

# Amtsgericht Berlin-Neukölln

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 305c, 307, 535 BGB

- 1. Soweit sich in der Mietwohnung eine Einbauküche befindet und sich aus dem Mietvertrag oder dem Sachzusammenhang nicht ein anderes ergibt, kann im Zweifel angenommen werden, dass die Einbauküche mitvermietet ist.**
- 2. Ist im Mietvertrag hinsichtlich der Einbauküche ausdrücklich geregelt, dass diese dem Mieter lediglich zur Nutzung überlassen wird und eine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht besteht, ist diese Klausel nicht wegen Verstoßes gegen die §§ 305c, 307 BGB unwirksam.**

AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 14.11.2017, Az.: 18 C 182/17

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Gründe:**

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung von 135,00 € sowie auf Reparatur der sich in der von ihnen angemieteten Wohnung befindlichen Geschirrspülmaschine gemäß §§ 535, 536a BGB.

Voraussetzung hierfür wäre, dass es sich bei dem defekten Griff des Kühlschranks sowie bei der defekten Geschirrspülmaschine um einen Mangel an der Mietsache handelt, für den die Beklagte eine Instandsetzungspflicht trifft. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Weder der Kühlschrank noch die Geschirrspülmaschine wurden vorliegend mit vermietet, gehören also zur Mietsache, für die den Vermieter eine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht trifft. Zwar ist es grundsätzlich möglich, dass eine Einbauküche nebst Geräten mit zur Mietsache gehört. Soweit sich in der Mietsache eine Einbauküche befindet und sich aus dem Mietvertrag oder dem Sachzusammenhang nicht ein anderes ergibt, kann im Zweifel auch angenommen werden, dass die Einbauküche mitvermietet ist (vgl. Hierzu Kern in: Spielbauer / Schneider, Mietrecht, 1. Auflage 2013, § 535 Rn. 222). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Vielmehr ist in § 23 des Mietvertrages hinsichtlich der Einbauküche ausdrücklich geregelt, dass diese dem Mieter lediglich zur

Nutzung überlassen wird und eine Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters nicht besteht. Gründe, warum diese Klausel unwirksam sein soll, liegen nicht vor. Insbesondere ist eine Unwirksamkeit nach den §§ 305c ff. BGB nicht gegeben. Im Rahmen einer Inhaltskontrolle gemäß § 307 BGB ist dabei zu berücksichtigen, dass der Vermieter nicht zu der Bereitstellung einer Einbauküche im Rahmen eines Wohnungsmietverhältnisses verpflichtet ist, sodass es auch unbedenklich ist, wenn er eine Einbauküche lediglich zur Nutzung überlässt, ohne dass diese zur Mietsache gehört, sodass dem Vermieter weder Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten trifft und die Einbauküche auch nicht im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens zu berücksichtigen ist.

Soweit die Klägervertreterin in der mündlichen Verhandlung auf die praktischen Probleme im Falle des Defektes von Teilen der Einbauküche, insbesondere der Geräte, hingewiesen hat, hält diese das Gericht durchaus für lösbar. Insbesondere ist es den Mietern zuzumuten, statt einen Anspruch auf Reparatur eines defekten Gerätes einen Anspruch auf Beseitigung gegenüber dem Vermieter durchzusetzen, um das Gerät durch ein eigenes zu ersetzen.

Die Klage war daher abzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Die Berufung war vorliegend nicht gemäß § 511 Abs. 4 ZPO zuzulassen.