



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

RÜCKBAU VON MIETEREINBAUTEN BEI DDR- ALTMietVERTRÄGEN

06.07.2005 Fachinformation

Für den Rückbau von Mietereinbauten bei DDR-Altmietverträgen, die vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet abgeschlossen wurden, gilt, dass die deren Beseitigung bei Vertragsende gemäß § 112 Abs. 2 Satz 2 ZGB nicht vorzunehmen ist, wenn die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse liegt. Das LG Berlin hat mit Urteil vom 21. Dezember 2004 (64 S 237/04), veröffentlicht in Das Grundeigentum 200, Seite 621, entschieden, dass bei Wohnungsmietverträgen, die vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet abgeschlossen wurden, die grundsätzliche Beseitigungspflicht von Mietereinbauten bei Vertragsende gemäß § 112 Abs. 2 Satz 2 ZGB nicht gilt, sofern die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse liegt. Im gesellschaftlichen Interesse im Sinne von § 112 ZGB liegen nach der Entscheidung u.a. folgende Maßnahmen: Verfliesung des Bades, Einfliessung einer Badewanne, Erhöhung des Fliesenspiegels, Kabelanschluss, PVC-Fußbodenbelag im Bad, abgehängte Decken, Hängeböden und Einbauschränke zur Schaffung von Stauraum. Sofern unklar ist, ob die Einbauten vor dem 3. Oktober 1990 eingebaut worden sind, trägt der Vermieter, der den Rückbauanspruch geltend macht, die Darlegungslast. Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien darum, ob der beklagte Mieter verpflichtet sei, von ihm vorgenommene Einbauten bei Auszug zu entfernen. Der Vertrag war vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden. Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen. Das Gericht hat entschieden, dass ein gesellschaftliches Interesse an Veränderungen der Wohnung nur dann nicht gegeben sei, wenn die Einbauten zur Befriedigung eines nur in der Person des Mieters bestehenden Bedürfnisses dienen. Bei der Erhöhung des Fliesenspiegels in den Bädern sowie der Wanneneinfliessung handele es sich nach Auffassung des Gerichtes um eine Modernisierung, die generell nützlich sei. Ebenso sei ein Kabelanschluss, PVC-Leisten sowie ein PVC-Fußbodenbelag im Bad positiv im Sinne des gesellschaftlichen Interesses. Gleiches gelte für die abgehängten Decken, die Hängeböden und den Einbauschränk, der nützlichen Stauraum geschaffen habe. Das Urteil kann bei Bedarf im Bereich Recht unter der Fax-Nr. 030/ 89 781-4141 abgerufen werden.

<https://bbu.de/beitraege/rueckbau-von-mietereinbauten-bei-ddr-altmietvertraegen>