist er verpflichtet, bei Auszug den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und etwaige Schäden zu beseitigen.

Neben der normalen Mietkaution, die nach § 551 BGB auf drei Nettomieten beschränkt ist, hat der Mieter in diesem Fall eine weitere Sicherheit in Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten zu leisten. Diese Sicherheit muss der Vermieter ebenso wie die Kautionsverzinslich und getrennt von seinem Vermögen anlegen.

Bauliche Veränderungen bei Mietende

Hat der Mieter während der Mietzeit tatsächlich bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters ausgeführt, kann der Vermieter spätestens zur Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des Ursprungszustandes verlangen, da der Mieter in diesem Fall regelmäßig schuldhaft seine Obhutspflichten aus dem Mietvertrag verletzt und damit auch zum Schadensersatz verpflichtet ist.

Sämtliche vom Mieter ohne Zustimmung vorgenommenen baulichen Veränderungen sind daher ohne Rücksicht auf die Kosten bei Mietende vom Mieter fachmännisch zu entfernen. Dies gilt auch für eingebrachte Einrichtungen.

Der Mieter kann dagegen nicht einwenden, dass die Kosten für die Herstellung des ursprünglichen Zustandes unzumutbar sind.

Hat der Vermieter dem gegenüber eine Zustimmung zur baulichen Veränderung erteilt, ohne ausdrücklich eine Regelung für den Fall des Mietendes zu treffen, ist nach herrschender Meinung diese Zustimmung auf die Dauer der Mietzeit beschränkt.

Dies bedeutet, dass der Mieter regelmäßig auch in diesem Fall bei Beendigung des Mietverhältnisses den Ursprungszustand wieder herzustellen hat und die Einrichtung oder bauliche Veränderung zu beseitigen hat. Dies wird damit begründet, dass die bauliche Veränderung ausschließlich dem Mieter nutzt und er sich die Wohnung nach seinen Wünschen gestalten wollte, dieses Interesse jedoch zu Mietende entfällt und damit dem Vermieter der Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zusteht, da die Veränderung lediglich vorübergehenden Zweck hatte.

Etwas anderes kann sich jedoch dann ergeben, wenn aus dem Sachzusammenhang entnommen werden kann, dass der Vermieter mit der Zustimmung gleichzeitig auf die Beseitigung der baulichen Veränderung zum Mietende verzichtet hat.

Von einem schlüssigen Verzicht wird meist dann ausgegangen, wenn die bauliche Veränderung auf Dauer angelegt ist und objektiv zu einer Wertverbesserung geführt hat und sie auch nur unter erheblichem Kostenaufwand wieder beseitigt werden könnte oder das Mietobjekt in einen erheblich schlechteren Zustand zurückversetzt würde.

In diesen Fällen wird bei fehlender Vereinbarung zur Wiederherstellung des Ursprungsstands bei Mietende meist unterstellt, dass der Vermieter auf die Entfernung der baulichen Maßnahme bei Mietende konkludent durch schlüssiges Verhalten verzichtet hat, es sei denn, diese bauliche Veränderung erfolgte nach den subjektiven Wünschen und Vorstellungen des Mieters, ist stark geschmacksgeprägt und wirkt sich objektiv nicht werterhöhende aus.

Betont wird, dass von einem solchen Verzicht auf Wiederherstellung des Ursprungsstands bei Mietende durch schlüssiges Verhalten nur ausgegangen werden kann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zur baulichen Veränderung erteilt hat und die o.g. weiteren Voraussetzungen wie objektive Werterhöhung vorliegen.

Hat der Vermieter demgegenüber lediglich diese baulichen Veränderung zur Kenntnis genommen und dem nicht widersprochen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Vermieter durch schlüssiges Verhalten darauf verzichtet hat, dass zum Mietende die baulichen Maßnahmen wieder beseitigt werden müssen.

Bauliche Veränderungen und Mietnachfolger

Ein häufiges Problem ist, dass der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen hat oder Einrichtungen integriert hat, die sodann einem Mietnachfolger überlassen wurden.

Auch ohne ausdrückliche Regelungen geht sodann die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf den Mietnachfolger über, der im Einverständnis mit dem Vermieter die Einbauten des Rechtsvorgängers übernommen hat.

Darauf sollte im Mietvertrag ausdrücklich hingewiesen werden.

Der Mietnachfolger, der die baulichen Veränderungen vom Vorgänger übernommen hat, ist diesem nämlich gleichzustellen und hat deshalb bei Beendigung seines Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf etwaige Kosten den Ursprungszustand wieder herzustellen.

Insbesondere kann er nicht davon ausgehen, dass der Vermieter der Kenntnis davon hat, dass er vom Vormieter solche Einbauten übernommen hat, darauf verzichtet, dass der Ursprungszustand wieder herzustellen ist. Ein solcher Verzicht bedarf nämlich einer ausdrücklichen Regelung im Vertrag.

Hier kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch schlüssiges Verhalten der Vermieter auf die Wiederherstellung des Ursprungszustandes verzichtet, wenn vertraglich darauf hingewiesen wurde, dass der Mietnachfolger vom Vormieter solche baulichen Veränderungen übernommen hat.

Umfang der Wiederherstellungspflicht

Ist der Mieter zur Wiederherstellung des Ursprungszustandes verpflichtet, sind auch damit zusammenhängende Schäden zu beseitigen. So sind z.B. bei Entfernen eines Teppichbodens auch etwaige Klebereste fachmännisch zu beseitigen.

Ist der Mieter dieser Verpflichtung zum Mietende nicht nachgekommen, ist er zunächst unter Nachfristsetzung unter Schadensersatzandrohung aufzufordern, dem nachzukommen, bevor der Vermieter auf Kosten des Mieters den Ursprungszustand wieder herstellen kann.

Ansprüche des Mieters

Eine Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des Ursprungszustandes entfällt jedoch ausnahmsweise dann, wenn der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Räume seinerseits so umgestaltet, dass dieser Ursprungszustand ebenfalls beseitigt werden würde und damit wirtschaftlich sinnlos würde. In diesen Fällen kann der Mieter trotz einer Rückbauverpflichtung das Objekt unverändert dem Vermieter überlassen, ohne dass der Vermieter seinerseits einen Ausgleich in Geld zu leisten hätte.

Dies ergibt sich aus § 539 Abs. 1 BGB. Danach ist der Vermieter nur ausnahmsweise dem Mieter zum Ersatz sonstiger Aufwendungen verpflichtet.

Besteht keine ausdrückliche Regelung zwischen Vermieter oder Mieter, kann nur in seltenen Ausnahmefällen aus der erteilten Zustimmung oder aus dem ausdrücklichen oder schlüssigen Verzicht des Vermieters auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gefolgert werden, dass die vom Mieter vorgenommene bauliche Veränderung auch dem Willen und dem Interesse des Vermieters entsprochen hat.

Dies ist jedoch Voraussetzung für einen entsprechenden Anspruch des Mieters, Aufwendungsersatz vom Vermieter zu fordern.

Hat z.B. der Mieter die Fliesen im Badezimmer der Wohnung erneuert um die Mietsache zu verschönern und sie seinen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten, liegt dies ohne konkrete detaillierte andere Absprache mit dem Vermieter nicht gleichzeitig auch im Interesse des Vermieters oder in dessen mutmaßlichem Willen mit der Folge, dass der Mieter bei Mietende keinerlei Kostenerstattung fordern kann.

Auch aus dem Einverständnis des Vermieters zur Vornahme der baulichen Veränderung kann nicht geschlossen werden, dass sie auch in dessen Interesse erfolgt ist.

Seitens des Mieters muss nämlich bei Ausführung der Baumaßnahme der Wille bestanden haben, dass er diese Maßnahme für den Vermieter vornimmt. An einem solchen sog. Fremdgeschäftsführungswillen dürfte es jedoch regelmäßig fehlen, wenn der Mieter die Wohnung nach seinen Wünschen und Bedürfnissen einrichtet, gestaltet und umbaut.

Da regelmäßig diese Voraussetzungen nicht vorliegen, kann der Mieter nur dann einen Anspruch auf Ausgleich geltend machen, wenn er beweisen kann, dass durch die von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen ein Wertzuwachs entstanden ist, sich also z.B. der Verkehrswert des Gebäudes erhöht hat oder nunmehr die Wohnung aufgrund dieser Baumaßnahmen zu einem höheren Mietzins weiter vermietet werden kann.

Regelmäßig wird dem Mieter dies wohl kaum gelingen, so dass ein Mieter, der ausnahmsweise nicht dazu verpflichtet ist, den Ursprungszustand bei Mietende wieder herzustellen, auch keinen Ersatz für seine Aufwendungen verlangen kann.

Vereinbarung zu baulichen Veränderungen

Wenn der Mieter den Vermieter um Zustimmung zu einer baulichen Veränderung bittet oder die Wohnung barrierefrei gestalten will, sollte diese Zustimmung stets schriftlich erfolgen. Diese sollte auf jeden Fall auch eine Regelung für den Fall des Mietendes beinhalten.

Mindestinhalt einer solchen Vereinbarung über bauliche Änderungen ist die konkrete und detaillierte Bezeichnung der beabsichtigten Baumaßnahme. Es sollte deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass der Mieter die Kosten für die Baumaßnahme trägt und diese fachmännisch ausgeführt wird und er als Mieter für etwaige Folgeschäden haftet. Auch sollte in der Vereinbarung verankert werden, dass der Mieter sich verpflichtet, etwaige Genehmigungen einzuholen und ggf. eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Bei einer Zustimmung zur barrierefreien Gestaltung der Wohnung ist auch eine Regelung zur Sicherleistung in Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten notwendig.

Des weiteren kann sodann vereinbart werden, dass bei Mietende die bauliche Maßnahme auf jeden Fall vom Mieter wieder zu beseitigen ist.

Hat der Mieter die Mietsache mit einer Einrichtung versehen, so regelt § 539 Abs. 2 BGB, dass der Mieter berechtigt ist, diese bei Mietende wegzunehmen.

Nach § 552 Abs. 1 BGB kann der Vermieter dieses Wegnahmerecht des Mieters nur dadurch abwenden, dass er ihm eine angemessene Entschädigung leistet, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

Sollte dem Vermieter also daran gelegen sein, dass eine Einrichtung bei Mietende im Objekt verbleibt, sollte in einer solchen Vereinbarung auch gleichzeitig geregelt werden, dass der Vermieter eine angemessene Ablösesumme leistet. Diese kann entweder über den Zeitwert durch einen Sachverständigen ermittelt werden oder aber durch die Festlegung bestimmter Abschreibungssätze (z.B. 10 % pro Jahr).

Eine Verpflichtung zur Leistung einer Entschädigung ergibt sich nach § 552 BGB ausschließlich für etwaige Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat.

§ 552 Abs. 2 BGB schreibt insofern vor, dass zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen nicht möglich sind.

Hat der Mieter dem gegenüber Um- oder Einbauten vorgenommen, ist eine solche abweichende Vereinbarung möglich.

Bei Umbauten, wie Wanddurchbrüchen kann also beispielsweise vereinbart werden, dass diese bei Mietende nicht wieder zu beseitigen sind, ohne dass der Mieter seinerseits eine Abstandszahlung fordern kann.

Fazit ist, dass der Vermieter – sollte der Mieter bauliche Veränderungen wünschen oder sich die Wohnung barrierefrei gestalten wollen - eine schriftliche Vereinbarung treffen sollte, die insbesondere auch eine Regelung für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses enthält.

Hierbei ist Ihnen Haus und Grund Düsseldorf selbstverständlich behilflich.