



Urteil: Ordentliche Kündigung wegen nicht genehmigter Mietereinbauten

02.05.2023 Fachinformation

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat durch Urteil vom 15. März 2022 (Az.: 13 C 285/18, juris) entschieden, dass Eingriffe des Mieters in die bauliche Substanz der Wohnung ohne Zustimmung des Vermieters eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter rechtfertigen können.

Sachverhalt

Im entschiedenen Fall hatte ein Mieter ohne Kenntnis und Genehmigung des Vermieters in einem nur mit Waschbecken und WC ausgestatten ungefliesten Raum eine raumbreite Badewanne eingebaut. Außerdem verflieste er den Bereich um die Badewanne, ließ einen Warmwasserboiler anbringen und entfernte die ursprünglich in der Küche vorhandene Dusche. Weiter wurden Leitungen von der Küche durch eine Trennwand zur Badewanne verlegt.

Der Vermieter erhielt erst bei Besichtigung der Wohnung Kenntnis von den Umbauten. Er forderte den Mieter unter Androhung einer Kündigung mit Fristsetzung zum Rückbau der Maßnahmen auf und kündigte an, nach Fristablauf fristlos, hilfsweise fristgemäß, zu kündigen. Nachdem er die Kündigung ausgesprochen hatte, erhob der Vermieter eine Räumungsklage und machte den Rückbau und die Feststellung, dass der Mieter ggf. weitere Gebäudeschäden zu beseitigen habe, geltend.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg kommt zu dem Ergebnis, dass dem Vermieter gegen den Mieter ein Anspruch auf Räumung der Wohnung aufgrund der ordentlichen Kündigung zusteht.

Begründung

Der Einbau einer Badewanne inkl. der Verlegung von Wasserleitungen sowie der Einbau eines Boilers stellen eine schuldhaft nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten des Mieters dar.

Zwar sind grundsätzlich Veränderungen der Mietsache zulässig, jedoch nur in engen Grenzen. Der Mieter muss die Wohnung in dem Zustand belassen, in dem er sie angemietet hat. Es steht dem Mieter aufgrund des Prinzips der Privatautonomie zwar frei, eine Wohnung in einem bestimmten Zustand zu mieten oder sich für eine andere, ihm genehmere Wohnung zu entscheiden. Der Mieter muss die Wohnung in dem Zustand belassen, wie er sie gemietet hat. Dem steht nicht entgegen, dass er unter Umständen einen Anspruch auf Genehmigung von Veränderungen des Vermieters auf eigene Kosten haben kann, wenn diese zur Anpassung der Wohnung oder ihrer Einrichtungen beispielsweise an den technischen Fortschritt dienen. Jedoch sind Eingriffe in die bauliche Substanz, namentlich bauliche Veränderungen der Mieträume, dem Mieter in der Regel nicht gestattet.

Eindeutig liegen in dem Einbau einer Badewanne inklusive der Verfliesung und Verlegung von Wasserleitungen sowie der Installation eines Boilers Eingriffe in die bauliche Substanz. Dadurch ist nach der Lebenserfahrung die Gefahr der Durchfeuchtung der Bausubstanz geschaffen worden, was selbst bei Einschaltung einer Fachfirma nicht ganz auszuschließen ist.

Auch nach § 15 Nr. 1 des Mietvertrages war der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen wie Um- und Einbauten sowie die Änderung der Installation vorher dem

Vermieter anzuzeigen und die Erlaubnis einzuholen. Hierzu gehörten auch der Einbau einer Badewanne, die Verlegung von Wasserleitungen sowie die Installation eines Boilers.

Für das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg war auch nicht ersichtlich, dass der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, eine solche Erlaubnis erteilen zu müssen und sich von daher eine Duldungspflicht gegenüber diesen Einbauten ergeben hätte. Eine solche Verpflichtung zur Erteilung einer derartigen Erlaubnis könne allenfalls angenommen werden, wenn der Mieter sich einer Fachfirma zum Einbau der Badewanne bedient und die entsprechenden Nachweise über die ordnungsgemäße Ausführung erbracht hätte. Dies war vorliegend jedoch nicht der Fall.

Hierin ist ein vertragswidriger Gebrauch durch den Mieter zu sehen. Dadurch werden die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt. Die Gefährdung, die von den Einbauten, insbesondere vom unfachmännischen Einbau der Badewanne im Zusammenhang mit den dazu notwendigen Wasseranschlüssen, ausgeht, ist so schwerwiegend, dass sie nicht hingenommen werden muss. Es wäre für den Mieter möglich gewesen, die Zustimmung des Vermieters bzw. der damaligen Vermieterin einzuholen.

Er musste damit rechnen, vom jetzigen Vermieter auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in Anspruch genommen zu werden. Es ist daher grob vertragswidrig und verletzt die Rechte des Vermieters an seinem Eigentum in erheblichem Maße, wenn seiner Aufforderung zum Rückbau nicht nachgekommen wird.

Daher stehe dem Vermieter ein Anspruch auf Rückbau auch des Wasserboilers in der Küche sowie der Badewanne nebst der darunter befindlichen OSB Platte sowie der Fliesen im Wandbereich und Bodenbelag und der Armaturen nach § 546 BGB zu. Die Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses umfasst auch die Entfernung von Einrichtungen und Aufbauten sowie sonstigen baulichen Maßnahmen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat. Darüber hinaus ist der Mieter auch verpflichtet, die durch das unter der Badewanne stehende Wasser entstandenen Schäden an der Gebäudesubstanz zu beseitigen.

Die Entscheidung ist rechtskräftig, nachdem das Landgericht Berlin in einem Hinweisbeschluss mitgeteilt hatte, dass die Berufung zurückgewiesen werden solle.

Download: AG Tempelhof-Kreuzberg mit Urteil vom 15. März 2022, Az.: 13 C 285/18 - juris

Downloads

05-23_ordentliche_kuendigung_wegen_nicht_genehmigter_mietereinbauten_anlage_juris

51.71 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-ordentliche-kuendigung-wegen-nicht-genehmigter-mietereinbauten>