

Auszugsprobleme

180 5/18

Die Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses wirft für Sie viele Fragen auf: In welchem Zustand muss ich die Wohnung zurückgeben? Wie verhalte ich mich bei der Wohnungsabgabe? Wann bekomme ich meine Kaution zurück? usw.

Beim Auszug entfalten bisher nie beachtete Klauseln des Mietvertrages oft zum ersten Mal Wirkung. Doch Vorsicht: Nicht alles, was auf dem Papier steht, muss wirksam sein!

Natürlich möchte der Vermieter gerne haben, dass die Wohnung nach Ihrem Auszug in nie gekanntem Glanz erstrahlt; und zwar auf Ihre Kosten.

Bevor Sie aber zu Pinsel und Farbe greifen, besser noch: bevor Sie kündigen, - und natürlich erst recht, wenn Ihnen gekündigt wurde -, sollten Sie die Mieterberatung aufsuchen. Gut über Ihre Rechte informiert, können Sie nämlich viel Geld sparen; Geld das Sie für die Anmietung der nächsten Wohnung dringend brauchen werden.

Kündigung der Wohnung

Ausführliche Informationen darüber, wie Sie sich verhalten sollten, wenn Sie gekündigt werden, oder was es zu beachten gilt, wenn Sie selbst kündigen wollten, enthalten folgende unserer Infos:

- *Info Nr. 23: Kündigung durch den Vermieter*
- *Info Nr. 152: Die fristlose Kündigung durch den Vermieter*
- *Info Nr. 24: Kündigung in den östlichen Bundesländern*
- *Info Nr. 120: Kündigungswiderspruch nach der Sozialklausel*
- *Info Nr. 91: Kündigungsfristen*
- *Info Nr. 22: Kündigung durch den Mieter*

Besonders dann, wenn Sie vom Vermieter gekündigt wurden, sollten Sie alsbald eine Beratungsstelle aufsuchen; denn häufig lässt sich mit fachlich richtiger Beratung eine Kündigung erfolgreich abwehren.

Rückgabe der Wohnung

Am Ende der Mietzeit dürfen Sie nicht einfach ausziehen, sondern müssen die Wohnung einschließlich der Nebenräume (z.B. Keller- oder Dachbodenabteile) **vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand** (siehe dazu später) zurückgeben. Dazu gehört auch die Rückgabe sämtlicher Schlüssel an den Vermieter oder seine(n) Beauftragten; und zwar spätestens am Morgen des ersten Tages nach Ablauf der Mietzeit. Andernfalls riskieren Sie, weiterhin eine Nut-

zungsschädigung in der Höhe von mindestens der bisherigen Miete oder sogar zusätzlich Schadensersatz leisten zu müssen.

Beweise sichern!

Am Tag vor der Wohnungsabgabe sollten Sie die **Wohnung mit zwei Zeugen begehen**. Notieren Sie gemeinsam die Zählerstände (z.B. Strom, Kaltwasser, Warmwasser, Heizkostenverteilern oder Heizwasserzählern). Halten Sie den Zustand der Wohnung in einem **Protokoll** fest - insbesondere, dass von Ihnen evtl. durchgeführte Arbeiten wie Rückbauten, Schadensbeseitigungen, Schönheitsreparaturen (siehe dazu später) oder Reinigungsarbeiten ordnungsgemäß erledigt wurden. Dokumentieren Sie aber auch Mängel der Bausubstanz (z.B. Mauerputzschäden, Schimmelbefall o.ä.), die der Vermieter zu vertreten hat, so dass Sie deswegen keine Schönheitsreparaturen durchführen können. Eventuell empfiehlt es sich, Fotos anzufertigen und/oder sachverständige Zeugen wie einen Maler hinzuzuziehen.

Denken Sie rechtzeitig vor dem Auszug daran, eine **Zwischenablesung der Verbrauchswerte** von Heizung und Warmwasser durch die zuständige Wärmedienstfirma zu veranlassen. Auch vom Energieversorgungsunternehmen sollten Sie schriftlich eine **Endabrechnung** zum Auszugsstermin anfordern - teilen Sie selbst die Endstände der Zähler mit oder bitten Sie um eine Ablesung.

Formen der Rückgabe

Gemeinsamer Übergabetermin:

Bringen Sie selbst Zeugen mit. Gleichen Sie ein Protokoll des Vermieters mit einem eventuell beim Einzug angefertigten ab; vor allem aber mit dem „eigenen“ vom Vortag (siehe oben).

Unterschreiben Sie nichts, womit Sie nicht voll und ganz einverstanden sind. Sie sind nicht verpflichtet, ein vom Vermieter diktiertes Protokoll zu unterschreiben, denn ihre Unterschrift wirkt im Zweifel als (nicht gewollte) Bestätigung von Mängelbeseitigungspflichten!

Wenn kein gemeinsamer Übergabetermin zu stande kommt:

Weigert sich der Vermieter, zum Ende der Mietzeit mit Ihnen gemeinsam die Wohnung abzunehmen, hält er Sie bei der Terminvereinbarung für die Abnahme hin oder werden Sie zum vorgesehenen Termin versetzt, sind Sie nicht zur gemeinsamen Abnahme verpflichtet. In diesem Fall ist es besonders wichtig, dass Sie die vorgenannten



Ratschläge zur Beweissicherung durch eigene Zeugen beherzigen. Für die Rückgabe sämtlicher Schlüssel an den Vermieter oder seine(n) Bevollmächtigten (z.B. Hausverwaltung, Rechtsanwalt) bieten sich zwei Möglichkeiten an:

- Entweder lassen Sie die Schlüssel von einem Freund oder Bekannten als Boten überbringen und die Abgabe oder den Einwurf in den Vermieterbriefkasten vom Boten bestätigen.
- Oder Sie schicken Ihrem Vermieter die Schlüssel als Wertbrief zu (Einschreiben mit Rückschein!).

Der vertragsgemäße Wohnungszustand bei der Rückgabe

In welchem „vertragsgemäßen“ Zustand Sie die Wohnung am Ende der Mietzeit zurückgeben müssen, ergibt sich in erster Linie aus dem Mietvertrag. Im Folgenden wird dargestellt, worauf Sie besonders achten sollten.

Einrichtungen und Einbauten,

mit denen Sie die Wohnung zur besseren und bequemeren Nutzung versehen haben oder die Sie direkt vom Vermieter übernommen haben (z.B. Einbauschrank, Hochbett, Küchenzeile, Fußbodenbelag, abgehängte Zimmerdecke u.ä.), dürfen Sie beim Auszug entfernen und mitnehmen. Da Sie dann aber den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherstellen und eventuelle Beschädigungen beseitigen müssen, kann das teurer kommen, als die Sachen entschädigungslos zurückzulassen.

Auf Verlangen des Vermieters sind Sie jedoch zum Rückbau verpflichtet.

Etwas anderes gilt nur, wenn Sie anlässlich des Einbaus mit Ihrem Vermieter eine entsprechende (schriftliche) Vereinbarung getroffen haben oder dies noch nachträglich tun.

Weitere Einzelheiten zum **Schicksal von Mietinvestitionen bei Vertragsende** enthält der Abschnitt ab Seite 5 dieses Infos.

Sollen Sie eigene Einrichtungen auf Verlangen des Vermieters zurücklassen, ist er gesetzlich dazu verpflichtet, Sie angemessen zu entschädigen (§ 552 Abs. 1 BGB).

Einen Nachmieter selber zu suchen, der Ihnen die Investitionen ablöst, bedarf der Zustimmung des Vermieters (aus Beweisgründen unbedingt schriftlich!).

Bauliche Änderungen

Eingriffe in die Bausubstanz (wie z.B. Wanddurchbrüche, Einziehen neuer Wände o.ä.) dürfen Sie immer nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters (und ggf. der Bauaufsichtsbehörde) vornehmen. Sonst riskieren Sie Schadensersatzansprüche oder gar eine Kündigung. Erfolgen die Umbauten ohne Genehmigung, müssen Sie den ursprünglichen Zustand spätestens bei Auszug wiederherstellen.

„Vertragsgemäßer Gebrauch“ (Abnutzung) und Schäden

Streng von einander zu unterscheiden sind:

- Abnutzungsspuren, die der gewöhnliche Mietgebrauch an der Bausubstanz hinterläßt (wie z.B. der abgenutzte Teppichboden)
- und
- Schäden, die Sie verursacht haben (z.B. Brandlöcher, Kaffee- oder Tintenflecken auf dem Teppichboden).

Für den **vertragsgemäßen Gebrauch (Abnutzung)** zahlen Sie ja gerade Ihre Miete, weshalb der Vermieter Ihnen hierfür keine weiteren Kosten in Rechnung stellen darf. Nur die sog. Schönheitsreparaturen (siehe dazu später) können innerhalb gewisser Grenzen vertraglich auf Sie abgewälzt werden.

Darüber hinaus kann sich eine Kostenübernahmepflicht auch aus sog. **Kleinreparaturklauseln** des Mietvertrages ergeben. Da solche Klauseln in (älteren) Formularverträgen **oft unwirksam** sind, sollten Sie zur Klärung in jedem Fall die Mieterberatung aufsuchen.

Schäden, die während der Mietzeit von Ihnen verursacht wurden (oder auch von Personen, die sich auf Ihre Veranlassung hin in der Wohnung befanden), müssen Sie fachgerecht beseitigen bzw. die dafür entstehenden Kosten ersetzen.

Bevor Sie jedoch mit der Schadensbeseitigung beginnen, lohnt ein Blick in das Übergabeprotokoll, welches bei Beginn des Mietverhältnisses (hoffentlich) erstellt wurde. So läßt sich feststellen, ob Sie für den Schaden und seine Beseitigung verantwortlich gemacht werden können.

Gewöhnlich werden Schäden über Geldzahlungen reguliert.

Sollte Ihr Vermieter einen berechtigten Schadensersatzanspruch gegen Sie geltend machen, so müssen Sie in den meisten Fällen nicht den vollen Wiederbeschaffungswert bezahlen, sondern können den sogenannten „Abzug neu für alt“ vornehmen.

Bei einem beschädigten **Teppichboden** mit einem durchschnittlichen Abnutzungszeitraum von 8-12 Jahren (je nach Qualität) müssen Sie dem-





nach nur noch für den verbliebenen Restwert anteilig einstehen.

Schönheitsreparaturen

Das Thema Schönheitsreparaturen füllt Bände; daher können hier nur die wichtigsten Aspekte angesprochen werden (siehe unser Info Nr. 11 hierzu). Doch eins vorab:

Gehen Sie rechtzeitig vor dem Auszug zur Mieterberatung!

So manche/r hat ohne wirksame vertragliche Verpflichtung Schönheitsreparaturen durchgeführt - und zwar schlecht. Die Quittung: Tausende von EURO für fachgerechte Nacharbeiten.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB sind Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters.

Zur Abwälzung dieser Vermieterpflicht auf Sie als Mieter/in bedarf es daher einer **ausdrücklichen und wirksamen** Vertragsregelung. Sollten Sie zu den Glücklichen gehören, die vertraglich keine Schönheitsreparaturen überbürdet bekommen haben, genügt es, wenn Sie die Wohnung besenrein gesäubert hinterlassen, die Dübellocher zugipsen und vorhandene Teppichböden reinigen.

In fast allen (Formular-)Mietverträgen wird jedoch die Pflicht zur Durchführung dieser Renovierungsarbeiten auf den Mieter abgewälzt - oft in übermäßiger und damit unzulässiger Weise.

Spätestens beim Auszug stehen Sie vor der Frage: Muss ich renovieren? Und falls ja, was und wie?

Was sind Schönheitsreparaturen?

Darunter fallen **nur**:

Das **Malen und Tapezieren der Wände und Decken**, das Streichen der Fußböden (bei gestrichenen Dielenböden) sowie die **Lackanstriche innerhalb der Wohnung**, also Heizkörper einschl. der Heizungsrohre sowie der Innen türen (mit Rahmen) und der **Fenster und Außentüren** jeweils von innen.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählen: Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden, Erneuerung von Teppichböden, die der Vermieter verlegt hat sowie die Beseitigung von Schäden, die Sie nicht verschuldet haben (z.B. Risse in Decken und Wänden, bröckelnder Putz u.ä.).

Wann sind Schönheitsreparaturen vertraglich wirksam auf Sie abgewälzt?

Als Grundsatz gilt: Sie sollen nicht mehr an Schönheitsreparaturen leisten oder bezahlen, als Sie selbst abgewohnt haben.

Die obergerichtliche Rechtsprechung hat hierzu

einige Grundsätze entwickelt, die zumindest auf **formularmäßige** Regelungen in Mietverträgen uneingeschränkt Anwendung finden. Formularmäßig heißt, dass der Vermieter einen Vordruck verwendet oder seine Mietbedingungen immer wieder inhaltsgleich so stellt. Näheres zu Formularklauseln - auch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) genannt - können Sie unserem Info Nr. 126: *Die Formularklausel* entnehmen.

Unzulässig sind auf jeden Fall Vertragsbestimmungen, die den Mieter bei Auszug zeitanteilig mit den Kosten für bereits angebrochene, aber noch nicht abgelaufene Fristen belasten („Kostenquotierung“); und zwar nach dem Kostenvoranschlag eines Malerfachbetriebs.

Unzulässig ist die Überbürdung von Anfangs- **und** Endrenovierung, von einer Endrenovierung **unabhängig** vom Zeitpunkt der letzten Durchführung oder von einer Renovierung „nach Bedarf“.

In solchen - und einigen weiteren - Fällen (siehe Info Nr. 11) kann die gesamte Schönheitsreparatur-Verpflichtung zu Ihren Gunsten unwirksam sein!

Selbst bei einer an sich wirksamen vertraglichen Überbürdung der Schönheitsreparaturen kann die Durchführung dann nicht verlangt werden, wenn **Mängel** der Wohnung, die Sie als Mieter/in nicht zu vertreten haben, die Arbeiten sinnlos oder unmöglich machen. Hat sich in der Wohnung beispielsweise der Putz gelöst oder sind die Wände wegen Baumängeln von Schimmel befallen, den der Vermieter trotz Ihrer Rügen nicht beseitigt hat, ist er nun selbst verpflichtet, die Mängel zu beheben und muss auch für die Schönheitsreparaturen aufkommen.

Anders ist es dagegen, wenn die Wohnung nach Auszug umgebaut oder saniert werden soll und durch die Bauarbeiten eine vorangehende Renovierung widersinnig erscheint. Besteht eine an sich wirksame Abwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter, billigt die Rechtsprechung hier dem Vermieter einen Geldersatzanspruch zu; allerdings nur in Höhe der ersparten Materialkosten und der ersparten Aufwendungen für die Durchführung der Arbeiten „unter Freunden“.

Schönheitsreparaturen müssen Sie natürlich dann nicht leisten, wenn Sie aufgrund eigener (**berechtigter**) **fristloser** Kündigung aus der Wohnung ausziehen.





Wie muss renoviert werden?

Faustregel: *fachmännisch, in mittlerer Art und Güte*. Sie dürfen also selbst zum Pinsel greifen, wenn Sie geschickt sind. Eine Klausel, wonach Sie einen **Fachhandwerker** mit den Renovierungsarbeiten beauftragen müssen, ist **unwirksam**. Bedenken Sie aber, dass mangelhaft ausgeführte Renovierungsarbeiten den Vermieter zur Beauftragung eines Fachhandwerkers veranlassen können und er den Kostenaufwand für solche Nachbesserungsarbeiten später von Ihnen als Schadensersatz beansprucht.

Das Gespenst Schadensersatz

muss leider sehr ernst genommen werden. Kommen Sie einer wirksam vereinbarten Renovierungspflicht bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht nach, laufen Sie Gefahr, dem Vermieter alle Kosten für die erforderlichen Arbeiten durch einen Fachbetrieb ersetzen zu müssen (vgl. §§ 280, 281 BGB). Hinzu kommt auch noch der Mietausfall für die Dauer der Nichtvermietbarkeit - höchstens jedoch eine Monatsmiete.

Voraussetzung dafür ist aber, dass der Vermieter Sie unter **Fristsetzung** und detaillierter Darstellung seiner Beanstandungen zur Renovierung auffordert. Gibt er Ihnen diese Gelegenheit nicht, bleibt er auf den Kosten vorschnell veranlaßter Arbeiten und dem etwaigen Mietausfall sitzen.

Aber Vorsicht: Wenn Sie Ihre Leistungspflicht oder notwendige Nachbesserungen **endgültig** ablehnen (auch mündlich!), wird die Fristsetzung entbehrlich! Bestehen Sie im Zweifelsfall darauf, dass der Vermieter Ihnen seine Beanstandungen schriftlich mitteilt!

Entgegen einem weitverbreiteten Gerücht sind Schadensersatzforderungen nicht etwa durch die Höhe der geleisteten Kaution begrenzt.

Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen **verjährnen sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung** (§ 548 BGB). Die sechsmonatige Verjährungsfrist gilt auch für Ihre Aufwendungersatzansprüche (z.B. für ersatzweise vorgenommene Reparaturen, nachdem Sie den Vermieter in Verzug gesetzt hatten) sowie für Ihre (vereinbarten) Geldersatzansprüche hinsichtlich zurückgelassener Einrichtungen und/oder Einbauten. Beginn dieser Frist ist hier jedoch das rechtliche Ende des Mietverhältnisses, welche in der Regel zeitlich nach der Rückgabe liegt.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 11: Schönheitsreparaturen*.

Rückzahlung der Kaution

Die Kaution muss der Vermieter spätestens sechs Monate nach Mietende mit Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen, wenn er vom Mieter kein Geld mehr zu bekommen hat. Steht nur die Nebenkostenabrechnung aus, darf er nicht die gesamte Kaution zurückhalten.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 7: Mietkaution*.

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 Aufwendungersatz 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** das Schicksal der Mieterinvestitionen regeln. Fehlt es - wie so oft - an einer Vertragsvereinbarung, kommen die einschlägigen Vorschriften des BGB zur Anwendung.

Die Grundsätze des BGB

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 wieder herzustellen (vgl. z.B. LG Berlin v. 20.6.1989 - 64 S 550/88). An diesem Ergebnis ändert sich auch grundsätzlich nichts dadurch, dass der Vermieter der Installation von Einrichtungen seinerzeit zugestimmt hat (LG Berlin v. 7.1.1994 - 64 S 269/93 -). Entsprechendes gilt auch, wenn der Mieter von seinem Mietvorgänger im Einverständnis mit dem Vermieter Einbauten übernimmt (OLG Hamburg v. 13.6.1990 - 4 U 118/89 -).

Unterlässt der Mieter den Rückbau, macht er sich schadensersatzpflichtig. Allerdings: Ist die Entfernung der von dem Mieter während des Mietverhältnisses angebrachten Einrichtungen oder baulichen Maßnahmen nach Beendigung des Miet-





verhältnisses 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 (LG Berlin v. 29.4.1997 - 64 S 546/96 -). Denn die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes stellt als Ausfluss der in § 546 Abs. 1 BGB geregelten Rückgabepflicht jedenfalls dann eine **vertragliche Hauptpflicht** des Mieters dar, wenn erhebliche Kosten zur Wiederherstellung des früheren Zustand aufgewendet werden müssen (OLG Brandenburg v. 26.3.1997 - 3 U 159/96 -).

Ausnahmen von der Rückbauverpflichtung

Ausnahmen von der grundsätzlich bestehenden Rückbauverpflichtung des Mieters lassen die Gerichte **im Einzelfall** nur zu, wenn das Begehr des Vermieters rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) wäre. So hat das LG Berlin (v. 11.12.1998 - 63 S 240/98 -) 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 Rückbaurbeiten durch eigene Umbaumaßnahmen wieder zu nichte machen würde (Kammergericht v. 9.2.1998 - 8 U 5377/96 -).

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. Hiermit hat sich der Bundesgerichtshofes in seinem Urteil vom 17.3.1999 (- XII ZR 101/97 -) auseinandergesetzt. Danach richtet sich die Beantwortung der Frage, welche Rechte und Pflichten den Mieter in diesem Falle treffen, nach den Regelungen des Zivilgesetzbuch der DDR (DDR-ZGB) und des DDR-EGZGB, und zwar auch dann, wenn die Baumaßnahmen vor dem Inkrafttreten des ZGB im Jahre 1976 durchgeführt worden sind (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 2 EGZGB-DDR).

Der durch Einigungsvertrag eingeführte Art. 232 § 2 Abs. 1 EGBGB ordnet nur an, dass bestehende Mietverhältnisse sich vom 3.10.1990 an nach dem BGB richten. Dagegen sind vor dem Beitritt (3.10.1990) **abgeschlossene Sachverhalte** nach

dem damals in der DDR geltenden Recht zu beurteilen (vgl. auch schon BGH v. 29.11.1996 - LwZR 8/95). Eine andere Auslegung von Art. 232 § 2 EGBGB ließe auf eine verfassungsrechtlich unzulässige echte Rückwirkung der Norm hinaus.

Bauliche Maßnahmen sind dann als **abgeschlossen** anzusehen, wenn ihre Ausführung beendet ist. Dem steht nicht entgegen, dass mögliche Ersatzansprüche erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses fällig werden und dieser Zeitpunkt in die Zeit nach dem 3.10.1990 fällt. Rechtsgrund für solche Ansprüche ist vielmehr die Vornahme der baulichen Maßnahme. Der sich hieraus ergebende Anspruch ist lediglich durch die Beendigung des Mietverhältnisses aufschiebend bedingt. Für einen derart aufschiebend bedingten Anspruch ist anerkannt, dass die alte Rechtsordnung gilt, auch wenn die Bedingung erst in einem Zeitpunkt eintritt, zu dem die neue Rechtsordnung bereits Anwendung findet.

Der für bauliche Maßnahmen einschlägige **§ 112 des ZGB der DDR** lautet:

(1) *Mieter und Vermieter sollen sich über die gegenseitigen Rechte und Pflichten einigen, die sich aus baulichen Veränderungen ergeben, insbesondere darüber, ob und in welcher Höhe die Kosten erstattet werden. Die Vereinbarung soll schriftlich getroffen werden.*

(2) *Sind bauliche Veränderungen vom Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen worden, ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Diese Pflicht entfällt, wenn die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse liegt.*

(3) *Ist über die Erstattung der Kosten nichts vereinbart worden, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf angemessene Entschädigung durch den Vermieter, soweit dieser infolge der baulichen Veränderungen wirtschaftliche Vorteile erlangt. Der Anspruch besteht nicht, wenn der Mieter verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.*

Dem BGH zufolge findet § 112 ZGB der DDR auch analog Anwendung auf **Gewerberaummietverträge**.

Der für Einrichtungen einschlägige **§ 113 Abs. 1 des ZGB der DDR** lautet:

Der Mieter ist berechtigt, Einrichtungsgegenstände wieder zu entfernen, die er in der Wohnung ohne bauliche Veränderungen angeschlossen oder angebracht hat. Soweit er von diesem Recht Gebrauch macht, hat er den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Macht der Mieter von





diesem Recht keinen Gebrauch, weil es wirtschaftlich nicht vertretbar wäre, den Einrichtungsgegenstand zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, hat er Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 112.

Die Rückbaupflicht des Mieters nach dem ZGB der DDR

Anders als unter Geltung des BGB entfällt demzufolge die Rückbaupflicht des Mieters, wenn der Vermieter der baulichen Veränderung zugestimmt hat. Aber selbst, wenn er diese nicht genehmigt hat - weil er möglicherweise von der Maßnahme gar keine Kenntnis hatte - entfällt die Rückbaupflicht, wenn die bauliche Veränderung zu einer Verbesserung geführt hat, die im gesellschaftlichen Interesse lag (§ 112 Abs. 2 ZGB der DDR; vgl. OLG Jena v. 7.7.1998 - 8 U 258/98 -). So wird man beispielsweise die fachgerechte Verfliesung des Bades als eine im gesellschaftlichen Interesse liegende Verbesserung der Wohnung im Sinne des § 112 Abs. 2 Satz 2 ZGB ansehen können (vgl. LG Berlin v. 17.6.1999 - 61 S 408/98 -; AG Zwickau v. 26.2.1999 - 2 C 32 20/98 -: für **Lino-leum**: LG Berlin v. 9.7.99 - 64 S 80/99 -).

Nicht im gesellschaftlichen Interesse liegen Maßnahmen, die nur auf die Befriedigung der speziellen Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten waren (z.B. Kamin, Sauna). Ist der Mieter hingegen nach § 112 ZGB der DDR zum Rückbau verpflichtet, ändert daran auch der im Jahre 1994 geschaffene § 15 Schuldrechtsanpassungsgesetz nichts. Diese Vorschrift findet auf Um- und Ausbaumaßnahmen (z.B. Garage) an einem mietvertraglich zur Nutzung übergebenen Gebäude oder Gebäudeteil keine Anwendung.

Die Entfernung von Einrichtungen nach dem ZGB der DDR

Nach § 113 ZGB der DDR darf der Mieter Einrichtungsgegenstände, die er ohne bauliche Veränderung installiert hat (z.B. Küchenspüle, Boiler), in der Wohnung belassen, wenn die Entfernung und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Entschädigungsansprüche des Mieters nach dem ZGB der DDR

Ersatzansprüche des Mieters in den neuen Bundesländern für vor dem 3.10.1990 gemachte Verwendungen auf die Mietsache richten sich allein nach § 112 Abs. 3 ZGB (und nicht etwa nach § 12 Schuldrechtsanpassungsgesetz). Der nach § 112 Abs. 3 ZGB zu ersetzende wirtschaftliche Vorteil des Vermieters beurteilt ausschließlich nach dem durch die Baulichkeit eingetretenen **Wertzuwachs des Grundstücks**, nicht dagegen nach den Baukosten oder nach den Arbeitsleistungen des Mie-

ters und auch nicht allein nach dem jetzigen Zeitwert der Baumaßnahme. Der Wertzuwachs des Grundstücks ist anhand eines gutachterlichen Vergleichs des Grundstückswertes ohne die strittige Baulichkeit und mit der errichteten Baulichkeit zu ermitteln (LG Berlin v. 25.4.1997 - 64 S 550/96 -).

Aus alledem ergibt sich, dass eine bauliche Veränderung (z.B. eine Garage) den Wert eines Grundstücks sogar mindern kann. Das kann der Fall sein, wenn sie nicht fachgerecht ausgeführt wurde oder wenn zum Beispiel die Nutzfläche des Grundstücks für den bestimmungsgemäßen Gebrauch dadurch nicht mehr oder nur eingeschränkt geeignet ist (vgl. LG Berlin v. 25.4.1997 - 64 S 550/96 -).

