



Bild: VDM

Wohnen mit Einbauten

Häufig werden Küchen oder Schränke mitvermietet: So können Streits um Reparaturen und Abnutzungsgrade beim Auszug vermieden werden.

Gerade kleine Wohnungen mit oft wechselnden Mietern werden von Vermietern häufig mit Einbauküchen ausgestattet. Hat die Wohnung Dachschrägen, ist es für die Vermietung von Vorteil, wenn ein Schreiner Regale oder Schränke für ein optimales Ausnutzen der Flächen einpasst, die der Vermieter ebenfalls mitvermietet.

Für diese Gegenstände kann er auf die reguläre Miete einen Aufschlag erheben. Dieser orientiert sich am Anschaffungspreis sowie der Nutzungszeit bis zur Erneuerung. Eine Beispielrechnung verdeutlicht dies: Baut der Vermieter in eine 50 Quadratmeter große Wohnung eine Einbauküche für 5 000 Euro ein und plant, dass diese nach 60 Monaten erneuert werden muss, dann könnte er einen monatlichen Mietaufschlag von 83,30 Euro nehmen. Rechnet man diese Summe auf die 50 Wohnquadratmeter um, dann erhöht sich die Miete um knapp 1,67 Euro pro Quadratmeter.

Übernahme der Kosten. Der Vermieter hat jedoch sicherzustellen, dass mitvermietete Einbauten funktionieren. Kommt er dem nach Aufforderung nicht nach, darf der Mieter die Miete mindern. Er könnte dann, um im Beispiel zu bleiben, bei einem defekten Kühlschrank die kompletten 83,30 Euro einbehalten. Die Vorgehensweise ist anders, falls der Mietvertrag eine Kleinreparaturklausel enthält, die die mitvermietenden Gegenstände einschließt und dem Mieter die Übernahme von Reparaturkosten bis zu einer Summe von circa 75 Euro bis 90 Euro pro Jahr aufbürdet, maximal aber sechs bis zehn Prozent seiner Jahreskaltmiete. Übersteigen die Repara-

turkosten diesen fixierten Betrag, muss sie der Vermieter tragen. Etwas anderes gilt jedoch, wenn der Mieter den Schaden fahrlässig oder vorsätzlich verursachte“, erläutert der Kölner Rechtsanwalt Dr. Alexander Boisserée von der Kanzlei Verweyen, Lenz-Voß, Boisserée.

„Der Mieter muss die Kosten tragen, wenn eine Kleinreparaturklausel gibt

Schlägt der Mieter permanent die Schranktüren so heftig zu, dass die Scharniere nach wenigen Wochen nicht mehr zu gebrauchen sind, muss er dafür gerade stehen. Möglicherweise tritt seine Haftpflichtversicherung für den Schaden ein.

„Eingefügte“ Sachen

Im deutschen Recht gehen alle mit dem Gebäude oder Grundstück fest verbundenen Sachen automatisch in das Eigentum des Grundstückseigentümers über (Paragraf 94 BGB). Gleiches gilt für alle in das Gebäude „eingefügten“ Sachen, sofern sie für die Herstellung des Gebäudes notwendig sind. Als eingefügte Sachen zählen zum Beispiel: Heizkessel, Thermen, Badewannen, Waschbecken, Türen, Fenster – es genügt bereits, wenn Nicht dazu gehören Einbaumöbel oder Einbauküchen. (gkl)

Zustand beim Einzug dokumentieren. Werden Einbauten mitvermietet, sollten diese im Mietvertrag aufgeführt werden, wie dies in allen gängigen Musterverträgen möglich ist. Häufig streiten sich Vermieter und Mieter beim Auszug über den Zustand der Einbauten. Oftmals wünscht sich der Vermieter, dass sein Vertragspartner die Einrichtung pfleglicher behandelt hätte. Der Mieter wiederum sieht die Einbauten vielleicht eher als Alltagsgegenstände, die sich mit der Zeit abnutzen. Daher sollten beide den Zustand beim Einzug dokumentieren, etwa mit Adjektiven wie neu, neuwertig oder gebraucht. Zusätzliche Fotos helfen dabei.

Klare Vereinbarungen treffen. Ein Konfliktherd können auch hinterlassene Einbauten und Veränderungen sein, die ein Vorgängermieter hinterließ. Hat dieser etwa Laminat in seinen vier Wänden verlegt und mit dem Vermieter vereinbart, dass er den Bodenbelag beim Auszug in der Wohnung lässt und gegen eine Ablöse an seinen Nachfolger verkauft, dann sind die Eigentumsverhältnisse oftmals unklar, wenn danach weitere Mieter ein- und auszogen und glaubten, der Bodenbelag gehöre zur Wohnung. Auch hier helfen klare Vereinbarungen, damit nach einigen Jahren keine bösen Überraschungen drohen und am Ende der Mieter für die Beseitigung oder den Ersatz aufkommen muss.

DIE EXPERTE

Alexander Oebels ist Geschäftsführer der Bauwert Immobilien GmbH in Köln. Das Unternehmen verwaltet seit 30 Jahren Wohn- und Gewerbeimmobilien.

