

Das am häufigsten vorgetragene Anliegen unserer Vermieterkunden bei der Mietvertragsgestaltung ist der Ausschluss der Verantwortlichkeit für Reparaturen von Einbauküchen.

Die meisten Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet, deren Einbaugeräte nach einigen Jahren dazu neigen, auszufallen und repariert oder ausgetauscht werden zu müssen. Vermieter möchten oft eine Regelung treffen, durch die die Mieter für die Instandhaltung der Geräte verantwortlich sind.

Es kursieren vermeintliche Lösungen für solche Vertragsklauseln wie z.B. „die Küche ist nicht mitvermietet, sondern nur kostenlos zum Gebrauch/zur Nutzung überlassen“ oder einfach „der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen von Küchengeräten“. Man möge sich hier klar machen, dass die Miete nichts anderes als eine Nutzungsüberlassung ist und diese Begriffe keine neue Konstruktion des Rechtsverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter begründen.

Obwohl es unterinstanzliche Rechtsprechungen gibt, die eine solche Regelung bestätigen, sind alle diese Klauseln unwirksam und haben nicht den gewünschten Effekt. Im Gegenteil können sie dazu führen, dass der Vermieter letztlich einen höheren Betrag zahlt, als wenn er gleich die Geräte auf eigene Kosten repariert hätte.

### **1. Wann muss der Vermieter die Kosten der Küchengeräte zahlen?**

Der Mieter hat eine Wohnung gemietet, die mit Ausstattungsgegenständen übergeben wird. Die Gebrauchstauglichkeit und deren Aufrechterhaltung gehört zu einer mietvertraglichen Leistung, wenn folgende Voraussetzungen zutreffen:

1. Die Küche befindet sich zur Zeit des Mietvertragsabschlusses (oder der Übergabe an den Mieter) in der Wohnung.
2. Die Küche ist Eigentum des Vermieters.
3. Der Mieter darf die Küche nutzen.

Auf diese drei Punkte wollen wir kurz eingehen:

- zu 1. Sofern sich die Küche in der Wohnung befindet und an den Mieter mit übergeben wird (und auch von diesem zurückgegeben werden soll), ist sie Bestandteil der Mietsache, wird zur Hauptpflicht des Vermieters gem. § 535 BGB und unterliegt der vermietetseitigen Verpflichtung, sie in einem vertragsgerechten (=gebrauchstauglichen) Zustand zu belassen.
- zu 2. Wenn die Küche dem Vermieter gehört, dann liegt die Verantwortlichkeit bei ihm. Ein Abwälzen auf den Mieter widerspricht dem Grundgedanken der Vermietung. Mieter und Vermieter können an dieser Stelle tatsächlich die Zuständigkeit auf den Mieter übertragen, indem auch das Eigentum an den Mieter übertragen wird. Das ist im Wege einer Schenkung oder eines Verkaufes möglich, hat aber den Nachteil, dass der Mieter die Küche während oder nach Ende der Mietzeit entfernen darf und muss. Der Vermieter verliert also die Küche für Folgevermietungen.
- zu 3. Dass der Mieter eine Küche, die sich in der Wohnung befindet, nutzen darf, ist selbstverständlich. Andernfalls müsste die Fläche der Küche aus dem Vertrag herausgerechnet werden. Eine mietvertragliche Regelung, nach der die Küche nicht genutzt werden darf,

wäre in einem gerichtlichen Verfahren sehr unglaubwürdig und würde mit großer Wahrscheinlichkeit als das gewertet werden, was sie ist: der Versuch, die Rechtslage zu umgehen.

## **2. Die kostenlose Überlassung**

Bereits oben wurde angedeutet, dass die rechtsirrigte Auffassung verbreitet ist, die Küche würde in die Kostenverantwortlichkeit des Mieters übergeben, wenn sie kostenlos überlassen wird, oder wenigstens stünde dem Mieter dann bei defekten Geräten kein Kündigungsrecht zu, weil er für die Küche schließlich nichts zahle.

Letzteres ist unzutreffend, weil die Küche, selbst wenn sie kostenlos überlassen werden würde, zu den Leistungspflichten des Vermieters im Mietverhältnis gehört. Damit würde das Fehlen der Nutzbarkeit der Küche sich auf die gesamte Wohnung auswirken und auch für die gesamte Miethöhe eine prozentuale Minderung rechtfertigen.

Im Falle einer kostenlosen Überlassung würde, wenn die Küche nicht Bestandteil des Mietvertrags ist, aber dennoch im Eigentum des Vermieters steht, ein Leihvertrag gem. § 598 BGB zwischen den Parteien zustandekommen. Auch hier würde der Vermieter (hier als Verleiher) nach den Bestimmungen des § 602 BGB für die Verschlechterung der Sache (bei ordnungsgemäßigem Gebrauch) haften.

Es ist also durch die kostenlose Überlassung nichts gewonnen.

## **3. Doch noch eine Möglichkeit einer solchen Regelung? die Individualvereinbarung**

Die Vertragsparteien haben in Ausnahmefällen die Möglichkeit, eine Regelung zur Abwälzung der Kosten zu treffen, und zwar dann, wenn zwischen ihnen eine einmalige und auf diese beiden Vertragspartner zugeschnittene individuelle Situation vorliegt.

Eine solche Regelung nennt man „Individualvereinbarung“ und hat die Besonderheit, dass sie nur einmal im besonderen Ausnahmefall Anwendung findet.

Die Vereinbarung ist individuell, wenn sie nur einmal verwendet wird. Sie darf also weder im Hause, noch bei aufeinanderfolgenden Mietverhältnissen noch einmal zur Anwendung kommen.

Außerdem sollte sie im Interesse und auch Initiative des durch die Klausel Benachteiligten (also des Mieters) zustande gekommen sein.

Für diesen einmaligen Ausnahmefall, der gut begründet sein sollte, empfehlen wir, dass Vermieter und Mieter getrennt vom Mietvertrag und am besten vom Mieter handschriftlich angefertigt, eine Vereinbarung treffen, nach der der Mieter, in Kenntnis der vorliegenden Abweichung von der üblichen Rechtslage die Instandhaltungspflicht für den Vermieter übernimmt.

Wenn diese Vereinbarung getrennt vom Vertrag und durch den Mieter handschriftlich initiiert verfasst ist, kann sie keine überraschende Wirkung gem. § 305c BGB mehr haben.

Sobald aber die Klausel mehrfach verwendet wird, verliert sie ihren Status als individualvertragliche Vereinbarung und unterliegt der strengen Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## **4. Das Risiko, den Mieter die Reparaturen selbst zahlen zu lassen**

Einige Vermieter schreiben trotz Unwirksamkeit eine entsprechende Klausel in die Mietverträge, nach der der Mieter die Reparaturen oder den Austausch der Geräte selbst vornimmt. Viele Mieter halten sich dann auch daran, oft aus Unkenntnis. Wird dem Mieter seine Situation dann aber bewusst, kann er die aufgewendete Summe vom Vermieter zurückverlangen.

Der Mieter ist nämlich, wenn er eine Verpflichtung erfüllt, die ihm gar nicht zukommt, zur Herausgabe des Betrages berechtigt, um den der Vermieter ungerechtfertigt bereichert ist (§ 812 BGB). Dieser

Anspruch kann noch Jahre später geltend gemacht werden.

Die dann auftretenden Kosten sind, wenn der Mieter sich eines durchschnittlichen Anbieters und eines durchschnittlich hochwertigen Gerätes bedient hat, dann meist größer, als wenn der Vermieter selbst für den Austausch oder die Reparatur gesorgt hätte.

### **5. Ein kleiner Ausgleich Selbstbeteiligung für Kleinreparaturen**

Es bleibt die Möglichkeit, sich im Mietvertrag auf eine Selbstbeteiligung für Kleinreparaturen zu verständigen. Bitte beachten Sie dabei aber, dass der Vermieter nicht den Teilbetrag in vereinbarter Höhe einfordern kann, sondern eine Kleinreparatur von vornherein überhaupt nur eine solche war, wenn der gesamte aufgewendete Betrag die Höchstgrenze nicht überschritten hat.

### **6. Argumente für das normale Mitvermieten der Küche**

Wir sehen die Angst einiger Vermieter vor der Instandhaltungspflicht der Küchengeräte als übertrieben an. In den meisten Städten und Wohnungen liegt das Mietpreisniveau bei Neuvermietungen und späteren Mieterhöhungen bei vorhandener Einbauküche höher. Die Mehreinnahmen, die der Vermieter durch die eingebaute Küche erzielt, übertreffen die Höhe der Reparatur- und Anschaffungskosten um ein Vielfaches.

Hinzu kommt, dass der Vermieter durch den Versuch, sich durch abwägende Regelungen seiner Instandhaltungspflichten zu entziehen, dem Mietverhältnis einen Charakter gibt, der auch beim Mieter die Bereitschaft senken dürfte, Kosten zu tragen, die er nicht tragen müsste. Die Botschaft, die ein solcher Regelungsversuch ausdrückt, lautet: „Wir gehen nicht fair miteinander um.“ Wir empfehlen deshalb unseren Vermietern, die Küche als ganz normalen Inhalt der Mietsache zu behandeln, mit allen Vor- und Nachteilen, die das mit sich bringen mag.