

ANGELE Rechtsanwälte

Einwilligungsvorbehalt bezüglich baulicher Veränderungen am Mietobjekt ist wirksam

AG München, Urteil vom 11.07.2012 – 472 C 7527/12

Die Beklagte schloss 1984 einen Mietvertrag mit der Klägerin. Hierin war vereinbart, dass bauliche oder sonstige Veränderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden dürfen. Im Jahr 2006 brachte diese Beklagte auf dem Balkon der von ihr gemieteten Wohnung eine ganzflächige Verglasung an. Seitens der Klägerin wurde sie daraufhin mehrfach aufgefordert, die Verglasung wieder zu beseitigen. Als dann die Fassade des Gebäudes saniert wurde, baute sie die Verglasung ab, brachte sie nach Abschluss der Sanierung jedoch sofort wieder an. Daraufhin forderte sie die Klägerin erneut auf, die Balkonverglasung zu beseitigen. Die Beklagte weigerte sich weiterhin und wandte ein, dass die Verglasung fachmännisch angebracht worden sei und wieder entfernt werden könne, ohne Spuren zu hinterlassen. Im Übrigen beeinträchtige sie das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht. Letztlich gleiche sie nur einen Wohnmangel aus, da die Fenster der Mietwohnung verschlissen und undicht seien. Die Verglasung gleiche dies aus. Schon aus Rücksichtnahme müsse ihr die Klägerin diese daher dulden. Der Kläger erhob daraufhin Klage vor dem AG München auf Beseitigung der Verglasung.

Das AG München hat der Klage stattgegeben, da der klagende Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung der Verglasung habe.

Nach dem Mietvertrag bedürfen bauliche Änderungen der Mietsache der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Eine solche Regelung sei insofern auch wirksam, da sie als Manifestation des Eigentumsrechts des Klägers zu sehen sei. Allein der Vermieter dürfe entscheiden, wie er sein Eigentum gestalte, das heißt, wo was angebracht werden darf. Mit Setzen der Verglasung ohne vorherige Rücksprache mit dem Vermieter habe die Beklagte das Eigentumsrecht des Klägers übergangen. Indem sie die bereits mietvertraglich vereinbarte Einwilligung nicht einholte habe sie sich darüber hinaus der Vertragsverletzung schuldig gemacht. Bereits aus diesem Grund sei gänzlich unbeachtlich, ob die Verglasung störe oder einen Mangel ausgleiche. Bezüglich letzterem habe die Beklagte einen Anspruch auf Mängelbeseitigung, den sie hätte geltend machen können. Diese Geltendmachung ist jedoch nicht erfolgt. Auf den Beseitigungsanspruch des Vermieters hätten etwaige Mängel keinen Einfluss.

Fazit: Das rechtskräftige Urteil zeigt einerseits erneut die Bedeutung von im Mietvertrag vereinbarten Regelungen. Da eine entsprechende Vereinbarung und damit durch deren Außerachtlassung eine gewichtige Vertragsverletzung vorlag, ist die Frage, ob es sich bei der Verglasung über eine bauliche Veränderung im rechtlichen Sinne handelt, unbeachtlich, da jedenfalls die Berechtigung des Vermieters, bauliche Veränderungen unter einen Einwilligungsvorbehalt zu stellen, genügend Grundlage für einen Beseitigungsanspruch gebe.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen mietrechtlichen Fragen.

ANGELE Rechtsanwälte

Gartenfeldstraße 11-13

54295 Trier

Tel.: 0651/43099

www.angele-rechtsanwaelte.com