

» Mietrecht « von RiAG Dr. Olaf Riecke

Keine Mietminderung bei Entwendung einer im Keller vereinbarungsgemäß ausgelagerten Einbauküche

Das Abhandenkommen der im Keller ausgelagerten Einbauküche führt nicht zu einer Abweichung der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit der Mietsache von der geschuldeten Soll-Beschaffenheit. Deshalb liegt kein Sachmangel vor und die Miete ist auch nicht gemindert.

BGH, Urt. v. 13.04.2016, VIII ZR 198/15

Der Fall:

Die Wohnung der Mieterin war bauseits mit einer Einbauküche ausgestattet. 2010 bat die Mieterin, die Einbauküche durch eine eigene Kücheneinrichtung ersetzen zu dürfen. Die Vermieterin schrieb darauf hin u. a. : „Sämtliche durch die Veränderung freiwerdenden Bauteile bzw. Einrichtungsgegenstände der Grundausstattung der Wohnung sind von Ihnen so aufzubewahren und zu warten, dass sie in gebrauchsfähigem Zustand erhalten bleiben. Wenn Sie von dieser Genehmigung Gebrauch machen, so erkennen Sie die vorgenannten Bedingungen an.“

Das Problem:

Die Mieterin lagerte die ausgebauten Küchenteile in dem zur Mietwohnung gehörenden Kellerraum, wo sie am 09.02.2014 entwendet wurden. Die Versicherung zahlte eine Entschädigung von 2.790 €, die der Vermieterin zufluss. Die Mieterin sah nicht ein, dass die Vermieterin die Entschädigung behalten sollte und minderte die Miete wegen der fehlenden Küche im Keller.

Die Entscheidung:

Der Mietvertrag ist durch die Vereinbarung aus 2010 in der Weise geändert worden, dass die Verpflichtung der Vermie-

terin, die Wohnung mit einer Einbauküche auszustatten, zumindest für den Zeitraum, in dem die Mieterin eine von ihr angeschaffte Kücheneinrichtung nutzt, entfallen ist. Die Rede ist nur von einer Verpflichtung der Mieterin zu einer sachgerechten Aufbewahrung der ausgebauten Küche, nicht aber davon, dass diese befugt sein sollte, die für den Küchenraum der angemieteten Wohnung infolge des Einbaus einer eigenen Kücheneinrichtung derzeit nicht benötigte Einbauküche der Vermieterin in dieser Zeit weiter zu nutzen, etwa als im Kellerraum befindlicher Stauraum zur Lagerung von Sachen. An einer wie auch immer garteten Nutzung der ausgebauten und im Kellerraum gelagerten Küche hatte die Mieterin infolge der von ihr neu angeschafften Kücheneinrichtung kein nennenswertes Interesse.

Praxis-Tipp:

Wenn auf Wunsch des Mieters individuell Vertragsbedingungen geändert werden sollen, bietet es sich vermietetseits an, einen Forderungs- oder Bedingungskatalog aufzustellen. Hierbei sollten generell neben der Rückbaupflicht des Mieters auch Fragen des noch geschuldeten Leistungsinhalts und des Abschlusses bzw. der Information (Vertragsobliegenheit z. B. bei Gefahrerhöhung für den versicherten Gegenstand) von Versicherungen erwähnt werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht