

Beim Auszug Wohnung nicht leergeräumt

Mieter müssen bei Vertragsende die Mietsache grundsätzlich ohne Einbauten zurückgeben

1978 hatte Herr P die Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil gemietet. Nach seinem Tod 2015 trat die Witwe in den Mietvertrag ein und wohnte dort noch zwei Jahre. 2017 kündigte sie das Mietverhältnis und zog aus. Danach entbrannte ein Streit um ihre "Hinterlassenschaften": Wandpaneelen, ein Einbauschränk, Stromleitungen und Heizkörperverkleidungen.

Der Vermieter forderte Schadenersatz für die nun erforderlichen Arbeiten und Umbauten: Frau P habe ihre Pflicht verletzt, das Mietobjekt in dem Zustand zurückzugeben, wie es der verstorbene Mieter zu Vertragsbeginn übernommen habe. Diesen Vorwurf konnte die Ex-Mieterin überhaupt nicht nachvollziehen: Ihre Einbauten gehörten doch jetzt dem Vermieter, meinte sie.

Doch das Landgericht Bochum entschied den Streit zu dessen Gunsten (10 S 26/18). Von den üblichen Gebrauchsspuren einmal abgesehen, müssten Mieter das Mietobjekt grundsätzlich in dem Zustand zurückgeben, in dem es sich bei Vertragsbeginn befunden habe. Sie müssten also ihre Einrichtungen, Einbauten etc. beseitigen. Das gelte unabhängig davon, ob sie nun dem Vermieter gehörten oder nicht.

Eigentümer hätten grundsätzlich das Recht, die Mietsache unverändert zurückzuerhalten. Die Pflicht zum Rückbau — inklusive Entfernung aller Einbauspuren — bestehe auch dann, wenn der Vermieter die Veränderungen gebilligt habe. Damit sei nicht das Versprechen verbunden, die Veränderungen auch über das Vertragsende hinaus zu akzeptieren und damit möglicherweise die Chance zur Weitervermietung einzuschränken.

Etwas anderes könne ausnahmsweise gelten, wenn eine auf Dauer angelegte Baumaßnahme — die nicht auf den speziellen Geschmack des Mieters abgestimmt sei — erstens nur mit erheblichem Kostenaufwand zu entfernen wäre und der Rückbau zweitens das Mietobjekt "in einen schlechteren Zustand zurückversetzen würde". Davon könne hier aber nicht die Rede sein.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/beim-auszug-wohnung-nicht-leergeraeumt>