



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert

## Keine Instandhaltungspflicht des Vermieters für abgelöste Gegenstände

Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB muss der Vermieter die vermietete Sache d.h. die Mieträume und die zugehörigen Einrichtungen und Ausstattungen während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten. Dies bedeutet, dass der Vermieter grundsätzlich sämtliche notwendigen Reparaturen z.B. an den sanitären Einrichtungen auf eigene Kosten ausführen lassen muss, sofern der Defekt nicht vom Mieter selbst verursacht wurde.

Keine Instandhaltungspflicht des Vermieters besteht dagegen für Gegenstände und Ausstattungen, die vom Mieter selbst in die Mieträume eingebracht wurden. Die Beweislast dafür, dass die Mieträume vom Vermieter mit einer bestimmten Ausstattung versehen wurden (z.B. Gasöfen), für die der Vermieter instandhaltungspflichtig ist, trägt der Mieter d.h. im Zweifel muss der Mieter die Instandhaltungspflicht des Vermieters für bestimmte Gegenstände in den Mieträumen beweisen (so bereits BGH,

Beschluss v. 17.08.2011, VIII ZR 96/11, WuM 2011 S.618). Zur Vermeidung von Streitigkeiten sollte daher bei Übergabe der Mieträume auch die Ausstattung in einem Übergabeprotokoll dokumentiert werden.

Gleiches gilt für Gegenstände und Einbauten (z.B. Einbauküchen, Sanitärausstattung, Böden), die der Mieter von seinem Mietvorgänger erworben hat bzw. die ihm von diesem unentgeltlich überlassen wurden.

Hat der neue Mieter dagegen die von dem Vormieter in die Mieträume eingebrachten Einrichtungen (z.B. Fußbodenbelag, in Leichtbauweise errichtete Zwischenwände) nicht im Wege einer Ablösevereinbarung übernommen, hängt es nach einem neuen Beschluss des BGH von der Auslegung des mit dem Nachmieter abgeschlossenen Mietvertrages ab, ob die Einrichtungen als Bestandteile der Mietsache mitvermietet worden sind und sich die Gebrauchsgewäh-

rungspflicht des Vermieters damit auch auf diese Einrichtungen erstreckt. Bei fest mit der Mietsache verbundenen Einbauten wird man mangels entgegenstehender Vereinbarung im Zweifel von einer Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters ausgehen dürfen.

Gleiches gilt, wenn der Mietvorgänger die Gegenstände bzw. Einbauten nach seinem Auszug in den Mieträumen lediglich zurückgelassen hat. Auch dann ist das Eigentum nicht auf den Nachmieter sondern auf den Vermieter übergegangen. Dies hat zur Folge, dass diese Gegenstände und Einbauten – mangels anderweitiger Vereinbarungen – als vermierterseits gestellt und damit als mitvermietet gelten. Damit erstreckt sich die gesetzliche Instandhaltungspflicht des Vermieters auch auf die vom Vormieter zurückgelassenen Gegenstände und Einbauten (LG Berlin, Urteil v. 16.12.2011, 63S170/11, GE 2012 S.405; BGH, Beschluss v. 27.09.2017, XII ZR 54/16, ZMR 2018 S.208).