SPEZIAL Mieterumbauten

VermieterRecht aktuell

20 JAHRE VermieterRecht aktuell bewährte Qualität

Damit Sie als Vermieter & Mietverwalter auf der sicheren Seite sind

Der Mieterumbau geht Sie an!

Liebe Leserin, lieber Leser,

haben auch Sie Mieter, die gern in die Mietwohnung investieren und etwa Bodenfliesen, ein barrierefreies Bad, eine Wallbox oder ein Balkonkraftwerk im Mietobjekt einbauen möchten? Bevor Sie solchen Maßnahmen zustimmen, sollten Sie einiges bedenken und die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abwägen. Und wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten, haben Sie sich bei baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zuvor mit Ihrer Eigentümergemeinschaft abzustimmen.

Doch was sind Ihre Rechte, wenn Ihr Mieter bereits eigenmächtig gehandelt, beispielsweise Sanitärobjekte umgebaut hat?

In dieser aktuellen Spezialausgabe von **VermieterRecht aktuell** dreht sich alles um bauliche Veränderungen durch den Mieter. Wir geben Ihnen die wichtigsten Informationen und Tipps zum Thema, damit Sie optimal und rechtssicher agieren können – für den Erhalt und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie sowie für eine gewinnbringende Vermietung.

Ihr Tobias Mahlstedt

Dr. Tobias Mahlstedt, Chefredakteur
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
mahlstedt@vermieterrecht.com

Balkonkraftwerk, Wallbox & Co.: So schützen Sie Ihre Interessen bei allen Umbauwünschen des Mieters

Nicht wenige Mieter meinen, sie könnten die gemieteten Räume nach eigenen Vorstellungen beliebig umgestalten. Das jedoch ist ein Rechtsirrtum, denn es gilt der Grundsatz: Möchte der Mieter bauliche Veränderungen vornehmen, benötigt er immer Ihre vorherige Zustimmung.

Ob Sie Ihrem Mieter eine Baumaßnahme gestatten möchten, liegt im Allgemeinen in Ihrer freien Entscheidung. Bei 4 Baumaßnahmen kann ein Mieter jedoch verlangen, dass Sie ihm auch umfangreichere bauliche Veränderungen am Mietobjekt genehmigen.

In 4 Fällen hat der Mieter Anspruch auf Zustimmung ...

Einen Anspruch auf Ihre Zustimmung kann Ihr Mieter geltend machen, wenn er eine Maßnahme durchführen möchte, die

- der Barrierereduzierung,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz oder
- der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte bis max. 800 Watt

dient (§ 554 BGB). Der Mieter muss nach Erteilung der Erlaubnis die Arbeiten jedoch selbst bei einer Fachfirma in Auftrag geben und finanzieren. Er kann von Ihnen weder die Durchführung der Maßnahme noch eine Kostenbeteiligung verlangen. Am Ende der Mietzeit ist er zum Rückbau verpflichtet.

... aber nur nach Abwägung aller Interessen

Ob Sie den Umbauwünschen des Mieters zustimmen müssen, entscheidet sich letztlich immer erst nach einer Abwägung aller betroffenen Interessen. Ergibt diese Abwägung im Einzelfall, dass die Maßnahme für Sie unzumutbar ist, dürfen Sie Ihre Zustimmung verweigern (lesen Sie dazu Seite 3).

MEIN TIPP

Genaue Informationen verlangen

Lassen Sie sich vom Mieter sein Interesse an der Maßnahme und die konkrete Ausführungsart darlegen. Erst dann können Sie eine sachgerechte Interessenabwägung vornehmen und beispielsweise beurteilen, inwieweit in die Bausubstanz eingegriffen wird, das Erscheinungsbild des Hauses sich verändert oder andere Hausbewohner beeinträchtigt werden. Solange der Mieter wichtige Fragen offenlässt, dürfen Sie Ihre Zustimmung verweigern.

In dieser Ausgabe lesen Sie unter anderem:

- Ein Balkonkraftwerk soll es sein? Das sind die Vorgaben! 2
- Ihr Mieter wünscht eine Wallbox – das sind die Vorgaben 2
- Ihr Mieter möchte modernisieren oder umbauen – darauf sollten Sie nun achten 3
- Modernisieren statt zustimmen: So steigern Sie dauerhaft den Wert Ihrer Immobilie 3
- Mietermodernisierung: Mit diesen 8 Punkten sichern Sie sich gegen Risiken und Streitfälle ab 4–5
- Eigentumswohnung: Keine Erlaubnis ohne vorherigen WEG-Beschluss! 6
- Ihr Mieter hat ohne Ihre Zustimmung umgebaut – das sind nun Ihre Rechte 7
- Übersicht: Diese Umbauarbeiten darf der Mieter durchführen – aber ggf. nur mit Ihrer Zustimmung ... 8
- Checkliste: Bauliche Maßnahme durch den Mieter 8

Ein Balkonkraftwerk soll es sein? Das sind die Vorgaben

Balkonkraftwerke liegen im Trend, weil Mieter damit Stromkosten sparen können – Sonnenenergie ist gratis. Deshalb dürfen Mieter zu bestimmten Balkonkraftwerken Ihre Zustimmung als Vermieter verlangen. Doch welchen Balkonkraftwerken müssen Sie (nicht) zustimmen?

Zunächst sind die technischen Vorgaben zu beachten: Mieter dürfen Ihre Zustimmung nur zu

- einem oder mehreren Steckersolargeräten
- mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 800 Watt
- und einer Wechselrichterleistung,
- die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden, und
- der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet werden,

verlangen, um diese an das Stromnetz anzuschließen (§ 8 Abs. 5a EEG).

Es handelt sich damit durchweg um laienbedienbare Geräte, die aus mindestens einem Photovoltaik-Modul, einem netzgekoppelten Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zum Anschluss an Endstromkreise bestehen (die Größe ist nicht vorgegeben).

Das Steckersolargerät hat Ihr Mieter als Nutzer online über das Webportal der Bundesnetzagentur in dem Marktstammdatenregister anzumelden, und zwar innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme (§§ 5, 8 MaStRV). Beim Netzbetreiber muss er Steckersolargeräte aber nicht (mehr) anmelden.

Sind diese Voraussetzungen gegeben, dürfen Sie als Vermieter die Installation nur in wenigen Ausnahmefällen ablehnen, insbesondere bei statischen Problemen, einer ganz erheblichen optischen Beeinträchtigung oder bei einer Kollision mit dem Denkmalschutz.

Haben Sie Ihre Zustimmung zu erteilen, beinhaltet dies die Verlegung von Leitungen von außen nach innen sowie die Befestigung der Module in den Mieträumen und seinen Außenbereichen (Balkon/Terrasse). Dazu gehört das Dach auch dann nicht, wenn der Mieter eine Dachgeschosswohnung oder ein Einfamilienhaus angemietet hat.

Ihr Mieter wünscht eine Wallbox – das sind die Vorgaben

Ihr Mieter darf Ihre Erlaubnis zu einer baulichen Veränderung verlangen, wenn diese dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient (§ 554 BGB). Bevor Sie entscheiden, informieren Sie sich am besten über die Interessen der übrigen Hausbewohner und die technischen Möglichkeiten in Ihrer Immobilie.

Eines vorweg: Die Zustimmung zur Errichtung einer Ladestation/Wallbox kann Ihr Mieter nur fordern, wenn er bereits aufgrund des Mietvertrags berechtigt ist, sein Fahrzeug auf dem Grundstück abzustellen. Darf er bisher keinen Stellplatz auf dem Grundstück nutzen, brauchen Sie ihm dies auch jetzt nicht zu ermöglichen und folglich auch keine Ladestation zu genehmigen. Das Fahrzeug muss übrigens kein Pkw sein, auch Motorräder, E-Bikes und Krankenrollstühle, die mit Strom betrieben werden, dürfen dann geladen werden. Den Mieter, der eine Ladestation installieren möchte, interessieren vor allem die von ihm zu tragenden Kosten sowie die mögliche Leistung der Ladeeinrichtung.

Sind auf dem Grundstück jedoch mehrere Stellplätze vorhanden, sollten Sie als Vermieter überlegen, ob möglicherweise weitere Mieter aktuell oder in Zukunft an einer Lademöglichkeit interessiert sind. Hier kann es daher sinnvoll sein, von vornherein ein System zu installieren, das später ohne große Probleme erweiterbar ist.

Berücksichtigen Sie diese 5 wichtigen Punkte:

1. Die Kapazität Ihres Hausanschlusses: Sollen mehrere oder leistungsfähigere Ladestationen eingebaut werden, ist oft eine Erweiterung des Hausanschlusses notwendig.

2. Elektronische Gesamtsteuerung: Bei Installation mehrerer Wallboxen wird meist ein Lastmanagementsystem erforderlich, welches die Ladevorgänge bei gleichzeitiger Ladung mehrerer Fahrzeuge steuert.

3. Sicherheit der Gebäudeelektrik: Ein Eingriff in den Bestand der Gebäudeelektrik kann bei älteren Anlagen dazu führen, dass die gesamte Stromversorgung auf den aktuellen Stand der Technik umgerüstet werden muss. Dies ist häufig mit hohem Aufwand und enormen Kosten verbunden.

4. Wahrung von Anzeigepflichten: Die Installation einer Ladeeinrichtung muss dem örtlichen Stromnetzbetreiber angezeigt werden. Sobald die Bemessungsleistung aller installierten Ladestationen in Summe über 12 kVA liegt, ist sogar eine Genehmigung des Stromnetzbetreibers erforderlich.

5. Erfassung des Stromverbrauchs: Gesichert sein muss, dass der an den Ladestationen verbrauchte Strom nutzergerecht abgerechnet und eine unbefugte Fremdnutzung verhindert wird.

Ihr Vorteil: Sie dürfen und sollten bei der Installation von Ladeeinrichtungen langfristig denken. Dem Wunsch Ihres Mieters nach einer kostengünstigen Einzellösung brauchen Sie nicht nachzugeben. Sie dürfen Ihre Zustimmung stattdessen an die Bedingung knüpfen, dass Ihr Mieter sich einer Gesamtlösung anschließt, die anderen Hausbewohnern ermöglicht, sich ebenfalls eine Ladestation einzurichten – und zwar auch dann, wenn diese Alternative ihn mehr kostet als die von ihm favorisierte Einzellösung *(AG München, Urteil v. 01.09.21, Az. 416 C 6002/21)*.

Ihr Mieter möchte modernisieren oder umbauen? Auf diese Punkte sollten Sie nun achten

Ihr Mieter möchte eine Baumaßnahme zur behindertengerechten Nutzung der Mieträume durchführen, den Einbruchschutz verbessern, eine Ladesäule für sein E-Auto errichten oder ein Balkonkraftwerk aufstellen? Vergewissern Sie sich vor Ihrer Entscheidung, inwieweit die Baumaßnahme Ihre eigenen Interessen und die der übrigen Hausbewohner beeinträchtigt.

Ist Ihnen die vom Mieter gewünschte bauliche Veränderung unzumutbar, dürfen Sie Ihre Zustimmung verweigern. Hier ist es zunächst Sache des Mieters, Ihnen genau darzulegen, in welcher Art und Weise der Umbau konkret ausgeführt werden soll. Einer pauschalen Anfrage zum „Einbau eines behindertengerechten Bades" oder „eines Treppenlifts" ohne genaue Pläne, Maßangaben und technische Daten brauchen Sie nicht zuzustimmen und sollten dies auch nicht tun.

Ihre Interessen zählen

Prüfen Sie die Umbauwünsche des Mieters insbesondere auf die in der folgenden Checkliste genannten Punkte hin. Teilen Sie dem Mieter bestehende Bedenken mit. Einige von ihnen lassen sich möglicherweise durch eine andere Bauausführung ausräumen. Auch das Angebot einer zusätzlichen Sicherheitsleistung durch den Mieter kann manchen Bedenken ihr Gewicht nehmen und dazu führen, dass die Interessenabwägung letztlich zugunsten des Mieters ausfällt.

Ihr Vorteil: Bestehen auf Ihrer Seite berechtigte Zweifel, die vom Mieter nicht ausgeräumt werden, und überwiegen diese das Interesse des Mieters an der baulichen Veränderung, dürfen Sie Ihre Zustimmung verweigern.

Checkliste: Prüfen Sie die Umbauwünsche des Mieters auf diese Punkte hin	☑
Wie stark wird in die Bausubstanz eingegriffen?	❑
Wird das Erscheinungsbild des Hauses nachteilig verändert?	❑
Sind Denkmalschutzaspekte zu berücksichtigen?	❑
Sind besondere Bauvorschriften zu beachten?	❑
Ist eine ordnungsgemäße Bauausführung sichergestellt?	❑
Werden andere Hausbewohner in ihren Nutzungsrechten beeinträchtigt?	❑
Werden Grundstücksnachbarn beeinträchtigt?	❑
Welche Beeinträchtigungen bestehen während der Bauphase?	❑
Ist mit Mietausfällen wegen berechtigter Mietminderungen zu rechnen?	❑
Entstehen neue Gefahrenquellen oder Haftungsrisiken?	❑
Entstehen neue Kosten, beispielsweise Betriebs- und Wartungskosten?	❑
Steht der Bauaufwand im angemessenen Verhältnis zum Nutzungsgewinn?	❑
Steht die Beendigung des Mietverhältnisses bereits bevor?	❑
Wie groß sind die voraussichtlichen Rückbaukosten?	❑

Modernisieren statt zustimmen: So steigern Sie dauerhaft den Wert Ihrer Immobilie

Fordert Ihr Mieter die Zustimmung zu einer privilegierten Maßnahme, auf die er grundsätzlich einen Anspruch hat, kann es für Sie sinnvoll sein, den gewünschten Umbau selbst vorzunehmen. Ihr Mieter kann dann nicht verlangen, dass Sie ihm trotzdem den Umbau in Eigenregie gestatten. Wägen Sie ab:

Lohnt sich für Sie die Modernisierung anstelle der Zustimmung zum Mieterumbau?	
Pro	**Contra**
Es handelt sich um eine Maßnahme, die für die von Ihnen bevorzugten Mieterkreise generell attraktiv ist.	Der Mieter wünscht eine Maßnahme, die sehr individuell und für spätere Mieter eher uninteressant ist.
Die Maßnahme steigert den Wert Ihrer Immobilie dauerhaft.	Die Maßnahme führt allenfalls zu einer geringfügigen Wertsteigerung.
Die Maßnahme lässt sich gut in Ihre Immobilie integrieren.	Die Maßnahme lässt sich nur durch einen Kompromiss realisieren und führt zu – geringfügigen und daher hinzunehmenden – Beeinträchtigungen der übrigen Hausbewohner (z. B. Treppenlift).
Sie können Synergieeffekte nutzen und parallel mehrere Mietobjekte in der gleichen Weise ausstatten (z. B. einbruchhemmende Eingangstüren, Wallboxen für Tiefgaragenstellplätze).	Die Maßnahme kommt nur der Wohnung des investitionsbereiten Mieters zugute.
Sie können staatliche Fördermittel nutzen oder steuerlich von der Investition profitieren.	Sie können oder möchten aktuell nicht umfangreich in Ihre Immobilie investieren.
Die Maßnahme stellt rechtlich eine Modernisierung dar und Sie können die Jahresmieten Ihrer Mieter um 8% der Modernisierungskosten erhöhen.	Sie möchten keine anderen Mieter mit Mehrkosten durch eine Mieterhöhung belasten.

Mietermodernisierung: Mit diesen 8 Punkten sichern Sie sich gegen Risiken und Streitfälle optimal ab

Ihr Mieter bittet Sie um Zustimmung zu einer Baumaßnahme in der Mietwohnung oder ihrem Außenbereich? Wenn Sie die Zustimmung erteilen möchten oder müssen: Regeln Sie auf jeden Fall alle wichtigen Punkte in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Mieter. Wir zeigen Ihnen hier, worauf es ankommt.

Mancher Vermieter hat schon eine böse Überraschung erlebt, weil er einem angeblich fachkundigen Mieter die Renovierung des Bades oder die Verlegung zusätzlicher Elektroleitungen gestattet hatte und bei Mietende eine Baustelle vorfand – und sich eigentlich alles ganz anders vorgestellt hatte.

1. Regeln Sie Art und Umfang der Arbeiten im Detail

Halten Sie zu Ihrer eigenen Absicherung in einer schriftlichen Vereinbarung fest, zu welchen konkreten Arbeiten Sie Ihre Zustimmung geben. Das gelingt am einfachsten, wenn der Mieter bereits das Leistungsangebot einer Fachfirma vorgelegt hat, auf welches Sie sich in Ihrer Zustimmung beziehen können.

Eine Konkretisierung ist besonders wichtig, wenn andere Bewohner betroffen sind, die Arbeiten auf Gemeinschaftsflächen durchgeführt werden oder nach dem Ende der Mietzeit nicht zurückgebaut werden sollen.

BEISPIEL

Möchte der Mieter Laminatboden verlegen, den er am Ende seiner Mietzeit wieder entfernt, braucht Sie dessen Farbe und Qualität nicht zu interessieren. Bei Bodenfliesen in Küche oder Bad, die bei Mietende nicht zurückgebaut werden sollen, empfiehlt es sich, Ihre Zustimmung auf eine konkrete Fliesenart zu beziehen.

Bitte beachten Sie: Falls es sich bei Ihrem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, dürfen Sie dem Mieter Umbaumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum nur gestatten, soweit Sie auch selbst zu derartigen Arbeiten befugt wären (lesen Sie dazu den Beitrag auf Seite 6).

2. Soll der Mieter berechtigt oder verpflichtet sein?

Erklären Sie die Zustimmung zu einer Mietermodernisierung, wird der Mieter hierdurch berechtigt, die Arbeiten durchzuführen. Er darf seine Pläne aber auch ändern und die Modernisierung unterlassen.

Möchten Sie stattdessen sicherstellen, dass der Mieter die Arbeiten auf jeden Fall durchführt, etwa weil Sie sich bereit erklärt haben, das notwendige Baumaterial zu beschaffen, müssen Sie eine entsprechende Verpflichtung des Mieters ausdrücklich regeln.

Konkretisieren Sie, bis wann der Mieter mit den Arbeiten beginnt und innerhalb welcher Frist die Maßnahme abzuschließen ist. Kommt es zu schuldhaften Verzögerungen, können Sie dann vom Mieter die Durchführung der Arbeiten und gegebenenfalls Schadenersatz verlangen.

3. Sichern Sie die fachgerechte Ausführung der Arbeiten ab

Mancher Mieter überschätzt seine handwerklichen Fähigkeiten erheblich. Mit laienhaften Arbeiten brauchen Sie sich aber nicht zufriedenzugeben.

MEIN TIPP

Fachhandwerkerklausel

Verpflichten Sie den Mieter dazu, die geplanten Maßnahmen durch einen anerkannten Fachbetrieb unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften ausführen zu lassen und Ihnen den Namen des Fachbetriebs vorab mitzuteilen. Anders als bei den Schönheitsreparaturen ist das hier zulässig.

4. Regeln Sie die Kostentragung – auch für Folgekosten

Liegt die Baumaßnahme auch in Ihrem Interesse und soll den Wert Ihres Mietobjekts dauerhaft verbessern, können Sie vereinbaren, dass Sie sich an den Kosten beteiligen. Das kann auch in der Weise geschehen, dass der Mieter seine Investitionen abwohnt. Typischerweise verzichtet der Vermieter für die Abwohnzeit auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sowie auf die Berücksichtigung der Baumaßnahme bei Mieterhöhungen. Bedenken Sie auch das Ende der Mietzeit (siehe Ziffer 7).

Macht der Mieter seinen Anspruch auf Zustimmung zu einer privilegierten Modernisierung geltend, muss er die Kosten für die Maßnahme selbst tragen. Vereinbaren Sie dann, dass der Mieter alle Kosten und Gebühren, die durch den Einbau entstehen, trägt und Sie insoweit von allen Kosten freistellt. Manche Baumaßnahmen erzeugen Folgekosten, beispielsweise Stromkosten für den Betrieb. Außerdem können Wartungskosten sowie im Lauf der Zeit Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung entstehen. Auch diesbezüglich ist es ratsam, eine Regelung zu treffen.

5. Übertragen Sie das Haftungsrisiko auf den Mieter

Berücksichtigen Sie bei Ihrer Vereinbarung auch, dass durch die Einrichtung oder Anlage weitere Schäden entstehen können. So kann ein unsachgemäßer Einbau einer ebenerdigen Dusche zu Wasserschäden im Gebäude führen. Ein falsch „geparkter“ Treppenlift stellt möglicherweise eine Stolperfalle dar.

Vor derartigen Gefahren können und sollten Sie sich schützen, indem Sie vereinbaren, dass der Mieter vor Beginn der Arbeiten eine Haftpflichtversicherung abschließt, die für etwaige Schäden durch einen unsachgemäßen Einbau oder infolge der Verletzung

einer Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die Anlage aufkommt. Der Versicherungsschutz ist aufrechtzuerhalten, solange die Anlage und das Mietverhältnis bestehen, und vom Mieter jährlich nachzuweisen.

6. Treffen Sie Regelungen zur Erweiterung des Nutzerkreises

Befindet sich die vom Mieter gewünschte Einrichtung außerhalb seiner Mieträume, besteht die Möglichkeit, dass andere Hausbewohner sich an der Nutzung beteiligen möchten oder dies unbefugt tun. Berücksichtigen Sie auch dies in Ihrer Modernisierungsvereinbarung mit Ihrem Mieter. Legen Sie die Sicherung gegen eine unbefugte Nutzung der Einrichtung in seine Verantwortung.

Bitte beachten Sie: Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, gelten für die Nutzung einer baulichen Veränderung, die Ihnen bzw. Ihrem Mieter gestattet wurde, besondere Regeln. So gilt insbesondere, dass eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die zunächst einem Wohnungseigentümer auf seine Kosten gestattet wurde, später auf Verlangen auch von anderen Wohnungseigentümern genutzt werden darf (§ 21 Abs. 4 WEG).

Dafür müssen die neuen Nutzer grundsätzlich einen finanziellen Ausgleich an die ursprünglichen Investoren zahlen. Bei Wallboxen beispielsweise können aber durch die spätere Erweiterung des Nutzerkreises erhebliche Zusatzkosten entstehen (siehe Seite 2). An diesen werden dann möglicherweise alle Eigentümer beteiligt, auch diejenigen, welche die ursprüngliche Baumaßnahme finanziert hatten. Berücksichtigen Sie dies am besten bereits in Ihrer Vereinbarung mit dem Mieter.

7. Denken Sie schon an das Mietende

Günstig ist es, von Anfang an zu überlegen und zu regeln, was am Ende des Mietverhältnisses mit der Mieterinvestition geschehen soll.

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, oder bauliche Veränderungen bei Mietende zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies sollten Sie zur Klarstellung bereits in Ihrer Vereinbarung vor Baubeginn regeln.

Außerdem können Sie vereinbaren, dass das Wegnahmerecht des Mieters und Ihre Möglichkeit, die Einrichtung zu übernehmen, sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 539 Abs. 2, § 552 BGB) richten. Dann können Sie beim Auszug des Mieters entscheiden, ob Sie die Einrichtung gegen eine Entschädigung des finanziellen Zeitwerts übernehmen möchten oder auf einem Rückbau durch den Mieter bestehen.

Schließlich gibt es die Möglichkeit, von Anfang an sicherzustellen, dass der Mieter die Einrichtung bei seinem Auszug im Mietobjekt belässt. Vereinbaren Sie, dass der Mieter auf sein Wegnahmerecht verzichtet, und regeln Sie, in welcher Weise ihm seine Investition vergütet wird.

8. Sichern Sie sich durch eine Sonderkaution ab

Ein Rückbau am Ende der Mietzeit ist häufig mit hohen Kosten verbunden. Hier dürfen Sie sich absichern und Ihre Zustimmung an die Bedingung knüpfen, dass der Mieter vor Beginn der Arbeiten eine zusätzliche zweckgebundene Kaution zahlt. Auch andere Risiken, beispielsweise berechtigte Mietminderungen durch andere Mieter im Haus oder höhere Haftungsrisiken können dazu führen, dass Ihnen eine Zustimmung nur bei Leistung einer Sicherheit durch den Mieter zumutbar ist.

Muster einer Vereinbarung zu baulichen Veränderungen durch den Mieter

Vermieter und Mieter treffen folgende Vereinbarung:

1. Der Mieter ist unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen berechtigt, folgende baulichen Veränderungen innerhalb der Mieträume/auf dem Mietgrundstück vorzunehmen: ... (detaillierte Beschreibung mit Zeitrahmen).
2. Der Mieter holt sämtliche erforderlichen behördlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten vor Baubeginn ein.
3. Die Arbeiten werden durch einen anerkannten Fachbetrieb unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften vorgenommen.
4. Der Mieter weist dem Vermieter vor Beginn der Bauarbeiten nach, dass er eine Privathaftpflichtversicherung in ausreichender Deckung abgeschlossen hat, die für etwaige Schäden durch einen unsachgemäßen Einbau, die Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht oder den Betrieb der Anlage aufkommt.
5. Der Mieter trägt sämtliche Kosten und Folgekosten der baulichen Veränderung. Dies umfasst auch die Kosten des Betriebs der Anlage, ihrer Wartung und Erhaltung.
6. Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Hierfür leistet er dem Vermieter eine Sicherheit in Höhe von ... €, zahlbar wie folgt: ...
7. Für das Wegnahmerecht des Mieters und eine etwaige Übernahme der Einrichtung durch den Vermieter gelten die gesetzlichen Regelungen (§§ 539 Abs. 2 und 552 BGB).

.....

(Ort, Datum, Unterschriften Vermieter und Mieter)

Ihr Vorteil: Diese Mustervereinbarung lässt sich entsprechend Ihren Bedürfnissen ergänzen, beispielsweise um Regelungen zur Erweiterung des Nutzerkreises, zur Kostenbeteiligung des Vermieters oder zu Instandhaltungspflichten.

Eigentumswohnung: Geben Sie Ihrem Mieter niemals eine Erlaubnis ohne vorherigen WEG-Beschluss!

Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, gelten wichtige Besonderheiten, wenn Ihr Mieter eine bauliche Veränderung plant und um Ihre Zustimmung bittet. Ist nämlich das Gemeinschaftseigentum betroffen, sollten Sie dem Mieter die Maßnahme nur gestatten, wenn Sie sich zuvor durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft abgesichert haben. Ihr Vorteil: So wie der Mieter bei privilegierten Maßnahmen Ihre Zustimmung verlangen darf, dürfen Sie auch die Gestattung durch einen mehrheitlichen Beschluss von Ihren Miteigentümern einfordern.

In der Praxis betreffen viele Modernisierungsmaßnahmen, die Mieter durchführen möchten, das gemeinschaftliche Eigentum der Wohnanlage.

BEISPIEL

Wallbox, Rampe zum Hauseingang, Treppenlift im Treppenhaus, Balkonverglasung, Müllplatzumhausung und Einfriedung für Fahrräder.

Beschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig

Arbeiten am Gemeinschaftseigentum dürfen Sie als Wohnungseigentümer nicht eigenmächtig durchführen. Und ebenso wenig darf das Ihr Mieter. Sie benötigen immer zunächst einen WEG-Beschluss, der Ihnen bzw. Ihrem Mieter die Arbeiten gestattet.

Fordert Ihr Mieter von Ihnen die Zustimmung beispielsweise zur Installation einer Wallbox an dem mitvermieteten Stellplatz, gehen Sie folgendermaßen vor:

① Weisen Sie Ihren Mieter auf die Notwendigkeit eines WEG-Beschlusses hin vor Beginn der Baumaßnahme. Dies bedeutet in der Praxis immer eine zeitliche Verzögerung, die Ihr Mieter hinzunehmen hat.

② Wenden Sie sich mit dem Anliegen Ihres Mieters an den Verwalter und beantragen Sie eine Beschlussfassung in der nächsten Eigentümerversammlung.

③ Setzen Sie sich in der Versammlung für die Belange Ihres Mieters ein.

④ Treffen Sie nach der Beschlussfassung eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Mieter, in der Sie die Vorgaben aus dem WEG-Beschluss übernehmen, d. h., erlauben Sie Ihrem Mieter nur das, was auch die Eigentümergemeinschaft Ihnen ermöglicht hat.

Ihr Vorteil: Zur Gestattung einer Baumaßnahme genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluss (§ 20 Abs. 1 WEG).

Darüber hinaus haben Sie als Wohnungseigentümer selbst einen Anspruch, dass die Gemeinschaft Ihnen bauliche Veränderungen gestattet, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz oder
- der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte bis 800 Watt

dienen (§ 20 Abs. 2 WEG). Es handelt sich um dieselben Maßnahmen, die auch Sie Ihrem Mieter erlauben müssen (§ 554 BGB). Als Wohnungseigentümer geht Ihr Recht sogar in einem Punkt weiter: Sie dürfen von Ihrer Gemeinschaft auch Maßnahmen verlangen, die dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen (§ 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG).

Gemeinschaft hat Entscheidungsspielräume

Ihr Recht gegenüber der Eigentümergemeinschaft besagt allerdings nur, dass die Gemeinschaft Ihnen diese privilegierten Baumaßnahmen grundsätzlich per Beschluss gestatten muss. Die Gemeinschaft braucht aber nicht der konkreten Ausführung, wie Sie oder Ihr Mieter sich diese vorstellen, zuzustimmen. Stattdessen kann sie Vorgaben beschließen, etwa

- zu dem zu verwendenden Modell oder Material,
- zu Art und Ort der Montage,
- zu technischen Vorgaben oder
- sogar zum Vertragspartner, der die Arbeiten durchführen soll.

Diese Vorgaben dürfen selbstverständlich nicht willkürlich sein, sondern müssen einen sachlichen Grund haben und damit der sogenannten „ordnungsgemäßen Verwaltung“ entsprechen.

Statt Ihnen bzw. Ihrem Mieter die Durchführung der baulichen Maßnahme zu gestatten, darf die Eigentümergemeinschaft sogar beschließen, dass sie selbst die Bauausführung in Auftrag gibt und steuert. Sie als bauwilliger Eigentümer müssen dann dafür die Kosten tragen.

MEIN TIPP

Antrag sorgsam formulieren

Verbinden Sie Ihren Beschlussantrag in der Eigentümerversammlung mit der Bedingung, dass Ihr Mieter die Arbeiten selbst in Auftrag geben darf. Beschließt die Gemeinschaft dann anders, entspricht dieser Beschluss nicht mehr Ihrem „Verlangen“. Das hat zur Folge, dass alle Eigentümer, die mit „Ja“ gestimmt haben, sich an den Kosten beteiligen müssen.

Ihr Vorteil: Beschließt die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich, anstelle der von Ihnen für Ihren Mieter beantragten Maßnahme eine erweiterte Lösung selbst durchzuführen, kann der Mieter seinen Gestattungsanspruch gegenüber Ihnen nicht durchsetzen. Stattdessen haben Sie häufig die Möglichkeit, Ihren Mieter durch eine Modernisierungsmieterhöhung an den Ihnen auferlegten Kosten zu beteiligen.

Ihr Mieter hat ohne Ihre Zustimmung umgebaut? So handeln Sie nun richtig

Bei einer Wohnungsbesichtigung stellen Sie fest, dass Ihr Mieter eigenmächtig Änderungen an der Mietwohnung vorgenommen hat. So reagieren Sie jetzt optimal.

Zu umfangreichen Eingriffen in die Bausubstanz ist Ihr Mieter ohne Ihre Zustimmung nicht berechtigt. Lediglich geringfügige Einwirkungen, die am Ende der Mietzeit ohne Weiteres wieder rückgängig gemacht werden können, darf er ungefragt vornehmen. In Einzelfällen gehen Gerichte bei kleineren Eingriffen davon aus, dass der Mieter Sie zwar, quasi der Form halber, um Erlaubnis fragen muss, dass Sie aber im Regelfall die Erlaubnis erteilen müssen.

Vergewissern Sie sich daher zunächst, welcher Kategorie die vorgefundenen Änderungen zuzuordnen sind. Die Tabelle oben auf Seite 8 hilft Ihnen dabei.

Mieter ist zum Rückbau verpflichtet

Durfte der Mieter die bauliche Änderung ohne Zustimmung vornehmen, können Sie lediglich am Ende der Mietzeit den Rückbau verlangen. Dasselbe gilt, wenn der Mieter Sie zwar zunächst hätte fragen müssen, letztlich aber ein Anspruch auf Ihre Zustimmung zu den vorgenommenen Arbeiten bestand.

Ausnahmsweise braucht der Mieter nicht zurückzubauen, wenn er mit Ihrem Einverständnis Mängel beseitigt, etwa einen alten und beschädigten Fußboden durch einen neuen ersetzt hat *(AG Paderborn, Urteil v. 08.01.19, Az. 51a C 78/17)*.

MEIN TIPP

Frist setzen

Bei Mietende fordern Sie den Mieter zum Rückbau auf und setzen ihm hierzu eine angemessene Frist. Stellt er in dieser Zeit den ordnungsgemäßen Zustand nicht wieder her, fordern Sie Schadenersatz.

Selbstverständlich dürfen Sie bei Mietende auf den Rückbau durch den Mieter verzichten. Eine angemessene Entschädigung brauchen Sie dem Mieter aber nur zu zahlen, wenn Sie verlangen, dass er den Einbau in den Mieträumen belässt (§ 552 BGB).

Nicht genehmigter Umbau ist Sachbeschädigung

Die Durchführung größerer baulicher Änderungen ohne Ihre Zustimmung stellt eine rechtswidrige Vertragsverletzung und eine Sachbeschädigung dar. Hier haben Sie 2 Möglichkeiten:

- Sie verlangen den sofortigen Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.
- Sie bieten dem Mieter an, auf einen Rückbau bis zum Ende des Mietverhältnisses zu verzichten, wenn er Ihnen im Gegenzug eine Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten leistet.

Eine derartige Sonderkaution ist gesetzlich vorgesehen, wenn der Mieter Sie um Zustimmung zu einer privilegierten Maßnahme bittet (§ 554 BGB). Der Grundgedanke, eine bauliche Änderung durch den Mieter bei Sicherheitsleistung für deren Rückbau zu akzeptieren, ist aber auch auf andere bauliche Maßnahmen des Mieters übertragbar.

Bitte beachten Sie: Diese Sonderkaution ist zweckgebunden und darf von Ihnen am Ende des Mietverhältnisses nicht für andere offene Forderungen gegen Ihren Mieter verwendet werden.

Bei Wiederholung oder schweren Eingriffen: Kündigung

Je nach Schwere des Eingriffs in die Bausubstanz, etwa bei Entfernung einer tragenden Wand, kommt eine Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht *(LG Kassel, Urteil v. 05.05.11, Az. 1 S 432/10)*. Dies gilt auch, wenn Ihr Mieter einen ungenehmigten Umbau trotz Aufforderung nicht zurückbaut *(LG Berlin, Urteil v. 24.09.04, Az. 63 S 199/04)*. Reagieren Sie jedoch zügig, sonst verlieren Sie Ihr Kündigungsrecht und den Anspruch auf sofortigen Rückbau. Dann braucht der Mieter die unerlaubte Maßnahme erst bei Mietende zurückzubauen, genauso wie bei genehmigten Umbauten *(LG Lüneburg, Urteil v. 14.11.12, Az. 6 S 80/12)*.

UNSERE REDAKTIONSSPRECHSTUNDE
(keine „Anwaltshotline", keine individuelle Rechtsberatung)

Stellen Sie uns Ihre Fragen zu dieser Ausgabe!

Per Telefon,
immer dienstags 16–18 Uhr

0800 880 11 45
(Kostenlos aus dem deutschen Festnetz)
Bitte halten Sie Ihre Kundennummer bereit.

Impressum **VermieterRecht aktuell** • ISSN: 2197-0599 • © 2025 by GeVestor Financial Publishing Group, Theodor-Heuss-Str. 2–4, 53177 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 85 • Telefax: 0228/3 69 64 80 • info@gevestor.de • www.gevestor-login.de • Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.) • Produktmanager: Manfred Heuser • Autorin dieser Ausgabe: Elisabeth Dauwe-Arnold, Griesheim • Gutachterinnen: Ulrike Stolberg, Köln; Kerstin Thürnau, Frankfurt • Satz: Schmelzer Medien GmbH, Siegen • Druck: Zimmermann Druck + Verlag GmbH, Osemundstraße 11, 58636 Iserlohn + Widukindplatz 2, 58802 Balve • Erscheinungsweise: 12 x pro Jahr + 7 Spezialausgaben • Redaktionssprechstunde: dienstags 16–18 Uhr, Telefon: 0800 880 11 45 (Kostenlos aus dem dt. Festnetz) • Alle Angaben in **VermieterRecht aktuell** wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG • Vorstand: Richard Rentrop • USt.-ID: DE 812639372 • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • © 2025 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

Exklusiver Kundenbereich unter www.gevestor-login.de

Diese Umbauarbeiten darf der Mieter durchführen ...	
... ohne Zustimmung des Vermieters	
Nägel und Dübel im üblichen Umfang, Einbauküche, Hochbett, Einbauschrank, Regale, Auswechseln von Schließzylinder und Sanitärobjekten	Anmerkung: Am Ende der Mietzeit ist zurückzubauen!
Türspion in der Wohnungstür	AG Meißen, Urteil v. 04.12.17, Az. 112 C 353/17
... mit Zustimmung des Vermieters, auf die unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch besteht	
Steckersolaranlage auf dem Balkon, Voraussetzung: keine feste Verankerung an Hauswand oder Balkongeländer erforderlich, fachgerechte Installation, keine nachteiligen Folgen, maximale Leistung von 800 Watt	§ 554 BGB
Sicherheitsschloss, Voraussetzung: kein Eingriff in die konstruktive Substanz des Gebäudes, leicht rückbaufähig, keine wesentliche Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Gebäudes	AG Berlin-Mitte, Urteil v. 04.10.16, Az. 14 C 103/16
Außensteckdose am Balkon, Voraussetzung: fachgerechte Installation, keine Gefahren für das Mietobjekt	AG Hamburg, Urteil v. 18.10.06, Az. 39a C 118/05
Parabolantenne, Voraussetzungen insbesondere: überwiegendes Interesse des Mieters, Übernahme aller Risiken und Kosten	BGH, Urteil v. 16.09.09, Az. VIII ZR 67/08
Gesetzlich privilegierte Maßnahmen (siehe Seite 1)	§ 554 BGB
... nur mit (freiwilliger) Zustimmung des Vermieters	
Anbau, Gewächshaus, Stützmauer zum Nachbargrundstück	AG Stuttgart, Urteil v. 12.03.21, Az. 35 C 1278/20
Entfernen von Wandpaneelen, Elektroleitungen, Wandputz, Heizgeräten und einer Treppe	AG Bonn, Urteil v. 19.10.18, Az. 203 C 21/16
Umbau eines kleinen Teichs in eine den ganzen Garten erfassende Teichanlage	AG Fürstenfeldbruck, Urteil v. 04.05.18, Az. 7 C 208/17
Eingriffe in die Elektroinstallation, Errichten einer mit dem Boden verklebten Trennwand	AG Berlin-Mitte, Urteil v. 28.03.17, Az. 8 C 168/16
Entfernen einer Trennwand, Zusammenlegen von Bad und Gäste-WC	LG Berlin, Urteil v. 03.09.12, Az. 67 S 514/11
Katzenklappe in der Wohnungstür zum Treppenhaus	LG Berlin, Urteil v. 24.09.04, Az. 63 S 199/04

Checkliste: Mieterumbauten – so schützen Sie Ihre Interessen als Vermieter	☑
Liegt die Maßnahme auch in meinem Vermieterinteresse, möchte ich zustimmen?	❑
Falls nein: Hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung, weil es sich um eine gesetzlich privilegierte Maßnahme handelt (§ 554 BGB)?	❑
Hat der Mieter sein Interesse an der Maßnahme dargelegt?	❑
Ist die Baumaßnahme ausreichend konkretisiert (z. B. Pläne, Modell, Angebot einer Fachfirma)?	❑
Hat der Mieter sichergestellt, dass alle rechtlichen Vorgaben erfüllt werden (z. B. baurechtliche und technische Vorgaben, Genehmigungen, Denkmalschutz)?	❑
Ist die fachgerechte Durchführung gesichert?	❑
Trägt der Mieter alle Kosten, einschließlich Folgekosten für Betrieb, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung?	❑
Hat der Mieter das Haftungsrisiko versichert und mich als Vermieter/Eigentümer von jeglicher Haftung freigestellt?	❑
Hat der Mieter für den Rückbau eine Sicherheitsleistung angeboten/gezahlt?	❑
Was spricht aus meiner Sicht als Vermieter/Eigentümer weiterhin gegen die Maßnahme?	❑
Bestehen Gegeninteressen seitens anderer Hausbewohner, Mieter, Nachbarn?	❑
Bin ich Wohnungseigentümer (WEG) und betrifft die Baumaßnahme das Gemeinschaftseigentum?	❑
Liegt ein positiver Beschluss der Gemeinschaft vor?	❑
Interessenabwägung: Bestehen gewichtige Gründe, das Vorhaben abzulehnen, oder muss die Zustimmung, ggf. unter Bedingungen oder Auflagen, erteilt werden?	❑
→ Erteilen Sie Ihrem Mieter Ihre Zustimmung erst dann, wenn alle wichtigen Punkte schriftlich geregelt worden sind.	

VRA-202514