

PRAXISFÄLLE

Immer Ärger mit der Einbauküche: Hausverkauf und Zwangsversteigerung

von RA Dr. Hans-Reinold Horst, Hannover/Solingen

| Vermieter sollten darauf verzichten, eine Einbauküche mitzuvermieten. Dies kann viele Probleme mit sich bringen – z. B. bei Verkauf des Hauses oder einer Zwangsversteigerung. |

1. Hausverkauf

Wird eine Einbauküche mitvermietet, ist alles klar: Sie gehört dem Vermieter und bleibt in seinem Eigentum.

MERKE | Das gilt auch umgekehrt, wenn der Mieter eine Einbauküche fest in seiner Wohnung montieren lässt. Sie bleibt auch dann sein Eigentum, wenn das Mietshaus verkauft wird. Denn eine Einbauküche gehört auch nach dem Einbau nicht als „wesentlicher Bestandteil“ oder als „Zubehör“ zur Wohnung (BGH 20.11.08, IX ZR 180/07, Abruf-Nr. 090290).

2. Zwangsversteigerung des Hauses: Einbauküche des Mieters umfasst?

Lässt der Mieter eine Einbauküche fest in seiner Wohnung montieren, bleibt sie auch sein Eigentum, wenn das Mietshaus zwangsversteigert wird. Dazu entschied der BGH ebenfalls mit Urteil vom 20.11.08 (a. a. O.), dass Einbauküchen auch nach dem Einbau durch den Mieter nicht als „wesentlicher Bestandteil“ oder als „Zubehör“ zur Wohnung gehören.

■ Der Fall des BGH

Gegenstand der Entscheidung war die Zwangsversteigerung eines Mietshauses. Die Mieter M. im 1. Stock zogen aus und nahmen – nachdem sie die Arbeitsplatte durchgesägt hatten – ihre selbst bezahlte Küche mit. Der neue Eigentümer E. meinte, die Einbauküche sei Zubehör der Wohnung – womit sie mit dem Zuschlag über das Haus ihm gehört hätte.

Das sah der BGH anders. Zwar hatten Vorinstanzen zugunsten des Ersteigers entschieden, dass die Einbauküche nach dem Einbau zwar nicht als wesentlicher Bestandteil, wohl aber als Zubehör der Wohnung zu betrachten sei.

Diese Entscheidung hat der BGH aber revidiert. Gegen sie spreche, dass es den Mietern beim Auszug eben problemlos gelungen sei, ihre Küche wieder auszubauen und mitzunehmen. Dass dafür die Arbeitsplatte zersägt werden

Eigene Küche bleibt Eigentum ...

... auch bei Zwangsversteigerung



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 090290

Vorinstanz meinte:
Zubehör

musste, sahen die Bundesrichter nicht als wesentlich an. Denn eine Zube-
höreigenschaft liege auch dann nicht vor, wenn die Benutzung der Sache für
den wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache nur vorübergehend sein solle
[§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB].

3. Abgrenzung: Wann gilt Einbauküche als Zubehör?

Die Widmung des Einfügenden, seine Zweckbestimmung, entscheide darü-
ber, ob die Einbauküche Zubehör werde (BGH, a. a. O.; ebenso: WuM 90, 603,
605). Ein Mieter wolle die Küche in aller Regel beim Auszug wieder mitneh-
men. Er treffe also gerade keine Zweckbestimmung dahin, dass die Einbau-
küche Zubehör werden solle. Habe ein Mieter die Küche aus eigenen Mitteln
erworben, läge der Schluss nahe, dass er auch die Einbauküche nur zur vor-
übergehenden Nutzung eingebracht habe, die Zube-
höreigenschaft also nicht
begründet wurde.

MERKE | Die Frage, was als Zubehör zu gelten habe, könne nach Auffassung
des BGH aber in unterschiedlichen Regionen durchaus verschieden beantwortet
werden. Denn die Zube-
höreigenschaft fehlt auch, wenn die Sache im Verkehr
nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB).

So hatte das AG als Eingangsinstanz für den süddeutschen Raum festgestellt,
dass es nicht der Verkehrsauffassung entspreche, Einbauküchen als Zubehör
anzusehen. Insbesondere rechne man damit, dass ein Mieter die von ihm
angeschaffte Einbauküche wieder mitnehme. Dies entspricht einer ver-
breiteten Auffassung in der Rechtsprechung (vgl. etwa OLG Karlsruhe NJW-RR 86,
19 und NJW-RR 88, 459; OLG Frankfurt/Main ZMR 88, 136; OLG Hamm
NJW-RR 89, 333; OLG Koblenz ZMR 93, 66, 68).

Beachten Sie | Dagegen kann eine aus serienmäßig hergestellten Einzeltei-
len zusammengesetzte Kücheneinrichtung in Norddeutschland Zubehör
eines Wohnhauses sein (BGH WuM 90, 603, 605).

Vorübergehende
Nutzung

Mieter will Küche
meist mitnehmen

Zubehör? Bewertung
je nach Region

Süddeutschland

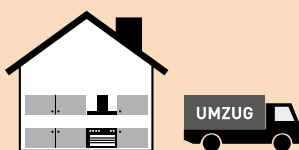
Norddeutschland

Einbauküche des Mieters: Zubehör?



Kann je nach Region als Zubehör gelten (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB)
Daher maßgeblich: Was bezweckt der Mieter mit dem Einbau?

Küche bleibt bei Auszug
✓ **Zubehör, § 97 Abs. 1 BGB**



Küche wird mitgenommen
= vorübergehende Benutzung in
der Mietsache
✗ **Zubehör, § 97 Abs. 2 S. 1 BGB**



Grafik: IWW Institut