

[\[Seite drucken\]](#)[\[Fenster schließen\]](#)

# Bundesgerichtshof

## Mitteilung der Pressestelle

Nr. 74/2016

### Keine Mietminderung wegen Diebstahls einer vereinbarungsgemäß im Keller der Mietwohnung eingelagerten Einbauküche des Vermieters

Urteil vom 13. April 2016 – VIII ZR 198/15

**Sachverhalt:**

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der Beklagten in Berlin, die bauseits mit einer Einbauküche ausgestattet war. Nach einer gleichzeitig mit dem Mietvertrag vom 26. März 1997 geschlossenen Zusatzvereinbarung hatte die Klägerin eine Gesamtmiete in Höhe von 964,72 DM zu zahlen, wovon ein Betrag in Höhe von 34,64 DM (17,71 €) auf die Einbauküche entfiel.

Im Jahr 2010 bat die Klägerin, die Einbauküche durch eine eigene KÜcheneinrichtung ersetzen zu dürfen. Die Beklagte erklärte sich damit einverstanden, machte dies aber von bestimmten Bedingungen abhängig, die die Klägerin akzeptierte. Die Parteien vereinbarten (unter anderem), dass die Klägerin die bisher eingebaute Küche auf ihre Verantwortung sachgerecht zu lagern und bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen bauseitigen Zustand wieder herzustellen habe. Die Klägerin zahlte nach dem Einbau der eigenen Küche zunächst die bisherige Miete (inklusive des für die Küche ausgewiesenen Zuschlags) weiter. Am 9. Februar 2014 wurde die von ihr in einem Kellerraum gelagerte Küche entwendet. Ihre Versicherung zahlte einen Entschädigungsbetrag von 2.790 €, der der Beklagten zufließt. Die Klägerin meint, die in der Zusatzvereinbarung vom 26. März 1997 für die Nutzung der Einbauküche der Beklagten vorgesehene anteilige Miete nicht mehr entrichten zu müssen, da diese Küche ihr infolge des Diebstahls nicht mehr zur Verfügung stehe.

Das Amtsgericht hat die auf Feststellung einer Mietminderung um monatlich 15,59 € seit dem 1. März 2014 gerichtete Klage abgewiesen, das Landgericht hat ihr dagegen auf die Berufung der Klägerin stattgegeben und die Revision zugelassen.

**Entscheidung des Bundesgerichtshofs:**

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat das Berufungsurteil aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts wiederhergestellt. Der Verlust der im Keller eingelagerten Einbauküche führt nicht zur Minderung der Miete. Denn mit der im Jahr 2010 getroffenen Abrede, dass die Klägerin die vorhandene Küche gegen eine Küche eigener Wahl austauschen durfte, die ausgebaute Küche aber - vorrangig im Interesse der Beklagten für den Fall eines Wiedereinbaus nach Beendigung des Mietverhältnisses - aufzubewahren hatte, haben die Parteien den Mietvertrag unter Beibehaltung der vereinbarten Gesamtmiete dahin abgeändert, dass sich die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters jedenfalls solange nicht auf eine Einbauküche erstreckte, als die Beklagte die Wohnung selbst mit einer Küche ausgestattet hatte. Durch das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten und von der Klägerin derzeit nicht benötigten KÜcheneinrichtung ist also keine nachteilige Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit eingetreten, so dass ein zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB)\* führender Mangel der Mietsache nicht vorliegt.

Die Beklagte verhält sich auch nicht treuwidrig (§ 242 BGB)\*\*, indem sie einerseits die von der Versicherung der Klägerin gezahlte Versicherungssumme in Höhe von 2.790 € für die Küche behält, ohne derzeit eine neue Küche anzuschaffen, und gleichwohl auf der Zahlung der für die KÜchennutzung vereinbarten Miete besteht. Denn der geleistete Entschädigungsbetrag war allein als geldwerter Ausgleich für den der Beklagten als Eigentümerin und Vermieterin der im Keller aufbewahrten KÜchenteile entstandenen Schaden bestimmt. Diese Ersatzleistung, die wirtschaftlich an die Stelle der im Keller gelagerten KÜcheneinrichtung getreten ist, hat keinen Einfluss auf die Frage, ob die Klägerin für die abhanden gekommene KÜcheneinrichtung Miete zu zahlen hat. Die Mietzahlungspflicht beurteilt sich ausschließlich nach den von den Parteien getroffenen Absprachen, also nach der Genehmigungsvereinbarung vom 22. März 2010. Danach blieb die Höhe der Miete unberührt von dem Umstand, dass die Klägerin während der Nutzungszeit der neu eingebauten Küche kein in dieser Vereinbarung anerkanntes Interesse an einer Nutzung der im Keller gelagerten KÜcheneinrichtung der Beklagten mehr hatte.

**Vorinstanzen:**

Amtsgericht Pankow/Weißensee - Urteil vom 15. Oktober 2014 (2 C 231/14)

Landgericht Berlin - Urteil vom 4. August 2015 (63 S 378/14)

Karlsruhe, den 13. April 2016

**\* § 536 Abs. 1 BGB – Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln:**

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

**\*\* § 242 BGB – Leistung nach Treu und Glauben:**

Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)