

# Amtsgericht Berlin-Neukölln

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 311c, 535 BGB

- 1. Häufig sind Wohnungen bei Vermietung mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Im Zweifel gilt dieses Zubehör bei Anwendung der Auslegungsregel des § 311c BGB als mitvermietet. Hiervon umfasst sind beispielsweise Einbauschränke jedweder Art, etwa Spülen und/oder Herd, sowie Einbauküchen oder Öfen. Derartiges Zubehör gehört somit in der Regel zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.**
- 2. Wenn der Vermieter alle seine Wohnungen mit derselben Grundküchenausführung ausstattet, kann in der Vereinbarung der Mietvertragsparteien, dass die Küche zum einen in einem anderen Raum der Wohnung als ursprünglich vorgesehen eingebaut werden sollte und zum anderen, dass der Mieter noch zusätzliche Ausstattungsteile auf eigene Kosten bezahlen und zusätzlich einbringen sollte, keine gesonderte Vereinbarung dahingehend gesehen werden, dass der Mieter die diesbezügliche Erhaltungspflicht übernommen habe.**

AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 01.07.2021, Az.: 6 C 303/19

### **Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, in der Küche der Wohnung des Klägers unter der Adresse, folgende Instandsetzungsarbeiten sach- und fachgerecht auszuführen:

a) Beseitigung des aufquellenden Holzes nebst Ablösen des Kunststoffurniers an der linken Arbeitsplatte, gegenüber vom Kühlschrank gelegen, vorne links der Arbeitsplatte von etwa 20 cm,

b) Beseitigung des Wegbrechens der Laminierung an der Tür des linken Oberschranks, links oberhalb des Herdes und links der Dunstabzugshaube, an der so beschriebenen Tür unten rechts,

c) Beseitigung des Wegbrechens der Laminierung hinter des rechten Oberschranks, rechts oberhalb des Herdes und rechts der Dunstabzugshaube, hinter der so beschriebenen Tür unten links,

d) Beseitigung des Wegbrechens der Laminierung an der Verkleidungskappe des Dunstabluftschrankes oberhalb des Herdes, dort an der Kante der Verkleidungskappe des Dunstabzugshaubenschrankes unten links,

e) Beseitigung der Löcher in dem Furnier der Arbeitsplatte rechts des Herdes,

f) Beseitigung des aufgequollenen und schadhafte Holz unter Abbröckeln des Furniers an der Arbeitsplatte rechts vom Herd, etwa 30 cm von diesem entfernt und an der angrenzenden Arbeitsplatte links vom Kühlschrank,

g) wie vor - jedoch etwa 60 cm rechts entfernt von der Ecke der beiden rechtwinklig aneinanderstoßenden Arbeitsplatten, etwa 60 cm links vom Kühlschrank,

2. Die Beklagte wird ferner verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 147,56 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.09.2019 zu zahlen.

3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.200,00 € abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Erhaltung und Instandsetzung einer Einbauküche.

Zwischen den Parteien besteht ein Dauernutzungsvertrag über die Wohnung. Die Beklagte ist die vermietende Genossenschaft, der Kläger ist Nutzer einer Wohnung dieser Genossenschaft. Vertragsbeginn war der 01.12.1986.

Neben dem Dauernutzungsvertrag schlossen die Parteien einen sogenannten Selbsthilfe-Darlehensvertrag ab. Darin verpflichtete sich die beklagte Genossenschaft zum Abschluss des oben genannten Dauernutzungsvertrags und das klagende Mitglied im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe sowie zur Senkung der im Dauernutzungsvertrag vereinbarten monatlichen Nutzungsgebühr zur Erbringung von manuellen Eigenleistungen in Höhe von 14.357,00 DM. Hinsichtlich der Einzelheiten zum Dauernutzungsvertrag und dem Selbsthilfe-Darlehensvertrag wird auf Bl. 6 ff. d.A. und Bl. 46 ff. d.A. verwiesen. In der Anlage I zu dem Selbsthilfe-Darlehensvertrag sind die von dem Kläger zu erbringenden manuellen Eigenleistungen aufgelistet. In der Sparte "Einbauküche" findet sich keine Eintragung. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der Anlage I zum Selbsthilfe-Darlehensvertrag wird auf Bl. 48 ff. d.A. Bezug genommen.

Die Wohnungen der beklagten Genossenschaft sind mit Küchen eines Standardmodells ausgestattet. Diese Küchenmöbel sind von Anzahl und Form in allen Wohnungen im Wesentlichen gleich. Die Parteien vereinbarten vor Beginn des Dauernutzungsverhältnisses, dass die Küche in der Wohnung des Klägers abweichend von der eigentlich vorgesehenen Raumaufteilung gegenüber dem Wohnraum in Angrenzung zum Bad entstehen sollte. Insoweit wird auf die zu den Akten gereichten Pläne verwiesen, Bl. 15, 16 und 17 d.A. In der Folge wurde die Standardküche an abweichend vereinbarter Stelle in die Wohnung eingebracht. Die Beklagte bezahlte die Grundausstattung der Küche, der Kläger bezahlte Sonderanfertigungen, die die Küchenausstattung erweiterten. Insoweit wird auf die Rechnung der Firma vom 19.12.1986 verwiesen, Bl. 52 f. d.A.

Im Jahre 2018 besichtigte ein Mitarbeiter der Beklagten, Herr, die Küche in der Wohnung des Klägers. Er stellte dabei die im Tenor zu 1) aufgelisteten - unstreitig bestehenden - Mängel fest. Insoweit wird auf die zu den Akten gereichten Fotografien verwiesen, Bl. 18 ff. d.A. In der Folge lehnte die Beklagte die Beseitigung der Mängel ab. Der Kläger forderte die Beklagte erneut mit anwaltlichen Schreiben vom 29.01.2019 und 20.02.2019 und unter Fristsetzung erfolglos zur Mangelbeseitigung auf.

Der Kläger ist der Auffassung, dass es sich bei der Einbauküche um einen Teil der Mietsache handle und die Beklagte folglich zur Instandsetzung verpflichtet sei. Es könne nicht ausschlaggebend sein, dass er zusätzliche Teile auf eigene Kosten hinzu angeschafft habe. Insbesondere verlange er diesbezüglich auch keine Mangelbeseitigung, sondern nur hinsichtlich etwaiger Teile der in die Jahre gekommenen Grundausstattung.

Der Kläger beantragt wörtlich,

1. Die Beklagte zu verurteilen, in der Küche der Wohnung des Klägers unter der Adresse, folgende Instandsetzungsarbeiten sach- und fachgerecht auszuführen:

a) Beseitigung des Mangels aufquellendes Holz nebst Ablösen des Kunststofffurniers an der linken Arbeitsplatte, gegenüber vom Kühlschrank gelegen, vorne links der Arbeitsplatte von etwa 20 cm,

b) Beseitigung des Mangels infolge Wegbrechens der Laminierung an der Tür des linken Oberschranks, links oberhalb des Herdes und links der Dunstabzugshaube, an der so beschriebenen Tür unten rechts,

c) Beseitigung des Mangels infolge Wegbrechens der Laminierung hinter des rechten Oberschranks, rechts oberhalb des Herdes und rechts der Dunstabzugshaube, hinter der so beschriebenen Tür unten links,

d) Beseitigung des Mangels infolge Wegbrechens der Laminierung an der Verkleidungskappe des Dunstabluftschrankes oberhalb des Herdes, dort an der Kante der Verkleidungskappe des Dunstabzugshaubenschrankes unten links,

e) Beseitigung der Löcher in dem Furnier der Arbeitsplatte rechts des Herdes,

f) Beseitigung des aufgequollenen und schadhaften Holzes unter Abbröckeln des Furniers an der Arbeitsplatte rechts vom Herd, etwa 30 cm von diesem entfernt und an der angrenzenden Arbeitsplatte links vom Kühlschrank,

g) wie vor - jedoch etwa 60 cm rechts entfernt von der Ecke der beiden rechtwinklig aneinanderstoßenden Arbeitsplatten, etwa 60 cm links vom Kühlschrank,

2. Die Beklagte weiter zu verurteilen, an den Kläger 147,56 € an vorgerichtlichen nicht anrechenbaren Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Einbauküche in der Wohnung des Klägers nicht als Teil der Mietsache einzuordnen sei. Sie habe den Einbau der gegenständlichen Küche nur in Höhe der bauseits vorgesehenen Standardküche bezuschusst. Im Übrigen folge aus dem Selbsthilfe-Darlehensvertrag, dass im Falle von manuellen Eigenleistungen das Mitglied und nicht die Genossenschaft die Instandhaltungsaufwendungen für eine von der Standard-Ausstattung abweichende höherwertige Ausführung trägt.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig und begründet.

I. Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Mangelbeseitigung nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, denn die gegenständliche Standardeinbauküche ist Teil der Mietsache, sie ist unstreitig in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang mangelbehaftet und die beklagte Vermieterin demnach zur Instandsetzung verpflichtet. Eine abweichende Vereinbarung haben die Parteien nichtgetroffen.

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. So liegt es hier. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die gegenständliche Einbauküche Bestandteil der Mietsache, weshalb die Beklagte die Pflicht aus § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB trifft. Entgegen der Auffassung der Beklagten folgt insbesondere aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Selbsthilfe-Darlehensvertrag keine abweichende Vereinbarung.

1. Mit Abschluss eines Mietvertrages - hier eines Dauernutzungsvertrages, auf welchen die Vorschriften der §§ 535 ff. BGB entsprechend anwendbar sind - erwirbt der Mieter das Recht, die Mietsache in ihrer Gesamtheit zu nutzen. Im Gegenzug ist der Mieter verpflichtet, den Mietzins zu entrichten. Der Umfang des Vertragsgegenstands bzw. des Nutzungsrechts ergibt sich aus dem Vertrag oder sonstigen Vereinbarungen der Parteien. Fehlt hinsichtlich einzelner Punkte eine Vereinbarung oder sind nur unvollständige Abreden getroffen, ist der Umfang des Gebrauchsrechts durch Auslegung des Vertrags gemäß § 157 BGB nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung zu ermitteln (vgl. Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 535 Rn. 20 f.). Häufig sind Wohnungen bei Vermietung mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Im Zweifel gilt dieses Zubehör bei Anwendung der Auslegungsregel des § 311c BGB als mitvermietet. Hiervon umfasst sind beispielsweise Einbauschränke jedweder Art, etwa Spülen und/oder Herd, sowie Einbauküchen oder Öfen. Derartiges Zubehör gehört somit in der Regel zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Entfernt der Vermieter beispielsweise die Sachen gegen den Willen des Mieters, etwa im Rahmen von Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, muss er sie auch wieder einbringen. Den Vermieter trifft für diese mitvermieteten Sachen auch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. In diesem Zusammenhang kommt es beispielsweise nicht darauf an, ob der Vermieter das Zubehör selbst in die Wohnung eingebracht hat, oder ob er die vom Vormieter zurückgelassenen Sachen in der Wohnung belässt und in diesem Zustand weitervermietet (vgl. Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 535 Rn. 40 f.).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ergibt sich vorliegend, dass die gegenständliche Standardeinbauküche als Bestandteil der Mietsache anzusehen ist. Zudem folgt aus einer Gesamtschau der vertraglichen Abreden zwischen den Parteien und der Verkehrsanschauung, dass die Erhaltungspflicht hinsichtlich der Standardeinbauküche nicht auf das klagende Mitglied übertragen wurde.

Im Einzelnen:

2. Zwischen den Parteien besteht ein Dauernutzungsvertrag. Diesem Dauernutzungsvertrag ist keine konkrete Regelung hinsichtlich der Einbauküche zu entnehmen, vielmehr lässt sich Nr. 5 Abs. 6 des Nutzungsvertrags zunächst entnehmen, dass sich die Genossenschaft - die Beklagte - verpflichtet, die Wohnung - soweit die Verpflichtung nicht das Mitglied übernommen hat -, die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Entgegen der Auffassung der Beklagten wurde eine solche abweichende Vereinbarung - Übernahme der Erhaltungspflicht durch das Mitglied - zwischen den Parteien jedoch nicht getroffen. Weder aus dem Einwand der Beklagten, dass sie die Küche des Klägers nur bezuschusst habe noch aus dem Selbsthilfe-Darlehensvertrag vom 18.03.1986 lässt sich eine solche abweichende Vereinbarung entnehmen.

a) Soweit die Beklagte meint, dass sie hier die Küche in der klägerischen Wohnung nur bezuschusst habe, kann darin keine gesonderte Vereinbarung dahingehend gesehen werden, dass der Kläger die diesbezügliche Erhaltungspflicht übernommen habe. Hiergegen spricht zum einen, dass die Beklagte nicht konkret vorträgt, dass hierin eine

gesonderte Vereinbarung zwischen den Parteien zu sehen ist. Aus dem Umstand, dass der von der Beklagten so bezeichnete "Zuschuss" exakt in der Höhe der Standardausstattung geleistet wurde (1.750,00 DM), lässt sich vielmehr ableiten, dass die Beklagte auch die klägerische Wohnung, genau wie ihre anderen Genossenschaftswohnungen mit derselben Standardküche ausstatten wollte (vgl. Rechnung der Firma, Bl. 52 d.A.). Es ist auch unstrittig, dass die Beklagte all ihre Genossenschaftswohnungen mit der gleichen Grundküchenausführung ausstattete. Vor ... diesem Hintergrund kann das Gericht nicht erkennen, inwiefern in einer abweichenden Vorgehensweise eine abweichende Vereinbarung zu sehen sein soll. Denn vielmehr haben sich die Parteien - unstrittig - darüber verständigt, dass die Küche zum einen in einem anderen Raum der Wohnung, als ursprünglich vorgesehen, eingebaut werden sollte und zum anderen, dass der Kläger noch zusätzliche Ausstattungsteile auf eigene Kosten bezahlen und zusätzlich einbringen soll. Dies geht auch aus der sogenannten "Wohnungsbeschreibung und Übergabeprotokoll" hervor. In der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung für die gegenständliche Wohnung ist vermerkt, dass die Originalteile der "BBG", also der Beklagten zuzuordnen sind, und die Küche "ergänzt" wurde (vgl. Bl. 11 d.A.). Zudem geht dies auch aus der Anlage zur Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung vom 16.01.1987 hervor. Dort heißt es: "Küchenerweiterung durch Mieter" (vgl. Bl. 51 d.A.).

b) Soweit die Beklagte meint, dass aus dem Selbsthilfe-Darlehensvertrag zwischen den Parteien etwas anderes folgt, kann dem nicht zugestimmt werden. Denn die Parteien haben darin gerade keine abweichende Regelung hinsichtlich einer Einbauküche getroffen. Vielmehr ist in dem durch den Kläger übernommenen Selbsthilfeanteil in Form von manuellen Eigenleistungen gerade keine Küche enthalten. In dem Selbsthilfe-Darlehensvertrag vom 18.03.1986 haben die Parteien vereinbart, dass sich die beklagte Genossenschaft verpflichtet, mit dem Mitglied einen Dauernutzungsvertrag über die gegenständliche Wohnung abzuschließen, und sich der Kläger als Mitglied im Rahmen genossenschaftlicher Selbsthilfe und zur Senkung des im Dauernutzungsvertrags vereinbarten monatlichen Nutzungsgebühr folgende Eigenleistungen erbringt: manuelle Eigenleistungen in Höhe von 14.357 DM. In der Anlage I für manuelle Eigenleistungen wird konkretisiert, welche (manuelle) Eigenleistungen im Einzelfall zu erbringen sind und welcher Kostenfaktor ihnen zugeschrieben wird. Zudem wird geregelt, dass das Mitglied, soweit es sich für eine von der Standard-Ausstattung abweichende höherwertige Ausstattung entscheidet, diese Mehrkosten nicht im Rahmen dieses Vertrages als Selbsthilfeleistung anerkannt werden und das Mitglied die besonderen Instandhaltungsaufwendungen selbst zu tragen hat. Aus der Anlage I zu diesem Selbsthilfe-Darlehensvertrag werden die von dem Kläger zu erbringenden manuellen Eigenleistungen konkretisiert und aufgezählt. Die Spalte "Einbauküche inklusive Montage" wurde jedoch von den Parteien freigelassen, weshalb sich hieraus keine gesonderte Vereinbarung ableiten lässt.

3. Die aus dem Tenor ersichtlichen Mängel, die zu beseitigen sind, sind zwischen den Parteien unstrittig.

II. Der Kläger hat gegen die Beklagte auch einen Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 147,56 € aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB. Die Kosten der Rechtsverfolgung sind vorliegend ersatzfähig, da sie nach Eintritt des Verzugs entstanden und zur Wahrnehmung der Rechte des Klägers erforderlich und zweckmäßig waren (vgl. Grüneberg, in: Palandt, BGB Kommentar, 80. Auflage 2021). Die Beklagte hat gegenüber dem Kläger die Mangelbeseitigung nach einer Besichtigung der Küche abgelehnt, daraufhin setzte der Kläger der Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 20.01.2019 eine Frist zur Mangelbeseitigung bis zum 12.02.2019. Die Beklagte reagierte hierauf nicht, weshalb der Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 20.02.2019 der Beklagten eine erneute Frist zur Mangelbeseitigung bis zum 27.02.2019 setzte, welche ohne Reaktion der Beklagten verstrich.

Der Zinsanspruch folgt aus Rechtshängigkeit. Die Klage wurde der Beklagten am 17.09.2019 zugestellt.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 711 Nr. 8, 711 ZPO.