

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Immer Ärger mit der Einbauküche**

Vermieter sollten tunlichst darauf verzichten, eine Einbauküche mit zu vermieten. Dies kann viele Probleme mit sich bringen, insbesondere, wenn die Küche beschädigt wird. Im Einzelnen ist auf folgendes zu achten:

#### **1. Instandsetzung und Schadenersatz wegen Beschädigung**

Hat der Vermieter eine Einbauküche mitvermietet, ist er für ihre Instandhaltung und Reparatur zuständig (§535 Abs. 1 S. 2 BGB). Der Mieter haftet nur, wenn er den Schaden verursacht hat. Ist die Küche alt, kann der Mieter seiner Inanspruchnahme den Grundsatz „Neu-für-Alt“ entgegenhalten. Das kann dazu führen, dass eine Küche nach 25 Jahren als „verbraucht“ gilt und mit 0 € anzusetzen ist. Für normale gebrauchtsbedingte und altersbedingte Abnutzungserscheinungen der Küche muss der Mieter also nicht einstehen (§538 BGB). Dies stellt sich lediglich bei geringfügigeren Schäden an häufig benutzten Teilen der Küche, auf die der Mieter täglich Zugriff hat, anders dar. Wurde im Mietvertrag eine wirksame Kleinreparaturklausel vereinbart, so hat der Mieter geringfügigere Schäden an den häufig von ihm benutzten Teilen in der Küche auf eigene Kosten zu beheben.

Möchte der Mieter eine eigene Einbauküche installieren, kann er die montierte und mitvermietete Küche mit Genehmigung des Vermieters ausbauen und einlagern. Bei Ende des Mietverhältnisses muss er dann die ausgebaute Küche wieder montieren. Bei all den Arbeiten anlässlich des Ausbaus, der Einlagerung und des Wiedereinbaus, muss der Mieter sorgfältig und vorsichtig verfahren, um unnötige Schäden zu vermeiden. Er muss deshalb unbedingt die ausgebaute Einbauküche sauber und trocken einlagern. Kommt es hingegen beim Aus- und Einbau oder infolge der Einlagerung zu verschuldeten Schäden an der Küche, so haftet der Mieter hierfür dem Vermieter in voller Höhe.

Wird die Einbauküche mitvermietet, so muss der Vermieter dann auf seine Kosten erforderliche Reparaturarbeiten an der Küche vornehmen, auch dann, wenn die Küche noch vom Vormieter stammt und er diese schlicht in der Wohnung stehen ließ, ohne dass der jetzige Mieter sie vom Vormieter gekauft hat. In diesem Fall gilt die Wohnung als „mit Einbauküche“ vermietet. Den Vermieter trifft hierbei die Reparatur- und Instandhaltungslast. Hat allerdings der Mieter selbst vom Vormieter die Küche gekauft, so steht die Küche in seinem Eigentum, mit der Folge, dass er bei Schäden der Küche keine Ansprüche gegen den Vermieter hat. Vielmehr haftet der Mieter dann für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Küche entstehen, selbst.

Um als Vermieter der Instandsetzungspflicht bezüglich der Einbauküche zu entgehen, empfiehlt es sich, im Mietvertrag ausdrücklich zu regeln, dass die fest montierte Einbauküche nicht mitvermietet, sondern nur unentgeltlich zum Gebrauch überlassen wird und den Vermieter deshalb keine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht trifft. Es handelt sich hierbei im Grunde um einen Leihvertrag. Beim Leihvertrag muss der Verleiher – anders als der Vermieter im Mietvertrag – die verliehene Sache nicht instandhalten und instandsetzen. Hierfür ist der Entleiher auf eigene Kosten zuständig.

Verkauft der Vermieter dem Mieter die Einbauküche, was mit gesondertem Vertrag erfolgen sollte, muss die Küche zum Zeitpunkt der Übergabe mangelfrei sein und der Vermieter sollte mit dem Mieter einen Gewährleistungsanschluss vereinbaren. Denn werden einzelne Geräte oder sonstige Einzelteile der Küche erst im weiteren Verlauf mangelhaft, so haftet der Vermieter dafür nicht. Verschenkt der Vermieter die Einbauküche an seinen Mieter, haftet er nur für Sach- und Rechtsmängel, wenn er sie arglistig dem Mieter verschwiegen hat. Auch in diesem Fall trifft den Vermieter keine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Am Ende des Mietverhältnisses muss der Mieter dann die Küche ausbauen, mitnehmen oder entsorgen.

## 2. Regulierung für Brandschäden

Kommt es beim Kochen durch den Mieter zu Brandschäden, haftet der Mieter bzw. seine Haftpflichtversicherung hierfür häufig nicht. Der Vermieter wird vielmehr darauf verwiesen, sich an seine Gebäudeversicherung zu wenden, insbesondere dann, wenn der Mieter über die Betriebskostenumlage auch die Kosten der Wohngebäudeversicherung zu tragen hat. In diesem Fall, so die Rechtsprechung, sei der Vermieter gehalten, seine Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen und den Schaden zu

beseitigen. Der Mieter könne auch in dieser Konstellation erwarten, dass ihm seine Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung im Schadensfall zugutekommen. Dies bedeutet somit, auch wenn der Mieter den Brandschaden fahrlässig verursacht hat, dass dem Vermieter die Instandsetzungspflicht obliegt, d. h., die Wohnung wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Bis dahin steht dem Mieter sogar das Recht zur Mietminderung zu.

Sollten Sie zum Thema „Einbauküche“ Fragen haben oder sollten Sie sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 17.02.2021

---