

Neues vom Bundesgerichtshof / aus der Rechtsprechung

Einbauküche und ortsübliche Vergleichsmiete

Eine vom Mieter angeschaffte und bezahlte Einbauküche darf bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden (BGH VIII ZR 52/18). Die bei Anmietung der Wohnung im Jahr 1976 vorhandene alte Einbauküche wurde kurze Zeit später mit Zustimmung der Vermieter von den Mietern durch eine neue Einbauküche ersetzt. Die neue Einbauküche wurde von den Mietern bezahlt, die alte Einbauküche von den Vermietern verkauft.

Im Rahmen einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete argumentierten die Vermieter, die Wohnung verfüge über eine mitvermietete, moderne Küchenausstattung. Der Bundesgerichtshof erteilte dieser Rechtsauffassung jetzt eine Absage. Eine vom Mieter auf eigene Kosten angeschaffte Einbauküche bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich und auf Dauer unberücksichtigt. Eine solche Küche ist nicht Teil der dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung und auf derartige vom Mieter angeschaffte Einbauküche erstreckt sich auch nicht die gesetzliche Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters. Anders allenfalls, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten der Einbauküche erstattet hätte. Dass in der Wohnung ursprünglich eine vom Vermieter gestellte Einbauküche vorhanden war, spielt keine Rolle.

Der Mieter durfte die alte Einbauküche mit Erlaubnis des Vermieters durch eine neue, auf eigene Kosten angeschaffte Einbauküche ersetzen. Dementsprechend ist die Wohnung nach dem erfolgten Austausch nicht mehr vermietet mit einer Einbauküche ausgestattet, so dass die Einbauküche auch nicht bei der Ermittlung des objektiven Wohnwertes zugunsten des Vermieters berücksichtigt werden kann. Hiervon evtl. abweichende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien sind für die Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete ohne Bedeutung. Mieter und Vermieter können nicht mit Wirkung für künftige Mieterhöhungen vereinbaren, dass die Wohnung vermietet mit einer Einrichtung versehen ist, die objektiv nicht vorhanden oder nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt ist.

Aktuelle Infos

- **Achtung Wohnungsbetrüger:** Auf angespannten Wohnungsmärkten werden Betrüger immer dreister. Die Frankfurter Polizei ermittelt beispielsweise gegen einen Mann, der über eine Internetplattform eine Zweieinhalbzimmerwohnung in der Innenstadt anbot. Er lud sogar Interessenten zu Besichtigungsterminen in die Wohnung ein, die ihm aber gar nicht gehörte. Noch vor dem Zustandekommen eines Mietvertrages verlangte der angebliche Vermieter unterschiedlich hohe Geldbeträge, z.B. Kautions-, Abstand für Möbel oder eine Vorauszahlung. Rund 77.000 Euro soll er von Mietinteressenten abkassiert haben. Den meisten Opfern wurde erst klar, dass sie auf einen Betrüger hereingefallen waren, als sie zur vereinbarten Schlüsselübergabe mit vielen anderen Menschen vor verschlossener Tür standen.
Eine andere Masche der Wohnungsbetrüger läuft anonym. Sie bieten im Internet Wohnungen, die gar nicht existieren und deren Bilder aus anderen Inseraten kopiert sind. Zunächst werden Geldüberweisungen verlangt, damit es zu einem Besichtigungstermin kommt, oder Geldzahlungen als Sicherheit.
- **Bundesregierung kündigt weitere Mietrechtsverbesserungen an:** Auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion im Bundestag antwortet die Bundesregierung jetzt: Die Bundesregierung werde gesetzgeberische Vorschläge in der ersten Jahreshälfte 2019 vorlegen, mit dem Ziel, den einfachen Mietspiegel insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden stärker zur Anwendung kommen zu lassen und Mindestanforderungen für qualifizierte Mietspiegel aufzustellen. Der Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete solle von 4 auf 6 Jahre verlängert werden, gesetzgeberische Vorschläge würden demnächst vorgelegt. Außerdem solle das Wohngeld zum 1. Januar 2020 erhöht werden.

Mieter-Tipp

Kündigung, wenn Wohnung unerlaubt an Dritte weitergegeben wird

Die Mieter waren 2011 in Ausland gezogen und hatten ihre Zweizimmerwohnung ihrem Sohn und seiner Familie überlassen. Die Erlaubnis des Vermieters hierzu hatten sie jedoch nicht eingeholt. Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin (65 S 16/18) ist der Vermieter berechtigt, zu kündigen.

Zieht der Mieter dauerhaft aus und überlässt er die Wohnung, ohne den Vermieter um Erlaubnis zu fragen, seinen Kindern, die dann einziehen, ist das eine Verletzung des Mietvertrages, die zu einer Kündigung berechtigt.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)