

► Auslegung des Mietvertrags

Instandhaltungspflicht des Vermieters auch bei Einbauküche mit Sonderwünschen des Mieters

| Eine bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandene Standardeinbauküche, die auf Wunsch und Kosten des Mieters mit Sonderausstattungen versehen und unter Veränderung der Raumaufteilung an einer anderen als der vorgesehenen Stelle in der Wohnung verbaut wurde, unterliegt als Zubehör dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Den Vermieter trifft auch insoweit die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht (AG Neukölln 1.7.21, 6 C 303/19, Abruf-Nr. 225619). |

Der Mieter fordert vom Vermieter, diverse Instandsetzungsarbeiten an einer Einbauküche vorzunehmen, die bei Beginn des Vertragsverhältnisses auf Wunsch des Mieters unter Veränderung der Raumaufteilung an einer anderen als der vorgesehenen Stelle in der Wohnung verbaut worden war. Zudem enthielt die Küche diverse Sonderausstattungen, die der Mieter ebenso wie den Mehraufwand finanzierte. Der Vermieter zahlte lediglich die Kosten der ursprünglich bei Bezug vorgesehenen Standardausstattung. Nach einer Nutzungszeit von mehr als 20 Jahren verlangt der Mieter, diverse auf Abnutzung beruhende unstreitige Mängel an der Einbauküche zu beseitigen. Dies verweigert der Vermieter. Die Einbauküche sei wegen der Sonderwünsche nicht Teil der Mietsache.

Vor dem AG Neukölln hatte die Klage des Mieters Erfolg. Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB sei der Vermieter verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Umfang des Vertragsgegenstands bzw. des Nutzungsrechts ergebe sich aus dem Vertrag oder aus den sonstigen Vereinbarungen der Parteien.

Beachten Sie | Fehle hinsichtlich einzelner Punkte eine Vereinbarung oder seien nur unvollständige Abreden getroffen, sei der Umfang des Gebrauchsrechts durch Auslegung des Vertrags nach § 157 BGB nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung zu ermitteln (Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 535 BGB Rn. 20). Bei Anwendung der Auslegungsregel des § 311c BGB gelte Zubehör, wie eine Einbauküche und andere Einrichtungen, im Zweifel als mitvermietet (Eisenschmid, a. a. O., Rn. 40). Den Vermieter treffe deshalb die Instandhaltungspflicht auch trotz der realisierten Sonderwünsche des Mieters (AG Köln WuM 97, 647). Eine abweichende Vereinbarung trafen die Parteien hier nicht.

MERKE | Den Vermieter trifft die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auch, wenn er das Zubehör selbst in die Wohnung eingebracht hat, oder wenn er die vom Vermieter zurückgelassenen Sachen in der Wohnung belässt und in diesem Zustand weitervermietet, ohne den Mieter ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Sachen nicht mitvermietet sind und vom Vermieter stammen.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 225619

**Mängel der Küche
aufgrund Abnutzung**

**Welcher Zustand ist
geschuldet?**

**Im Zweifel gilt Küche
als mitvermietet**

**Küche des
Vermieters**