



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung - Recht

PN 99/28.11.2018

Einbau einer Außentür: Einrichtung oder bauliche Veränderung?

Vom Mieter eingebrachte Sachen sind in der Regel dann keine Einrichtungen, wenn sie erforderlich waren, um die Mietsache überhaupt erst im vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Eine eingebaute Außentür, die die Mieträume vom übrigen Einkaufszentrum erst abtrennt, stellt somit keine Einrichtung im Sinne von § 539 Abs. 2 BGB dar.

OLG Naumburg, Urt. v. 22.01.2018 – 1 U 108/17

Zum Sachverhalt:

Die Parteien eines beendeten Gewerberaummietverhältnisses streiten über das Recht der Mieterin zur Wegnahme einer von ihr eingebauten Automatiktür. Sie hatte die Automatiktür bei Beginn des Mietverhältnisses einbauen lassen, um die von ihr in einem Einkaufszentrum angemietete Fläche auch baulich von den übrigen Flächen abzugrenzen, um dort wie vertraglich vereinbart eine Apotheke zu betreiben. Laut Mietvertrag gehen bauliche Veränderungen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über, während Einrichtungen auf Verlangen der Vermieterin im Mietobjekt gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung verbleiben müssen. Die klagende Mieterin verlangt von dem Vermieter die Duldung der Wegnahme der zurückgelassenen Automatiktür, hilfsweise eine Entschädigung.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Einrichtungen im Sinne von § 539 Abs. 2 BGB sind nach allgemeiner Auffassung bewegliche Sachen, die mit der Mietsache verbunden werden, um ihren wirtschaftlichen Zweck zu dienen, so das OLG. Allein der objektive Bestimmungszweck des konkreten Gegenstands lässt aber noch keine Zuordnung als Einrichtung zu. Maßgeblich sind vielmehr die Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Willensrichtung des Mieters bei Vornahme der Maßnahme. Gegenstände, die erforderlich sind, um die Mietsache überhaupt erst in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, sind in der Regel keine Einrichtungen. Die Abgrenzung der im Einkaufszentrum angemietete Fläche durch die Automatiktür hat für den vertragsgemäßen Gebrauch als Apotheke grundlegende Bedeutung und ermöglicht diesen erst zusammen mit der Besitzausübung. Die Automatiktür ist daher keine Einrichtung, da sie der Mietsache nicht untergeordnet ist. Eine Entschädigung nach § 552 BGB an die Mieterin ebenso nicht verlangen, da es sich nicht um eine Einrichtung, sondern um eine bauliche Veränderung handelt.

Praxishinweis:

Ob eine Einrichtung oder eine bauliche Änderung vorliegt, ist im Wege der Auslegung des Begriffs „Einrichtung“ unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Allein aus der Tatsache, dass sich bei dem streitigen Gegenstand um eine Außentür handelte, kann nicht geschlossen werden, dass keine Einrichtung vorliegt. Vielmehr ist unter Berücksichtigung der weiteren Umstände, insbesondere dem Sinn und Zweck der Maßnahme genau zu prüfen, ob es sich um eine bauliche Veränderung und nicht um eine Einrichtung handelt. Die Abgrenzung ist insbesondere dann relevant, wenn für bauliche Veränderungen und Einrichtungen im Mietvertrag unterschiedliche Regelungen getroffen wurden. Das Wegnahmerecht nach § 539 Abs. 2 BGB und auch der Entschädigungsanspruch des Mieters nach § 552 BGB setzen nämlich eine Einrichtung voraus.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--