

MODERNISIERUNG

Immer Ärger mit der Einbauküche: Modernisierung

von RA Dr. Hans-Reinold Horst, Hannover/Solingen

| Vermieter sollten tunlichst darauf verzichten, eine Einbauküche mitzuvermieten. Dies kann viele Probleme mit sich bringen – z. B. bei einer Modernisierung. |

1. Achtung: Vermieter zahlt Kochtöpfe!

Vermieter sollten sich hüten, ihrem Mieter die Küche zu modernisieren und z. B. einen vorhandenen Gasherd durch einen Induktionsherd zu ersetzen. Sonst kann es passieren, dass sie auf ihren Kosten, weil nicht umlegbar, sitzen bleiben und auch gleich noch ein Set an neuen und induktionsgeeigneten Kochtöpfen mit drauflegen müssen. Das ist das Ergebnis eines Urteils des AG Schöneberg (IMR 17, 234). Was war passiert?

■ Der Fall des AG Schöneberg

Vermieter V wollte die an Mieter M mitvermietete Küche modernisieren. M spielte nicht mit. V verklagte M darauf, die Modernisierungsmaßnahme zu dulden. M, der in dem gewünschten Austausch des vorhandenen Gasherdes in einen Induktionsherd keine Gebrauchswerterhöhung sah, beantragte Klageabweisung und hilfsweise widerklagend die Zahlung eines Kostenvorschusses von 500 EUR, um neue induktionsherdgeeignete Töpfe und Pfannen anzuschaffen.

2. Entscheidung des AG

Das AG verurteilte den Mieter zur Duldung, Zug um Zug gegen Zahlung des beanspruchten Kostenvorschusses. Der Austausch des Gasherds gegen einen Induktionsherd sei eine Modernisierungsmaßnahme. Denn mangels offener Flamme werde beim Induktionsherd die Unfallgefahr deutlich reduziert. Die bislang vom Mieter verwendeten Töpfe und Pfannen seien aber mit einem Induktionsherd nicht verwendbar. Deshalb seien dafür technisch geeignete neue Töpfe und Pfannen mit ferromagnetischem Kern anzuschaffen. Dies stelle sich als Aufwendung unmittelbar in Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme für den Mieter dar (§ 555d Abs. 6 BGB i. V. m. § 555a Abs. 3 S. 1 BGB). Die Aufwendung sei auch angemessen, weil der Mieter das Topf- und Pfannenset benötige, um mit dem Induktionsherd kochen zu können. Die Anschaffung sei daher unmittelbare Folge aus der begehrten Duldung.

Das Problem des Aufwendungsersatzes für den Ersatz der herkömmlichen Töpfe und Pfannen durch neues, induktionsgeeignetes Kochgeschirr stellt sich nicht bei Küchen, die der Mieter als sein Eigentum eingebracht hat.

Beachten Sie | Wird die komplette Einbauküche modernisiert, können diese Kosten nicht als Werbungskosten den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gegenübergestellt, sondern nur in einem Zeitraum von zehn Jahren durch Absetzung für Abnutzung (AfA) abgeschrieben werden (BFH 3.8.16, IX R 14/15, Abruf-Nr. 190417). Denn nach Auffassung des BFH handelt es sich nicht um einen sofort und vollständig absetzbaren Erhaltungsaufwand.

Einbauküche, Teil 2

Vermieter gönnt dem Mieter eine moderne Küche – und zahlt drauf!

Induktionstöpfe und -pfannen auf Kosten des Vermieters ...

... nicht aber bei eigener Küche des Mieters

Achtung: neue Küche nicht sofort absetzbar