

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 539, 548, 558 BGB, § 522 Abs.2 ZPO

- 1. Ein Mieter, der auf seine Kosten Verbesserungen der Mietsache vornimmt oder Einrichtungen einbaut, ist bei Beendigung des Mietverhältnisses mangels abweichender Vereinbarungen mit dem Vermieter nach dem Gesetz darauf beschränkt, von ihm eingebrachte Sachen auszubauen und wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB); Ersatz von Aufwendungen kann er nur im Ausnahmefall verlangen, wenn die Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag vorliegen**
- 2. Ein Vermieter darf spätestens sechs Monate nach Beendigung eines Mietverhältnisses darauf vertrauen, dass von dem scheidenden Mieter vorgenommene Verbesserungen der Mietsache und eingebrachte Einbauten entschädigungslos auf ihn übergegangen sind.**
- 3. Der Vermieter ist gegenüber dem Mieter zur Unterhaltung und Instandhaltung der Wohnung in dem zu Beginn des Mietverhältnisses vorgefundenen Zustand verpflichtet, er hat also beispielsweise Mängel an der von dem Vormieter eingebauten Badeinrichtung oder den Elektroleitungen zu beseitigen.**
- 4. Ein neuer Mieter kann, die an den Einbauten und Verbesserungen bestehenden Rechte des Vormieters nur erhalten, indem er unter Austausch der Person des Vormieters an dessen Stelle in das bestehende Mietverhältnis eingtritt, statt ein neues Mietverhältnis zu begründen.**

LG Berlin, Beschluss vom 23.01.2019, Az.: 64 S 150/18

Tenor:

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das am 17. Mai 2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg – 235 C 235/17 – durch einstimmigen Beschluss nach § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1

Der Beschluss beruht auf § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO. Die Kammer ist davon überzeugt, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil nicht erfordern und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist.

2

Zu Recht hat das Amtsgericht die Beklagten zur Zustimmung zur Mieterhöhung verurteilt und dabei den nach Vortrag der Beklagten von ihrem Vormieter freigelegten hochwertigen Stuck als wohnwerterhöhend sowie die Be- und

Entwässerungsinstallation nicht als wohnwertmindernd berücksichtigt. Die von den Beklagten an den Vormieter geleistete Abstandszahlung ändert daran selbst dann nichts, wenn sie nach der zu Grunde liegenden Vereinbarung zwischen den Beklagten und ihren Vormietern ausdrücklich auch zum Ausgleich der Aufbereitung des Stucks und der Verkleidung der Be- und Entwässerungsinstallation erfolgt sein sollte.

3

Der Bundesgerichtshof hat erst kürzlich klargestellt, dass Vereinbarungen zwischen Mieter und Vormieter grundsätzlich keine Auswirkungen auf das allein zwischen Vermieter und Mieter eingegangene Mietverhältnis haben. So erwirbt ein Vermieter aus einer Vereinbarung zwischen Vormieter und Mieter, mit der der Mieter sich aus Anlass des Mietvertragsabschlusses verpflichtet, die den Vormieter aus dessen beendeten Mietvertrag treffenden Pflichten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zu erfüllen, keine eigenen Ansprüche gegen den Mieter, und er kann aus einer solchen Vereinbarung grundsätzlich auch keine Verbesserung seiner Rechtsposition gegenüber dem Mieter ableiten (vgl. BGH - VIII ZR 277/16 -, Urt. v. 22.08.2018, GE 2018, 1214 f., zitiert nach juris). Kann der Vermieter sich schon zu seinen Gunsten nicht auf eine Vereinbarung zwischen Vormieter und Mieter berufen, kann eine ohne seine Mitwirkung nur zwischen Vormieter und Mieter abgeschlossene Vereinbarung seine Rechtsposition gegenüber dem Mieter erst Recht nicht verschlechtern. Das wäre aber der Fall, wenn die Beklagten sich gegenüber dem Kläger auf eine Vereinbarung mit dem Zeugen B. berufen könnten, wonach die von diesem in Bezug auf die Mietsache vorgenommenen Investitionen als von ihnen vorgenommen gelten sollen.

4

Ein Mieter, der auf seine Kosten Verbesserungen der Mietsache vornimmt oder Einrichtungen einbaut, ist bei Beendigung des Mietverhältnisses mangels abweichender Vereinbarungen mit dem Vermieter nach dem Gesetz darauf beschränkt, von ihm eingebrachte Sachen auszubauen und wegzunehmen (§ 539 Abs. 2 BGB); Ersatz von Aufwendungen kann er nur im Ausnahmefall verlangen, wenn die Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag vorlagen (§ 539 Abs. 1 BGB). Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen sowie auf die Gestattung der Wegnahme von ihm eingebrachter Einrichtungen verjähren überdies gemäß § 548 Abs. 2 BGB binnen sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Ein Vermieter darf also nach dem Gesetz, wenn der Mieter solche Ansprüche nicht aktiv verfolgt, spätestens sechs Monate nach Beendigung eines Mietverhältnisses darauf vertrauen, dass von dem scheidenden Mieter vorgenommene Verbesserungen der Mietsache und eingebrachte Einbauten entschädigungslos auf ihn übergegangen sind.

5

So verhielt es sich auch im vorliegenden Fall, als das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Vormieter der Beklagten im Jahre 1999 endete und das aktuelle Mietverhältnis zwischen den Parteien begründet wurde: Die von dem scheidenden Mieter vorgenommenen Verbesserungen und eingebrachten Einbauten gingen, da dieser sie weder wegnahm noch Aufwendungsersatz verlangte, ohne Entschädigung auf die Klägerin als Vermieterin über. Diese ist daher gegenüber den Beklagten auch zur Unterhaltung und Instandhaltung der Wohnung in dem zu Beginn des Mietverhältnisses vorgefundenen Zustand verpflichtet, hat also beispielsweise Mängel an der von dem Vormieter eingebauten Badeinrichtung oder den Elektroleitungen zu beseitigen. Die Vereinbarung über eine Abstandszahlung vermag daran schon deswegen nichts zu ändern, weil die Klägerin an ihr nicht beteiligt war; die Vereinbarung vermag an dem durch das Ende des Mietverhältnisses bedingten Erlöschen der Rechte des Vormieters nichts zu ändern und bleibt der Klägerin gegenüber daher wirkungslos. Die Beklagten hätten sich die an den Einbauten und

Verbesserungen bestehenden Rechte des Vormieters B. nur erhalten können, indem sie unter Austausch der Person des Mieters an dessen Stelle in das bestehende Mietverhältnis eingetreten wären, statt ein neues Mietverhältnis zu begründen (vgl. zu einem solchen Fall LG Hamburg - 11 S 11/86 -, Urt. v. 02.05.1986, WuM 1987, 126 f., Rn. 6, zitiert nach juris); auch dazu hätte es allerdings einer dreiseitigen Vereinbarung und einer Zustimmung der Klägerin bedurft.

6

Die Kammer regt deshalb an, die Berufung zurückzunehmen und weist vorsorglich darauf hin, dass sich die Gerichtsgebühren für das Berufungsverfahren in diesem Falle halbieren würden (vgl. Nr. 1220, 1222 Kostenverzeichnis zum Gerichtskostengesetz).

7

Die Parteien erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen.