

MIETERRECHT

Kostet die Küche extra?

Im Mietvertrag für unsere neue Wohnung steht, dass uns die Küche kostenlos zum Gebrauch überlassen wird, wir aber für Reparaturen aufkommen müssen. Ist das korrekt?

ANDREAS H. AUS MÜNCHEN

Zu dieser Frage schreibt uns Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund, München: Nach der gesetzlichen Regelung hat der Vermieter die vermietete Sache dem Mieter in einem zum



Muss der Mieter für defekte Geräte zahlen? STRATENSCHULTE/DPA

vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Abweichend von dieser gesetzlichen Regelung können im Formularmietvertrag lediglich die Kosten sog. Kleinreparaturen unter bestimmten Voraussetzungen und bis zu einer bestimmten Höhe auf dem Mieter abgewälzt werden. Durch individuelles Aushandeln können die Parteien auch bestimmte Einrichtungen und Einbauten der Wohnung von der Instandhaltungspflicht des Vermieters ausnehmen. Allerdings stellt die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an den Nachweis eines individuellen Aushandelns. In einem vom AG Besigheim entschiedenen Fall bestimmte eine Klausel im Formularmietvertrag, dass die sich in der Wohnung befindliche Einbauküche dem Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen werde. Für die Instandhaltungen und Reparaturen sollte daher der Mieter aufkommen. Nach Auffassung des Gerichts gehe es bei der vorliegenden Vertragsgestaltung lediglich darum, die Instandhaltungskosten auf den Mieter abzuwälzen. Dies stelle eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, die zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führt. Die Kosten für die Reparatur der defekten Dunstabzugshaube musste der Vermieter bezahlen (Az. 7 C 442/22).