

Die Instandhaltung der Einbauküche durch den Mieter

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squaire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Gesetzliche Hauptpflichten des Vermieters und des Mieters

Beim Mietvertrag schuldet nach § 535 BGB der Vermieter dem Mieter die Gebrauchsüberlassung einer Sache auf Zeit, der Mieter als Gegenleistung dem Vermieter die vereinbarte Miete. Darunter fallen bewegliche und unbewegliche Sachen oder Sachteile, die gebrauchstauglich sind.

Die gesetzlichen Hauptpflichten des Vermieters bestehen also darin,

1. bei Mietbeginn dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und
2. sie während der Mietzeit in diesem zu erhalten.

Die gesetzliche Hauptpflicht des Mieters liegt darin, die vereinbarte Miete pünktlich zu zahlen und als Besitzer die Mietsache so zu nutzen, dass daran kein Schaden entsteht.

Instandhaltung der Mietsache

Grundsätzlich ist also der Vermieter für die Instandhaltung (Erhaltung) der Mietsache und der überlassenen und damit vermieteten Sachen, wie z.B. einer Einbauküche, zuständig. Kleine Reparaturen können auf den Mieter übertragen werden. Meist werden hier Beträge um die 100 EUR im Mietvertrag genannt.

Das Übertragen von Instandhaltungsreparaturen hat, wie die jahrelangen gerichtlichen Auseinandersetzungen bei den Schönheitsreparaturen zeigen, seine Grenzen. Diese dürften dort zu ziehen sein, wo gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen wird oder wenn es sich um eine „überraschende Klausel“ i.S. von § 305c BGB handelt.

Sonderfall Einbauküche

Ist die Einbauküche Gegenstand der Mietsache, hat der Vermieter i.d.R. auf seine Kosten die Geräte zu ersetzen, wenn sie trotz sorgfältiger Behandlung durch den Mieter, z.B. infolge Alterung, ihre Dienste aufgeben. Darauf hat der Mieter einen Anspruch.

So mancher Vermieter möchte aber diese Kosten nicht übernehmen und sie gerne auf den Mieter übertragen. So könnte er den Gedanken hegen, die Einbauküche von der Miete auszunehmen, sie aber dennoch dem Mieter zum Gebrauch zu überlassen. Jetzt würde es sich nicht mehr um eine Miete handeln, denn die Nutzung der Küche würde dem Mieter unentgeltlich überlassen werden.

Doch um was für ein Vertragsverhältnis handelt es sich nun? Es ist ein Leihvertrag zustande gekommen! Unter Leihe versteht man die unentgeltliche Überlassung einer Sache (siehe § 598 BGB). Doch auch hier haftet der Verleiher (unser Vermieter) für die Verschlechterung der Sache bei ordnungsgemäßen Gebrauch (§ 602 BGB). Dieser Versuch schlägt also fehl!

Welche Möglichkeiten könnten sich dem Vermieter dennoch bieten? Drei mögliche Alternativen seien genannt. Welche davon am praxistauglichsten ist, ist im Einzelfall zu entscheiden:

1. Alternative

Der Vermieter gibt das Eigentum an der Küche auf und verkauft sie an den Mieter. Da dieser den Kaufpreis nicht in einem Betrag bezahlen kann, will oder soll, wird neben dem Mietvertrag ein Kaufvertrag und zusätzlich ein Darlehensvertrag (mit oder ohne Zinsen) geschlossen. Daraufhin zahlt der Mieter neben der Miete, aber getrennt, einen monatlichen Betrag, bis das Darlehen getilgt ist. Zieht der Mieter aus, kann er die Küche, da sie ja gehört, ausbauen und mitnehmen.

Es ist auch vorstellbar, dass zugleich eine Vereinbarung getroffen wird, mit der der Mieter verpflichtet wird, dem Vermieter die Küche zu einem bestimmten Preis (Alterungstabelle) anzubieten und dieser sich verpflichtet, sie zu diesem Preis zurück zu kaufen.

2. Alternative

Der Vermieter schenkt dem Mieter die Küche. Dieser ist nun für deren Instandhaltung verantwortlich. Er kann sie dann bei Auszug auch ausbauen und mitnehmen. Inwieweit dadurch Schenkungsteuer anfallen, müsste geklärt werden. Bei einer neuen oder teuren Küche dürfte diese Alternative kaum in Frage kommen.

3. Alternative

Vermieter und Mieter treffen, getrennt vom Mietvertrag und am besten vom Mieter handschriftlich angefertigt, eine Vereinbarung, wonach der Mieter, im Wissen dessen, dass ihn eigentlich keine Instandhaltungspflicht trifft und der Vermieter dafür verantwortlich ist, für die Dauer des Mietverhältnisses die Instandhaltungspflicht übernimmt.

Eine derartige Vereinbarung dürfte zwar keine überraschende Wirkung mehr haben, womit § 305c BGB nicht mehr einschlägig sein könnte. Allerdings werden selbst individualvertragliche Vereinbarungen durch mehrfache Verwendung zu Allgemeinen Geschäfts-

bedingungen und unterliegen der strengen Inhaltskontrolle. Ob daher diese Vereinbarung im Falle eines Falls standhält ist zumindest fraglich.

Rechtlicher Hinweis

Der Artikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine individuelle Beratung. Eine Haftung kann nicht übernommen werden. Bitte erwägen Sie daher auch die Einschaltung eines Juristen oder einen unserer Verbandsjuristen.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

