

## Abfindung für Einbauten des Mieters

Berliner Morgenpost vom 19. September 2009

Mit Einbauten des Mieters ist das so eine Sache: Einerseits steckt er viel Geld etwa in neue Sanitärprojekte, andererseits werden Badewanne, Fliesen und neues Handwaschbecken nach dem Auszug dem Vermieter gehören.

### Wer zahlt die Abfindung?

Wenn der Mieter in die Mietwohnung Geld investiert hat, kann er - bei zuvor erteilter Vermieter-Erlaubnis für den Einbau - bei seinem Auszug einen Abfindungsanspruch gegen den Vermieter haben, und zwar wegen noch nicht "abgewohnter" Investitionen. Eine Abfindung und deren Höhe richten sich danach, ob der Vermieter wegen der Mieterinvestitionen beim nächsten Mieter einen höheren Ertrag erzielt. Der Vermieter muss übrigens auch dann zahlen, wenn er Haus oder Wohnung in einer Zwangsversteigerung erworben hat.

Der ungewöhnliche Fall vor dem Bundesgerichtshof (AZ. XII ZR 66/07) drehte sich um Gewerberäume, die ein Mieter für 15 Jahre gemietet hatte. Er zahlte dabei einen hohen Baukostenzuschuss für Um- und Einbauten. Nach fünf Jahren wurde das Haus zwangsversteigert. Der neue Eigentümer nutzte sein Sonderkündigungsrecht nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) und kündigt das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Der Mieter beanspruchte eine Abfindung für seine nur teilweise amortisierte Investition.

Zwar durfte der ersteigende neue Eigentümer ein befristetes Mietverhältnis gemäß § 57a ZVG kündigen. Neu an dem Fall aber ist, dass der BGH in diesem Zusammenhang zuvor noch nie über eine Abfindung entschieden hatte. Das Urteil nun: Dem Mieter steht ein "Bereicherungsanspruch" zu, weil der neue Eigentümer durch die Kündigung vorzeitig in den Genuss der Wertsteigernden Investitionen kommt. Und zahlen muss das Geld nicht der alte Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Investition Vermieter war, sondern der neue.

Entscheidend sei für die Höhe der Abfindung weder Investitionssumme noch der Zeitwert der Einbauten, sondern nur dass der neue Vermieter einen höheren Mietzins realisieren könnte.

### Wann Einbauten verjähren

Ähnlich kompliziert auch der zweite Fall, in dem eine Klage auf Rückbau und eine Mietminderung von Nachbarmietern eine Rolle spielen. Der Fall wurde vom Oberlandesgericht Saarbrücken (AZ. 8 U 672/07) entschieden.

Ein Gewerbemietverhältnis endet genau Ende 2002. Der Vermieter vermietete die Räume nahtlos weiter, verklagte aber gleichzeitig den Ex-Mieter mit Erfolg auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Da dieser Rückbau aber erst dann erledigt werden kann, wenn das schon laufende Mietverhältnis mit dem neuen Mieter beendet ist, sollte der Ex-Mieter schon mal bestätigen, dass er in jener fernen Zukunft die möglicherweise kommenden Mietminderungen von Nachbarmietern - wegen der mehrtagigen Bauarbeiten - erstatten wird.

Der Mieter ließ von seinem Anwalt vortragen, diese Ansprüche seien schon verjährt. Tatsächlich verjähren alle Ersatzansprüche des Vermieters wegen "Veränderungen der Mietsache" (§ 548 BGB) sechs Monate, nachdem der Vermieter die Räume zurückerhalten hat. Und so sah es auch das Gericht: Die Ansprüche des Vermieters auf Ersatz von Mietausfall waren sechs Monate nach Auszug verjährt. Die sechsmonatige Verjährungsfrist gelte sowohl für den Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands als auch für den Rückbaubedingten Mietausfall- und Minderungsschaden.

Stressabbau/Psychokinesiologie - Metamorphische Methode - Workshops  
Kreativer Büroservice - Seminare - Konfliktlösung, auch mittels Mediation