

EIN- UND UMBAUTEN DES MIETERS AN DEN NACHMIETER ÜBERTRAGEN

Ich wiederhole mal den Sachverhalt:

Sie ziehen jetzt aus einer Wohnung aus, die Sie ca. sieben Jahre bewohnt haben. Als Sie dort einzogen, haben Sie den Küchenboden geändert, das bedeutet, Sie haben dort Fliesen aufgebracht auf dem vorher dort befindlichen Betonboden. Alles mit Erlaubnis des damaligen Vermieters. Dann haben Sie noch einen Waschmaschinenanschluss in der Küche und noch einen Waschmaschinenanschluss im Flur angebracht.

Jetzt nachdem Sie gekündigt haben, wollten Sie der Nachmieterin das schenken, also den Waschmaschinenanschluss und die Fliesen auf dem Fußboden der Küche und der Vermieter, der dabei war, hat gesagt: „Nein, das können Sie gar nicht verschenken, das gehört mir“. Allerdings hat er dann auch noch gesagt, zu der neuen Nachmieterin: „Ja, wenn was kaputt geht am Waschmaschinenanschluss oder an den Fliesen, dann ist das Ihre Sache, weil Sie ja diese vom Vormieter übernommen haben“.

Also diese Widersprüchlichkeit im Verhalten des Vermieters ist rechtlich unbeachtlich. Bei den sogenannten Mieterein- und umbauten handelt es sich in der Regel um Eigentum des Mieters, das bedeutet, die Fliesen auf dem Fußboden in der Küche sind Ihr Eigentum.

Problematisch wäre es, wenn diese Fliesen nicht rückstandslos entfernt werden könnten, also mit anderen Worten, wenn die Bausubstanz beeinträchtigt werden würde. Das wird allerdings bei Fliesenspiegeln oder Fußbodenfliesen, die eben rückstandslos entfernt werden können, von der Rechtsprechung nicht angenommen und dies bedeutet, Sie sind grundsätzlich Eigentümer der Fliesen in der Küche.

Das Gleiche gilt für den Waschmaschinenanschluss und dies wiederum bedeutet, wenn jetzt der Nachmieter dort sagt, er will das haben, dann könnten Sie dem Nachmieter das übereignen. Da bin ich der Ansicht, dass Sie das Eigentum an den Fliesen auf dem Fußboden und an dem Waschmaschinenanschluss auf den Nachmieter übertragen können und dann ist allerdings tatsächlich, weil das so ist, dass dann der Nachmieter der Eigentümer geworden ist, ist dann allerdings der Nachmieter für die Instandhaltung und Wiederherstellung des Zustandes dieser beiden Gegenstände zuständig.

Also insoweit wäre der hier geäußerte Wille des Vermieters unbeachtlich und es bleibe bei der hier bei mir vorbezeichneten Lösung, dass dann eben wie gesagt der Nachmieter Eigentümer dieser Gegenstände geworden ist.

Allerdings ist es so, dass wenn Sie das so vortragen, allerdings der Vermieter auf die Idee kommen könnte, von Ihnen den Ausbau zu verlangen, das bedeutet, da das ja Ihr Eigentum ist, kann er sagen, hier bitteschön, entfernt das mal und das darf er auch. Er ist keineswegs verpflichtet, zuzustimmen, dass das Eigentum auf den neuen Mieter dort übertragen wird.

Mit anderen Worten, er kann ohne Weiteres an Sie wenden und sagen, so, ich möchte jetzt, dass Sie diese ganzen Geschichten rückstandslos entfernen und dann müssten Sie das rechtlich betrachten tun, da das ja, wie ich festgestellt habe, ja Ihr Eigentum ist.