

Kann die Instandhaltungspflicht der Einbauküche dem Mieter übertragen werden?

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

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.

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

Das Übertragen von Instandhaltungsreparaturen hat, wie die jahrelangen gerichtlichen Auseinandersetzungen bei den Schönheitsreparaturen zeigt, 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.

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. Er verfällt z.B. dem Gedanken, die Einbauküche von der Miete auszunehmen, sie aber dennoch dem Mieter zu überlassen. Jetzt würde es sich ja nicht mehr um eine Miete handeln, denn die Nutzung der Küche würde ja 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 Entleiher (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? Zwei mögliche seien genannt, wobei die erste kaum praxistauglich sein dürfte:

1. 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 Zinsen) geschlossen. Daraufhin zahlt der Mieter neben der Miete aber getrennt einen monatlichen Betrag, bis das Darlehen getilgt ist. Danach gehört ihm die Küche. Zieht der Mieter aus, kann er sie, da er jetzt Eigentümer der Küche ist, diese ausbauen und mitnehmen. Es ist auch vorstellbar, dass zugleich eine Vereinbarung getroffen wird, in der der Mieter dem Vermieter anbietet, die Küche zu einem bestimmten Preis (Alterungstabelle) anzubieten und dieser sich verpflichtet, sie zu diesem Preis zurück zu kaufen.
2. Vermieter und Mieter treffen auffällig, getrennt vom Mietvertrag und am besten vom Mieter handschriftlich angefertigt eine Vereinbarung, wonach der Mieter im Wissen dessen, dass ihn keine Instandhaltungspflicht trifft und eigentlich der Vermieter für die Instandhaltung der Einbauküche verantwortlich ist, für die Dauer des Mietverhältnisses in unbegrenzter Höhe die Instandhaltungspflicht übernimmt. Eine derartige Vereinbarung dürfte zwar keine überraschende Wirkung mehr haben, womit § 305c BGB nicht mehr einschlägig sein könnte. Allerdings wird diese durch mehrfache Verwendung zu einer Allgemeinen Geschäftsbedingung, unterliegen daher strengen Anforderungen und werden damit möglicherweise doch wieder wirkungslos.

Bitte bedenken Sie, dass bei beiden Varianten die Gefahr besteht, dass Richter dies ganz anders sehen.

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 25.11.2014

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.