

## **KEINE MIETMINDERUNG WEGEN DIEBSTAHLS EINER VEREINBARUNGSGEMÄß IM KELLER DER MIETWOHNUNG EINGELAGERTEN EINBAUKÜCHE DES VERMIETERS**

Der Bundesgerichtshof musste mit Urteil vom 13.04.2016, Az.: VIII ZR 198/15, darüber entscheiden, ob eine Mietminderung von monatlich 15,59 € angemessen erscheint, weil eine vereinbarungsgemäß im Keller der Mietwohnung eingelagerte Einbauküche des Vermieters der Mieterin wegen Diebstahls nicht mehr zur Verfügung stand.

Im Fall vor dem Bundesgerichtshof war die Klägerin Mieterin einer Wohnung des Beklagten in Berlin, die bauseits mit einer Einbauküche ausgestattet war. Es bestand ein Mietvertrag in dem mit Zusatzvereinbarung geregelt war, dass ein Betrag in Höhe von 34,64 DM auf die Einbauküche des Vermieters entfiel.

Nach Abschluss des Mietvertrages bat die Klägerin, die Einbauküche durch eine eigene Kucheneinrichtung ersetzen zu dürfen. Der Beklagte erklärte sich damit einverstanden, machte dies aber davon abhängig, dass die Klägerin die bisher eingebaute Küche auf ihre Verantwortung sachgerecht zu lagern und bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen wieder einzubauen habe. Die Klägerin zahlte nach dem Einbau der eigenen Küche zunächst die bisherige Miete (inkl. des für die Küche ausgewiesenen Zuschlags) weiter.

In der Folgezeit wurde jedoch die in einem Kellerraum gelagerte ursprünglich eingebaute Küche entwendet. Zwar zahlte die Versicherung einen Entschädigungsbetrag an den Beklagten, die Klägerin meinte jedoch, die vorgesehene anteilige Miete für die Einbauküche nicht mehr entrichten zu müssen, da die Küche ihr infolge des Diebstahles nicht mehr zur Verfügung stehe.

Der Rechtsstreit ging durch alle Instanzen vom Amtsgericht bis zum Landgericht und letztlich bis zum Bundesgerichtshof, der entscheiden musste, ob die Mietminderung von monatlich 15,59 € angemessen ist.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass das Abhandenkommen der alten Küche nicht zu einer Minderung der Miete führen darf. Denn mit der getroffenen Abrede, dass die Klägerin die vorhandene Küche gegen eine Küche eigener Wahl austauschen durfte, die ausgebaute Küche aber aufzubewahren hatte, haben die Parteien den Mietvertrag unter Beibehaltung der vereinbarten Gesamtmiete dahingehend abgeändert, dass sich die Gebrauchsgewährungspflicht des Beklagten jedenfalls solange nicht auf eine Einbauküche erstreckte, als die Klägerin die Wohnung selbst mit einer Küche ausgestattet hatte.

Durch das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten und von der Klägerin derzeit nicht benötigten Kucheneinrichtung ist also keine nachteilige Abweichung der vereinbarten Beschaffenheit des Mietobjekts eingetreten, sodass ein zur Mietminderung führender Mangel der Mietsache nicht vorliegt.

Überdies muss sich der Beklagte nicht vorhalten lassen, dass er sich treuwidrig verhält, indem er einerseits die von der Versicherung gezahlte Versicherungssumme für die Küche behält, ohne derzeit eine neue Küche anzuschaffen, und gleichwohl auch die Zahlung der für die Küchennutzung vereinbarten Miete besteht.

Die Mietzahlungspflicht beurteilt sich ausschließlich nach der von den Parteien getroffenen Absprache, nämlich dass der Beklagte keine Küche bereitzustellen hat, solange die Klägerin ihre eigene KÜcheneinrichtung nutzt.

Dr. Johannes Kalb  
Rechtsanwalt