Rechtsprechungs-ABC: Modernisierungsmaßnahmen des Mieters

Inhalt

1 **Vorwort** 1

2 **Rechtsprechungsübersicht** 2

1 Vorwort

Jeder Mieter hat das Recht, seine Wohnung nach seinem Geschmack und seinen Bedürfnissen einzurichten. Soweit er hierfür bauliche Veränderungen vornehmen will, muss er vorab klären, ob er hierfür die Erlaubnis seines Vermieters braucht.

2 Rechtsprechungsübersicht

Stichwort	Urteil
Außenjalousien	Der Mieter ist berechtigt, vor den Fenstern der Wohnung Außenjalousien anzubringen, wenn das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes weder durch die Jalousiekästen noch durch die Farbe der Jalousien gestört wird (AG Zeitz, Urteil v. 16. 9. 1997, WM 1998, S. 16).
Bad	Den Einbau eines **Duschbades** muss der Vermieter nicht erlauben, weil dies einen erheblichen Eingriff in die Haussubstanz darstellt (LG Berlin, Urteil v. 13. 12. 1994, ZMR 1995, S. 594). Der Vermieter kann die Zustimmung zum Einbau einer fest installierten Dusche im Badezimmer davon abhängig machen, dass der Mieter eine **Sicherheit** für neue Haftungsrisiken leistet (AG Hamburg, Urteil v. 17. 5. 1995, WM 1996, S. 29). Das Aufstellen einer **transportablen Duschkabine** in der Küche der Wohnung ist als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache nicht genehmigungsbedürftig (LG Berlin, Urteil v. 26. 1. 1990, WM 1990, S. 421). Der Mieter ist nicht berechtigt, zur **Toilettenspülung Brunnenwasser** zu verwenden, da dadurch Verunreinigungen im öffentlichen Trinkwasser-Versorgungsnetz auftreten können (LG Gießen, Urteil v. 1. 6. 1994, WM 1994, S. 681).
Balkon	Der Wohnungsmieter ist berechtigt, am Balkongeländer einen **Sichtschutz** bis in Höhe des Handlaufs anzubringen, wenn die Außenfassade des Gebäudes durch die Beschaffenheit des Sichtschutzes nicht optisch verunstaltet wird (AG Köln, Urteil v. 15. 9. 1998, WM 1999, S. 331). Der Mieter darf seinen Balkon mit einem **Plexiglas-Vordach** verkleiden, wenn der Vermieter die Anbringung von Markisen und Außenvorhängen auf den Balkonen des Anwesens geduldet hat und die Montage der Glasscheibe nicht in die Substanz der Mietsache eingreift (LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 6. 7. 1990, WM 1990, S. 422). Der Mieter darf auf seinem Balkon eine **Vorrichtung zum Wäschetrocknen** anbringen. Dies ist auch über Brüstungshöhe dann erlaubt, wenn (wie hier: Balkon zum Hinterhof) nicht zu befürchten ist, dass unbeteiligte Dritte beim Anblick des Balkons bei aufgehängter Wäsche Anstoß nehmen (LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 19. 1. 1990, WM 1990, S. 199). Der Mieter ist nicht berechtigt, den Balkon mit einem an montierten Schienen aufgehängten Vorhang allseitig zu umhüllen (AG Münster, Urteil v. 18. 7. 2001, WM 2001, S. 445). Der Mieter ist nicht berechtigt, den Balkon mit einem **Katzennetz** zu versehen, um das Entschwinden seiner wertvollen Rassekatze zu verhindern (AG Wiesbaden, Urteil v. 17. 12. 1999, NZM 2000, S. 711).

Dachboden	Der Mieter ist nicht berechtigt, seinen mitgemieteten Bodenraum **zu Wohnzwecken umzubauen** (LG Hamburg, Urteil v. 26. 4. 1991, WM 1992, S. 190).
Deckenverkleidung	Der Mieter ist berechtigt, eine **Holzpaneel**-Deckenverkleidung anzubringen (AG Brandenburg an der Havel, Urteil v. 1. 4. 2003, WM 2003, S. 321). Der Mieter ist nicht berechtigt, die Decken seiner Wohnung mit **Styroporplatten** zu verkleiden (LG Braunschweig, Urteil v. 24. 4. 1985, WM 1986, S. 248). Der Vermieter kann aus feuerpolizeilichen Gesichtspunkten auch schon während des Mietverhältnisses die **Entfernung** der Styroporplatten verlangen (LG Bad Kreuznach, Urteil v. 16. 5. 1989, WM 1990, S. 292; a. A. AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 5. 6. 2001, NZM 2002, S. 734).
Einbauschränke	Der Mieter ist berechtigt, mitgemietete Einbauschränke **vorübergehend** zu entfernen, sofern diese sachgerecht demontiert und ohne allzu großen Aufwand wieder angebracht werden können (LG Berlin, Urteil v. 13. 2. 1995, WM 1996, S. 138).
Fenster	Der Mieter ist nicht berechtigt, das Fenster seiner Altbauwohnung gegen ein modernes Fenster anderer Konstruktionsart **auszutauschen**, (AG Schöneberg, Urteil v. 29. 3. 2000, ZMR 2000, S. 685).
Fußboden	Der Mieter ist berechtigt, einen **Laminat-Fußboden** zu verlegen, der ohne besonderen Aufwand wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden kann (AG Hamburg, Urteil v. 23. 6. 1998, WM 1998, S. 723).
Heizung	Der Mieter ist berechtigt, einen Kohlebadeofen gegen einen **Durchlauferhitzer** zu ersetzen (AG Aachen, Urteil v. 22. 11. 1985, WM 1986, S. 85). Der Mieter ist berechtigt, eine **Solaranlage** auf der Terrasse aufzustellen, wenn diese den Gesamteindruck des Gebäudes nicht stört und ohne Substanzeingriffe vorgenommen werden kann (AG München, Urteil v. 4. 10. 1990, WM 1991, S. 537).
Hochbett	Der Mieter ist berechtigt, ein Hochbett zu installieren (AG Köln, Urteil v. 19. 12. 1986, WM 1987, S. 51).
Katzenklappe	Der Mieter ist nicht berechtigt, eine Katzenklappe in die Wohnungstür einzubauen. Denn in der Regel erwächst aus dem Recht zur Tierhaltung kein weiterer Anspruch auf Gestattung von baulichen Veränderungen (LG Berlin, Urteil v. 24. 9. 2004, Az. 63 S 199 / 04).
Klingel	Der Mieter ist berechtigt, am Haupteingang des Hauses einen **Klingelknopf** in einer **Höhe** anzubringen, die von seinen Kleinkindern erreicht wird (AG Münster, Urteil v. 8. 2. 1983, WM 1983, S. 176).
Küche	Der Mieter ist berechtigt, eine **Einbauküche** zu installieren (LG Konstanz, Urteil v. 14. 10. 1988, WM 1989, S. 67).

Markise	Der Mieter ist berechtigt, eine Markise anzubringen, wenn es sich hierbei um eine für diese Wohngegend nicht unübliche Veränderung handelt (LG München I, Urteil v. 10. 5. 1989, WM 1989, S. 556).
Türen	Der Mieter ist berechtigt, während des Mietverhältnisses **Zimmertüren auszuhängen** und **Türzargen** vorübergehend zu **entfernen**, wenn diese sachgerecht demontiert werden und ohne allzu großen Aufwand wieder ordnungsgemäß angebracht werden können (LG Berlin, Urteil v. 13. 2. 1995, WM 1996, S. 138). Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten ein **Sicherheitsschloss** anbringen zu lassen (AG Hagen, Urteil v. 30. 7. 1987, DWW 1987, S. 263). Der Mieter ist berechtigt, wegen der erlaubten Verlegung eines Fußbodens die **Zimmertüren fachmännisch zu kürzen**, sofern bei Mietende der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden kann (AG Hamburg, Urteil v. 23. 6. 1998, WM 1998, S. 723).
Versorgungsleitungen	Der Mieter ist nicht berechtigt, eigenmächtig **Elektroleitungen** oder **Wasserleitungen** zu verlegen, auch wenn es sich hierbei um wohnwertverbessernde Maßnahmen handelt (AG Hannover, Urteil v. 12. 12. 1996, WM 1999, S. 340).
Wände	Der Mieter ist nicht berechtigt, die Tapezierung zu entfernen, um dort Rau¬putz anzubringen (AG Kerpen, Urteil v. 28. 6. 1989, WM 1990, S. 198). Der Mieter ist berechtigt, an den Wänden eine **Holzvertäfelung** anzubringen (LG Osnabrück, Urteil v. 11. 2. 1976, WM 1986, S. 231). Der Mieter ist berechtigt, **Leichtbauwände** anzubringen, sofern diese die Substanz der Mietsache nicht beeinträchtigen (LG Essen, Urteil v. 22. 4. 1987, WM 1987, S. 257).