

# **Mandanten-Information**

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

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

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

Installiert der Mieter selbst und auf eigene Kosten eine Einbauküche in der Mietwohnung, muss er sie auch selbst instandhalten und auf eigene Kosten reparieren. Die Küche gehört dann nicht zur Mietsache und steht im Eigentum des Mieters. Der Vermieter kann eine Einbauküche aber auch mitvermieten. Sie gehört dann zur Wohnung. Klug ist das jedoch nicht, wie der folgende Beitrag zeigt:

#### **1. Mitvermietet oder nur zur Nutzung überlassen?**

Ob eine bei Einzug vorhandene Küche mitvermietet ist oder nicht, richtet sich nach dem Mietvertrag. Schließt dieser eine installierte Küche ausdrücklich in den Vertragsgegenstand mit ein, ist die Sache klar. Als mitvermietet ist die Einbauküche aber auch dann zu bewerten, wenn der Vertrag nichts dazu sagt und in der Wohnung bei Vertragsabschluss und Übergabe eine Einbauküche vorhanden ist. Dies ist auch dann der Fall, wenn der Vormieter eine Küche zurücklässt und der neue Mieter die Küche nicht selbst durch Zahlung eines Kaufpreises (Ablösesumme) erworben hat.

Der Vermieter kann aber eine Einbauküche dem Mieter lediglich zum unentgeltlichen Gebrauch überlassen. Dies sollte in jedem Fall im Mietvertrag geregelt werden.

Ob die Küche mitvermietet oder nur zur Nutzung überlassen wird, hat Auswirkungen auf die Instandhaltung- und Instandsetzungspflicht der Küche. Hat der Vermieter eine Einbauküche mitvermietet, so ist er für ihre Instandhaltung und Reparatur nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zuständig. Dies gilt selbst dann, wenn die Küche noch vom Vormieter stammt und schlicht

in der Wohnung stehen geblieben ist, ohne dass der jetzige Mieter sie vom Vormieter gekauft bzw. übernommen hat.

Wird hingegen dem Mieter die vorhandene Einbauküche unentgeltlich zur Nutzung überlassen, so hat der Mieter bei Beschädigungen oder Funktionsausfall von Geräten die hierfür anfallenden Kosten selbst zu tragen und kann sie vom Vermieter nicht ersetzt verlangen.

Ferner sollte sich ein Vermieter davor hüten, eine Küche zu modernisieren, z. B. einen vorhandenen Gasherd gegen einen Induktionsherd ersetzen. Denn dann kann es dem Vermieter passieren, dass er auf eigene Kosten dem Mieter auch noch die passenden Induktionstöpfe und -pfannen zu stellen hat, wenn die eigenen Töpfe und Pfannen des Mieters auf dem Induktionsherd nicht verwendet werden können.

## 2. Was gehört zur Einbauküche?

Ein Streit entbrennt häufig auch darüber, welche Geräte und Ausstattungen der Mieter verlangen kann, wenn er die Küche „mit Einbauküche“ gemietet hat. So soll, wie das Amtsgericht München entschieden hat, ein Kühlschrank zur Küche gehören, nicht aber eine Geschirrspülmaschine und zwar auch dann nicht, wenn die Wohnung im Inserat als exklusiv ausgestattete Neubauwohnung angepriesen wurde.

## 3. Darf der Vermieter nach der Besichtigung die Einbauküche auswechseln?

Einen solchen Fall hatte das Landgericht Berlin zu entscheiden. Der Mietinteressent hat die Wohnung besichtigt. Er fand dort eine hochwertige Einbauküche vor, die mitvermietet werden soll. Nach Unterzeichnung des Mietvertrages und Einzug befindet sich aber in der Küche ein einfacheres und billigeres Modell. Der Mieter machte gegenüber dem Vermieter den Einbau der bei der Besichtigung vorhandenen hochwertigeren Einbauküche geltend.

Das Landgericht Berlin hat dem Mieter Recht gegeben, da der Mieter Anspruch auf die Ausstattung der Mieträume hat, so wie sie sich ihm zum Zeitpunkt der Besichtigung darstellten. Denn nur dies entspreche dem wahrgenommen vertragsgemäßen Zustand der Mieträume, weshalb der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB verpflichtet ist, die zum Zeitpunkt der Besichtigung der Wohnung vorhandene hochwertigere Küche einzubauen.

#### 4. Mietzuschlag?

Eine mitvermietete Einbauküche rechtfertigt einen Mietzuschlag. Oftmals sehen auch schon Mietspiegel Einbauküchen als wohnwerterhöhendes Merkmal vor.

#### 5. Mietminderung

Ist die Einbauküche nicht mitvermietet, kommt eine Mietminderung nicht in Frage, weil die Küche nicht zur Mietsache zählt und es deshalb nicht darauf ankommt, ob sie vorhanden ist oder nicht, mangelfrei oder defekt ist.

Wenn aber eine Einbauküche mitvermietet ist und auch noch einen Mietzuschlag auslöst, ist es klar, dass bei defekten Küchenteilen auch die Miete gemindert werden darf. Dies gilt aber selbst dann, wenn für die mitvermietete Einbauküche vom Vermieter kein Mietzuschlag verlangt wird. Auch in diesem Fall steht dem Mieter wegen eines Mangels an der Küche bzw. Küchenteil ein Mietminderungsrecht zu, wenn der Mangel erheblich ist.

#### 6. Was passiert mit der Einbauküche bei Auszug bzw. Räumung?

Ist der Vermieter Eigentümer der Einbauküche so hat die Küche selbstverständlich bei Vertragsende in der Wohnung zu verbleiben, gleich ob ein Mieter die Einbauküche mitgemietet hat oder ob sie ihm vom Vermieter zur unentgeltlichen Nutzung überlassen wurde.

Hat der Mieter hingegen die Küche bei Mietbeginn selbst eingebaut oder hat die vorhandene Küche vom Vormieter - ggf. gegen Zahlung einer Ablösesumme – übernommen und möchte sein Nachmieter die Einbauküche nicht übernehmen, so ist der Mieter bei Mietende verpflichtet, die Küche auszubauen.

Macht dies der Mieter nicht, so wird dem Vermieter, wenn er die Küche nicht in der Wohnung belassen möchte, nichts anderes übrig bleiben, als die Küche selbst auszubauen. Möchte er die hierfür anfallenden Kosten vom Mieter ersetzt verlangen, so hat der Vermieter in jedem Fall zuvor den Mieter schriftlich zur Erfüllung seiner Pflicht zum Ausbau der Küche aufzufordern, die hierbei im einzelnen durchzuführenden Arbeiten spezifiziert zu benennen und dem Mieter für die Erledigung dieser Arbeiten eine angemessene Frist zu setzen.

Sollten Sie rund um das Thema „Einbauküche“ Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

---

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: 22.02.2022

---