



## Mieterhöhungsverlangen - Eingebaute Küche vom Mieter

Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen.

In einem vom Bundesgerichtshof am 24.10.2018 entschiedenen Fall verwies der Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen auf eine vorhandene moderne Küchenausstattung, die mitvermietet und daher bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen ist. Beim Einzug war eine gebrauchte Küche vom Vermieter vorhanden. Kurz nach dem Einzug wurde diese jedoch vom Mieter auf seine Kosten ersetzt. Eine Kostenerstattung gab es nicht.

Es ist unerheblich, dass in der Wohnung zu Mietbeginn eine Einbauküche vorhanden war, so die BGH-Richter. Denn der Vermieter hatte dem Mieter gestattet, diese (ältere) Einrichtung zu entfernen und auf eigene Kosten durch eine neue Einrichtung zu ersetzen. Dadurch entfiel die Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters bezüglich der bisherigen, nunmehr aus der Wohnung entfernten Einbauküche, während bezüglich der vom Mieter neu angeschafften Einbauküche (Instandhaltungs- und Gebrauchsgewährungs-)Pflichten des Vermieters nicht begründet wurden.

Dementsprechend ist die Wohnung nach dem erfolgten Austausch nicht mehr vermietetseits mit einer Einbauküche ausgestattet und kann diese nunmehrige Mieterinrichtung auch nicht bei der Ermittlung des objektiven Wohnwerts zugunsten des Vermieters berücksichtigt werden.