

Die Mietermodernisierung unterscheidet sich von der durch den Vermieter öffentlich oder privat finanzierten Modernisierung dadurch, dass der Mieter hier im Wesentlichen selbst bestimmt, was er an seiner Wohnung verbessert und - was meistens noch wichtiger ist wie viel er sich das kosten lässt.

1. Wann ist Mietermodernisierung sinnvoll?

Prinzipiell ist eine Modernisierung durch den Mieter aus finanziellen Gründen immer dann sinnvoll, wenn das Mietverhältnis nicht nur von kurzer Dauer sein soll. Denn die Modernisierung durch den Mieter hat keine Erhöhung der Miete zur Folge, da er die Baukosten selbst trägt. Ein weiteres Argument für die Mietermodernisierung: In der Regel kann sie günstiger als eine Vermietermodernisierung abgewickelt werden, so dass sie sich finanziell schon dann lohnt, wenn man nur fünf bis zehn Jahre in der Wohnung bleibt.

Wie Mieter ihre Wohnung einrichten, ist zunächst einmal ihre Sache; der Vermieter muss dazu selbstverständlich nicht gefragt werden. Wenn mit dem Einbau jedoch Eingriffe in die Gebäudesubstanz verbunden sind, muss man unterscheiden. Genehmigungsfreie (2.) von genehmigungspflichtigen (3.) Maßnahmen.

2. Vertragsgemäßer Gebrauch

Maßnahmen, die allgemein üblich sind und sich im **Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs** halten, kann der Vermieter nicht verbieten. Das gilt nicht nur für den Nagel, an dem ein Bild aufgehängt werden soll; auch das Anbohren von Fliesen, um Dübel zur Befestigung von Spiegeln, Handtuchhaltern usw. zu setzen, ist gestattet.

Ebenso darf der Mieter ein anderes Türschloss einbauen, ein Hochbett installieren, eine transportable Duschkabine aufstellen oder die vom Vermieter installierte Spüle ausbauen (und aufbewahren!), um eine eigene Einbauküche aufzustellen.

Auch im Außenbereich der Wohnung sind Verbesserungen möglich. So darf der Erdgeschossmieter seine Fenster mit Außenjalousien versehen, wenn die Interessen des Vermieters dadurch allenfalls geringfügig beeinträchtigt werden (vorher nachfragen!). Er ist berechtigt, an seinem Balkon eine Vorrichtung zum Wäschetrocknen oder einen unauffälligen (was ist

das?) Sichtschutz anzubringen.

Da die Rechtsprechung zu diesen Fragen unübersichtlich und teilweise widersprüchlich ist, sollten Sie zur Ausräumung von Zweifeln vor Beginn der Maßnahme eine Rechtsberatung einholen.

3. Nur mit Zustimmung des Vermieters

Größere bauliche Veränderungen, die nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch gehören, darf der Mieter hingegen nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen. Das gilt z. B. für den Einbau einer Sauna, einer Etagenheizung oder für die Verkleidung der Decke mit Styroporplatten. Nicht gestattet ist es auch, den Balkon mit einem Vorhang vollständig zu verhüllen. Auch die Anbringung einer Markise bedarf der Genehmigung durch den Vermieter.

Aus dem Grundsatzurteil des BGH:

Zur Frage, ob sich ein Vermieter rechtsmissbräuchlich verhält, wenn er dem Mieter seiner Wohnung den Einbau einer modernen Heizungsanlage nicht gestattet:

- Es gibt keinen Anspruch auf Vermieter-Modernisierung.
- Die Verweigerung der Mieter-Modernisierung ist grundsätzlich zulässig. Einzige Grenze: Rechtsmissbrauch.
- Die Verweigerung der Mieter-Modernisierung ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn Vermieter hierdurch Mieterhöhungsspielräume wahren.

BGH v. 14.9.2011 - VIII ZR 10/11 -

Da der Vermieter grundsätzlich frei entscheiden kann, ob er ja oder nein sagt, kann der Mieter eine sachgerechte Entscheidung nur erwarten, wenn er den Vermieter so informiert, wie dieser es bei einer Modernisierung seinerseits tun müsste. Sind Beeinträchtigungen zu befürchten, muss der Vermieter keine Zustimmung erteilen. Zumindest kann der Vermieter seine Zustimmung von einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig machen. Der Vermieter darf seine Position aber nicht missbrauchen; das wäre beispielsweise der Fall, wenn er eine neue Beheizungsart ablehnt, die dem Mieter wesentliche Vorteile, ihm selbst aber keine Nachteile bringt.



4. Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

Mit § 554 BGB gibt es einen **gesetzlichen Anspruch** auf Mietermodernisierung für vier Arten baulicher Maßnahmen.

§ 554 BGB

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Steckersolargeräte

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 551 Abs. 3 BGB

Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

Anspruchsteller ist immer der Mieter – bzw. die Mietermehrheit. Die Maßnahme kann aber auch lediglich im Interesse von Mitbewohnern oder Besuchern verlangt werden oder prophylaktisch für den Fall einer etwaigen späteren Behinderung.

Der Anspruch des Mieters findet seine objektive Grenze aber in den zwingenden Normen des öffentlichen Rechts, namentlich des Bauordnungsrechts. Einen Anspruch auf Vornahme der Arbeiten durch den Vermieter hat der Mieter ebenso wenig wie darauf, dass dieser die Kosten übernimmt.

An der **Rückbaupflicht** des Mieters nach Vertragsende hat sich durch die Neufassung des Gesetzes nichts geändert: Wird nicht anderes vereinbart, muss grundsätzlich zurückgebaut werden (vgl. Punkte 9-12).

Da ein „berechtigtes Interesse“ des Mieters nicht vorliegen muss (§ 554 Abs. 1 Satz 1 BGB geht davon aus, dass an baulichen Veränderungen zu den drei im Gesetz genannten Zwecken ein **öffentliches, gesamtgesellschaftliches Interesse** besteht), kommt es in erster Linie auf die Abwägung der widerstreitenden Interessen von Mieter und Vermieter an. Hier hat der Mieter es in der Hand, beispielsweise durch freiwilliges Anerbieten einer Rückbausicherheit die Waagschale zu seinen Gunsten zu neigen.

Anders als unter Geltung des § 554 a BGB (a.F.), ist der Mieter nicht verpflichtet, eine Rückbausicherheit zu stellen. Die Mietvertragsparteien können jedoch Art und Höhe der Sicherheit vereinbaren. So darf die Kautions neben den Rückbaukosten auch zugleich ein mit den baulichen Maßnahmen einhergehendes erhöhtes Haftungsrisiko des Vermieters berücksichtigen. Eine Barkautions muss getrennt angelegt und verzinst werden, vgl. § 551 Abs. 3 BGB.

Bei der Abwägung sind – wie bisher – neben dem Veränderungsinteresse des Mieters folgende Kriterien zu berücksichtigen: Das Konservierungsinteresse des Vermieters und sein Interesse an fachgerechter Installation (Die Auswahl des konkreten Handwerkers obliegt allerdings dem Mieter) und am Bestehen einer Haftpflichtversicherung sowie die Rechte Dritter. Und letztlich ist das Rückbau-Szenario (freiwillige Rückbausicherheitsleistung!) im Blick zu behalten.

Der Wunsch nach einer baulichen Änderung bzw. die Notwendigkeit des Umbaus darf grundsätzlich **bereits bei Vertragsabschluss** bestanden haben. Allerdings ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen, ob der Mieter den Vermieter bei Vertragsabschluss über die Umbaupläne bewusst im Unklaren gelassen oder ihn sogar arglistig hierüber getäuscht hat.

Räumlich ist der Anspruch des Mieters nicht auf seine Wohnung beschränkt, sondern umfasst alle Teile der Wohnanlage, die er zum Mietgebrauch mitbenutzen darf und muss.

Für die Frage, was unter „Menschen mit Behinderung“ zu verstehen ist, kann auf die Definition in § 3 des „**Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit**



Behinderung“ (BGG) abgestellt werden. Pflegebedürftige Personen können nach § 40 Abs. 4 SGB XI Leistungsansprüche gegen die **Pflegekasse** auf **finanzielle Zuschüsse** für das Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen von bis zu 4000 Euro pro Person erhalten, bei mehreren Pflegebedürftigen in einer Wohnung maximal 16.000 Euro.

Zwar sind Bagatellmaßnahmen nicht von der Genehmigungspflicht des § 554 BGB erfasst, gleichwohl ist Mietern die vorherige Anzeige und die Einholung der Genehmigung bei jeder Maßnahme, die in die Bausubstanz eingreift und über das Anbringen von haushaltsüblichen Dübeln hinausgeht, zu raten.

Der Umfang der Erlaubnis richtet sich nach den Ausführungen und nach dem Inhalt des mieterseitig gestellten Antrags. Unterlässt der Mieter die notwendigen Informationen, wird sich das Interesse des Vermieters durchsetzen, die Erlaubnis zu verweigern.

Bei **Maßnahmen zur E-Mobilität** ist Voraussetzung, dass der Mieter über den Stellplatz oder die Garage verfügen kann, entweder weil er diesbezüglich Mieter ist oder weil ihm ein individuelles Nutzungsrecht eingeräumt wurde. § 554 BGB gewährt hingegen keinen Anspruch auf Installation einer Ladestation im Hof oder auf anderen Freiflächen, die dem allgemeinen Mietergebrauch dienen. Auch Tiefgaragen, die den Bewohnern allgemein zur Verfügung gestellt werden („wer zuerst kommt, parkt zuerst“) können für die Installation einer E-Mobilitätsanlage nicht über § 554 BGB in Anspruch genommen werden. § 554 BGB gilt in gleicher Weise für elektrisch betriebene Zweiräder (E-Bikes, Pedelecs) und spezielle Elektromobile, z.B. für behinderte Menschen.

Maßnahmen des **Einbruchsschutz** müssen nicht auf die Wohnung des Mieters beschränkt sein. So kann ein Mieter auch eine einbruchsichere Verstärkung der Hauseingangstür über § 554 BGB und unter dessen Voraussetzungen beanspruchen. Zu den Maßnahmen des Einbruchsschutzes sollen auch solche gehören, die der Verhinderung von Vandalismus dienen.

Für den Anspruch auf **Installation von Steckersolargeräten** auf dem Balkon hält der Berliner Mieterverein ein Musterschreiben bereit (bitte anfordern unter 030/226 26-0 oder über bmv@berliner-mieterverein.de).

So wie bisher schließt das Begehren des Mieters, eine Baumaßnahme nach § 554 BGB vornehmen zu dürfen, nicht die **vermieterseitige Modernisierung** bezüglich dieser Maßnahme aus, mit der Folge, dass der Anspruch des Mieters aus § 554 BGB entfällt. Hierfür ist immer maßgeblich, ob die vermierterseitige Zusage konkret genug ist und die Verwirklichung in einer zumutbaren Frist erfolgen soll.

Erteilt der Vermieter seine Zustimmung nicht, darf der Mieter mit den Bauarbeiten nicht beginnen. Vielmehr muss er den Vermieter auf Erteilung der Zustimmung verklagen (§ 894 ZPO).

5. Investitionen vertraglich absichern

Modernisiert der Mieter seine Wohnung, muss er mit erheblichen Kosten beim Auszug rechnen. Der Vermieter kann nämlich verlangen, dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen auf seine Kosten rückgängig macht und den alten Zustand der Wohnung wiederherstellt. Nur wenn der Vermieter sehr aufwändigen Maßnahmen vorbehaltlos zugestimmt hat, entfällt die Pflicht, den ursprünglichen Zustand (**Rückbau**) wiederherzustellen.

Gleiches gilt, wenn für die Forderung des Vermieters kein vernünftiger Grund zu erkennen ist oder der Vermieter die Räume ohnehin so umbauen will, dass die Arbeiten des Mieters hinfällig würden.

Ob der Vermieter dem Mieter **Wertersatz** leisten muss, wenn dieser auszieht, bevor er seine Investitionen abgewohnt hat, hängt in erster Linie von einer möglichst genauen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ab. Beispiel: Darf der Mieter den Garten frei gestalten, sieht der Mietvertrag aber nur für bauliche Veränderungen eine Ersatzpflicht des Vermieters vor, kann der Mieter für von ihm gepflanzte Bäume und Sträucher keinen Ersatz beanspruchen (BGH v. 13.6.2007 - VIII ZR 387/04 -).

Ohne vertragliche Vereinbarung kommt eine Zahlungspflicht des Vermieters nur in Betracht, wenn die Maßnahmen den Interessen des Vermieters und seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprechen oder der Vermieter bereichert ist. Die Bereicherung kann z.B. darin liegen, dass der Vermieter nun einen höheren Mietzins kassieren kann oder aber der Verkehrswert der Mietsache sich erhöht hat. Vielfach kann der Vermieter sich jedoch nach den Grundsätzen der „aufgedrängten Bereicherung“ einer Kostenersatzung entziehen.

Wer als Mieter sicherstellen will, dass er die Vorteile einer auf eigene Kosten durchgeführten Modernisie-



rung möglichst lange nutzen kann, sollte **vor Beginn** der Arbeiten eine schriftliche Vereinbarung mit seinem Vermieter treffen. Eine Orientierungshilfe bietet der „Mustervertrag zur Modernisierung durch Mieter“, den das Bundesjustizministerium in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund und anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden entwickelt hat.

6. Der Mustervertrag zur Mietermodernisierung

Der vollständige Wortlaut des Mustermietvertrages ist im Mieter-Handbuch des Deutschen Mieterbundes abgedruckt:

<https://shop.mieterbund.de/buecher/59/das-mieter-handbuch>

7. Mietermodernisierung und Mieterhöhung

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (z.B. Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der **ortsüblichen Vergleichsmiete** grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat (BGH v. 7.7.2010 - VIII ZR 315/09 -). Es ist gleich, ob der Einbau aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Vermieter oder freiwillig aufgrund einer bloßen Erlaubnis des Vermieters erfolgt ist. Auch zwischenzeitlich „abgewohnte“ Ausstattungen und Einrichtungen bleiben bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete außen vor.

8. Mietermodernisierung und Vermietermodernisierung

Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen (BGH v. 20.6.2012 - VIII ZR 110/11 -). Genehmigte Mietermaßnahmen sind also schon bei der Prüfung der Frage, ob überhaupt eine Modernisierungsmaßnahme des Vermieters vorliegt, zu berücksichtigen, sowie gegebenenfalls nochmals bei der Härtefallprüfung.

Bei der Beurteilung, ob eine vom Vermieter geplante

Modernisierungsmaßnahme die Mietwohnung in einen allgemein üblichen Zustand versetzt, sind auch vom Mieter rechtmäßig vorgenommene Veränderungen zu berücksichtigen (BGH v. 10.10.2012 - VIII ZR 25/12 -).

9. Mieterinvestitionen bei Vertragsende

Hat der Mieter während des Mietverhältnisses Einrichtungen in die Wohnung eingebracht oder sogar bauliche Maßnahmen an der Wohnung vorgenommen, fragt sich, welche Rechtsfolgen dieses bei Vertragsende auslöst. Muss die Mietermaßnahme wieder entfernt werden oder kann sie in der Wohnung verbleiben. Wenn sie entfernt werden muss, muss dann auch der ursprüngliche Zustand der Wohnung wieder hergestellt werden? Wenn eine Entfernungspflicht entfällt, kann der Mieter dann gar Entschädigung oder Aufwendungsersatz verlangen. Wie berechnen sich etwaige Mieteransprüche? Kommt es auf die aufgewendeten Kosten zum damaligen Einbauzeitpunkt an oder ist die Wertsteigerung des Grundstückes bei Mietvertragsende maßgeblich?

Alle diese Fragen lassen sich leicht beantworten, wenn entsprechende eindeutige **mietvertragliche Vereinbarungen** (siehe oben 5.) das Schicksal der Mieterinvestitionen regeln. Fehlt es - wie so oft - an einer Vertragsvereinbarung, kommen die einschlägigen Vorschriften des BGB zur Anwendung.

10. Wegnahmerecht unbenommen

Selbstverständlich bleibt dem Mieter das Recht, die Einrichtungen bei Auszug wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB). Der Mieter muss aber in diesem Fall den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Letzteres macht das Wegnahmerecht für den Mieter vielfach wirtschaftlich uninteressant.

Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung (die bloße Zusage reicht nicht) einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Die Entschädigung richtet sich nach Anschaffungswert und Abnutzungsdauer

Das Wegnahmerecht des Mieters kann vertraglich nur ausgeschlossen werden, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

11. Rückbaupflichten des Mieters

Der Mieter ist nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 546 BGB verpflichtet, von ihm vorgenommene Veränderungen der Mietsache auf Verlangen des Vermieters wieder zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. An diesem



Ergebnis ändert sich auch grundsätzlich nichts dadurch, dass der Vermieter der Installation von Einrichtungen seinerzeit zugestimmt hat. Entsprechendes gilt auch, wenn der Mieter von seinem Mietvorgänger im Einverständnis mit dem Vermieter Einbauten übernimmt.

Unterlässt der Mieter den Rückbau, macht er sich **schadensersatzpflichtig**. Der Vermieter kann allerdings nicht sofort Geld verlangen. Ist die Entfernung der von dem Mieter während des Mietverhältnisses angebrachten Einrichtungen oder baulichen Maßnahmen nach Beendigung des Mietverhältnisses nur mit **erheblichem Kosten- und Arbeitsaufwand** möglich, so setzt ein Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Verletzung der Rückbauverpflichtung durch den Mieter eine Fristsetzung nach Verzug voraus.

Dabei muss der Vermieter die geforderten Arbeiten im Einzelnen beschreiben. Geht die Aufforderung des Vermieters zur Entfernung von Gegenständen weit über das Geschuldete hinaus, kann er aus der Fristsetzung keine Rechte herleiten. Dieses Verfahren muss er nicht einhalten, wenn sich ein Schaden schnell und ohne größere Kosten beseitigen lässt.

12. Ausnahmen von der Rückbauverpflichtung

Der Vermieter kann die Beseitigung von Einbauten grundsätzlich auch dann verlangen, wenn er dem Einbau zugestimmt hat. Ausnahmen von der grundsätzlich bestehenden Rückbauverpflichtung des Mieters lassen die Gerichte **im Einzelfall** nur zu, wenn das Begehren des Vermieters rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) wäre. So wurde beispielsweise entschieden, dass der Rückbau entfallen kann, wenn ein nachvollziehbares Interesse des Vermieters an der Entfernung fachgerecht verlegter Fliesen nicht ersichtlich ist. Wann letzteres der Fall sein mag, ist allerdings immer eine Frage des Einzelfalles. Relativ sicher aber ist es, dass der Vermieter bei Mietende keinen Anspruch auf Wiederherstellung des früheren Zustandes hat, wenn der Nachmieter den Erfolg dieser Rückbauarbeiten durch eigene genehmigte Umbaumaßnahmen wieder zunichte machen würde.

Eine Ausnahme besteht auch, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichtet hat. Das wird angenommen, wenn es sich um einen selbstverständlichen Standard oder um eine auf Dauer angelegte Einrichtung handelt, deren Beseitigung nur mit erheblichem Kostenaufwand möglich wäre, und die Mietsache in einen erheblich schlech-

teren Zustand versetzen würde. Hier kann vom Vermieter erwartet werden, dass er sich die Beseitigung der Einbauten ausdrücklich vorbehält, wenn er seine Zustimmung erteilt.

Der Mieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Einbauten, die ein **Vormieter** vorgenommen hat (und die er nicht vertraglich übernommen hat), wieder zu beseitigen.

Hat der Vermieter dem Mieter anlässlich der Rückgabe der Wohnung bestätigt, dass sich diese in ordnungs- bzw. vertragsgemäßem Zustand befindet, hat er weder Erfüllungs- noch Schadensersatzansprüche. Das Gleiche gilt auch, wenn der Vermieter die Kaution vorbehaltlos zurückzahlt (strittig!).

13. Verjährung beachten!

Hat ein Mieter Aufwendungen vorgenommen, für die er Ersatz beanspruchen kann, muss er im Falle eines Verkaufs des Hauses aufpassen. Ohne besondere Vereinbarung richten sich die Ersatzansprüche gegen den alten Vermieter. Ansprüche des Mieters verjähren gemäß § 548 BGB sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses (BGH v. 28.5.2008 - VIII ZR 133/07 -) bzw. des Vermieterwechsels (Grundbucheintragung des Erwerbers).

Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung beginnt allerdings erst mit der **Kenntnis des Mieters** von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch zu laufen (BGH v. 28.5.2008 - VIII ZR 133/07 -).

Ist der Vermieter nach dem Vertrag allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Zahlung verpflichtet, beginnt auch die Verjährung erst später. Und ist vereinbart, dass die Ansprüche des Mieters erst nach dem Eigentumswechsel fällig werden, muss sich der Mieter an den neuen Vermieter halten.

14. Mieterinvestition zu DDR-Zeiten

Anders ist die Rechtslage, wenn der Mieter **vor dem 3.10.1990** auf dem Gebiet der ehemaligen DDR im Rahmen eines Mietverhältnisses Um- oder Ausbauten an der Wohnung oder am Einfamilienhaus vorgenommen bzw. Einrichtungen installiert hatte (vgl. BGH v. 17.3.1999 - XII ZR 101/97 -). Die komplizierten Regelungen können hier nicht dargestellt werden und sollten in der Rechtsberatung geklärt werden.