

Übersicht: Bauliche Veränderungen an und in der Mietwohnung – Was darf der Mieter, und was nicht?

Jeder Mieter möchte die Mietwohnung nach seiner Vorstellung einrichten. Und jeder Vermieter möchte, dass seine Mietwohnung keinen Schaden nimmt. In diesem Spannungsfeld stellt sich so in fast jedem Mietverhältnis die Frage: Was darf der Mieter?

Zunächst ist klarzustellen, was der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters nicht darf. Er darf keine baulichen Veränderungen vornehmen, wodurch die Mietwohnung gefährdet oder in ihrem Grundriss verändert wird. Auch darf er die Wohnung nicht in einer Weise verändern, die nur sehr schwer rückgängig zu machen ist.

Beispielsweise darf ein Mieter nicht anstelle der mitvermieteten Tapeten die Wände mit Rauputz versehen (AG Kerpen, Urteil v. 28.06.89, Az. 3 C 199/89). Auch darf ein Mieter ohne Ihre Zustimmung nicht Dusche, Handwaschbecken und Toilettenschüssel austauschen, wenn diese Einrichtungen mitvermietet wurden (AG Berlin-Tiergarten, Urteil v. 16.11.99, Az. 2 C 394/98).

Prinzipiell darf ein Mieter keine Änderungen in Gemeinschaftsräumen vornehmen, etwa im Treppenhaus. Und schließlich ist es Mietern auch untersagt, Modernisierungsmaßnahmen in Eigenregie vorzunehmen, egal wie sinnvoll sie auch sein mögen. Der BGH hat klargestellt: „Über Art, Um-

fang und Zeitpunkt einer Modernisierung entscheidet allein der Vermieter“ (Urteil v. 14.09.11, Az. VIII ZR 10/11).

In manchen Fällen darf der Mieter von Ihnen aber die Zustimmung zu Baumaßnahmen verlangen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn er die Mietwohnung oder deren Zugang barrierefrei machen möchte (§ 554a BGB).

Ist keiner der vorgenannten Fälle gegeben, darf der Mieter grundsätzlich Veränderungen in der Mietwohnung vornehmen. Welche Veränderungen (nicht) zulässig sind, ist aber immer eine Frage des Einzelfalls, wobei Ihnen die nachfolgende Rechtsprechungsübersicht eine gute Orientierung gibt.

Der Mieter darf ohne vorherige Zustimmung des Vermieters...	Entscheidung
die Wohnung mit Einrichtungsgegenständen ausstatten (Gardinenstangen, Lampen, Regale, Küchengeräte) und die hierzu erforderlichen Dübel verwenden.	BGH, Urteil v. 20.01.93, Az. VIII ZR 10/92
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 nicht in die Substanz der Mietsache eingreift.	LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 06.07.90, Az. 7 S 1401/90
am Balkongeländer einen Sichtschutz bis zur Höhe des Handlaufs anbringen, wenn die Außenfassade dadurch nicht optisch verunstaltet wird.	AG Köln, Urteil v. 15.09.98, Az. 212 C 124/98
eine haushaltstypische Einbauküche installieren, wenn die Wohnung ohne Küche vermietet worden ist.	LG Konstanz, Urteil v. 14.10.88, Az. 1 S 216/88
ein Hochbett aufstellen bzw. einbauen.	AG Köln, Urteil v. 19.12.86, Az. 205 C 443/86
vor den Fenstern Außenjalousien anbringen, wenn das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.	AG Zeitz, Urteil v. 16.09.97, Az. 4 C 297/97
die Wände und Decken der Mietwohnung mit einer Holzvertäfelung auskleiden.	LG Osnabrück, Urteil v. 11.02.76, Az. 1 S 343/75
Leichtbauwände aufstellen und Fußbodenplatten verkleben.	LG Essen, Urteil v. 22.04.87, Az. 10 S 633/86
eigene Fliesen im Bad anbringen.	AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 29.03.00, Az. 7 C 521/99
Der Mieter darf ohne Zustimmung des Vermieters NICHT...	Entscheidung
auf dem Balkon der Wohnung eine Außensteckdose für Elektrizität installieren.	AG Hamburg, Urteil v. 18.10.06, Az. 39a C 118/05
an den Fenstern der Erdgeschosswohnung Außenrollläden inklusive der Außenrollladenkästen anbringen.	LG Hamburg, Urteil v. 02.02.06, Az. 334 S 39/05
an der Wohnungseingangstür zusätzliche Sicherheitsschlösser anbringen, um sich und seine Wohnung zu schützen.	LG Karlsruhe, Urteil v. 13.12.96, Az. 9 S 271/96
vorhandene Doppelkassenfenster durch Isolierglasfenster austauschen.	AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 29.03.00, Az. 7 C 521/99
den Balkon mit einem Katzennetz zu versehen, das das Entkommen seiner wertvollen Rassekatze verhindern soll.	LG Wiesbaden, Urteil v. 14.04.00, Az. 3 S 10/00
Zimmertüren kürzen , um einen Laminat-Fußboden verlegen zu können.	AG Berlin-Lichtenberg, Urteil v. 09.06.11, Az. 111 C 319/09
einen Baum auf seinem Balkon pflanzen.	AG München, Urteil v. 01.07.16, Az. 461 C 26728/15