

Führung / Kommunikation

Wo der Streit köchelt – Urteile rund um die Nutzung der Küche in einer Immobilie

Die Küche ist fast in jedem Haus und in jeder Wohnung ein wichtiger Raum. Hier werden Vorräte aufbewahrt, hier wird gekocht und oft wird hier auch gleich gegessen. Gelegentlich muss sich die Rechtsprechung mit der Küche befassen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile deutscher Gerichte gesammelt. Mal geht es dabei um die Ausstattung einer Mietwohnung mit einer Einbauküche, mal um unangenehme Gerüche, die aus einem Versorgungsrohr in die Wohnung dringen.



Bei Besichtigung top, bei Vertragsabschluss flop

Wenn ein Mieter eine Wohnung besichtigt, dann interessiert er sich meistens auch sehr stark für die Ausstattung der Küche. Sind die Geräte neu? Entsprechen sie seinen Bedürfnissen? Ein Mieter in Berlin hatte in dem Zusammenhang ein seltsames Erlebnis: Ihm wurde beim Besichtigungstermin eine hochwertige Einbauküche vorgeführt, doch nach Vertragsabschluss fand sich dort plötzlich ein sehr viel einfacheres, billigeres Modell. Das Landgericht Berlin (**Aktenzeichen 65 S 366/04**) entschied, dass dies kein korrektes Vorgehen des Eigentümers gewesen sei. Der Mieter habe einen Anspruch darauf, genau das Modell zu erhalten, das zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Wohnung eingebaut gewesen sei.

Entschädigung bei Küchentausch

Auch eine Küche kommt ins Alter. Mit fortschreitender Zeit hat der Eigentümer immer geringere Schadenersatzansprüche, wenn der Mieter sie beschädigt oder entfernt. Das musste ein Eigentümer erfahren, als er bei einer über 25 Jahre alten Küche von seinem Mieter Schadenersatz forderte, nachdem dieser die Geräte entfernt hatte. Sein Argument: Die Küche sei nicht abgenutzt gewesen und habe immerhin ursprünglich 15.000 Mark gekostet. Das Landgericht Berlin (**Aktenzeichen 62 S 13/01**) sah das nicht so. Ein Vierteljahrhundert liege weit über der durchschnittlichen Nutzungsdauer, der Zustand des Objekts sei außerdem nicht substantiiert dargelegt worden, weswegen es keine Entschädigung gebe.

Dunstabzug undicht, Mietminderung?

Wenn aus einem defekten Küchenrohr regelmäßig unangenehme Gerüche austreten, dann muss sich ein Mieter das nicht gefallen lassen. Im konkreten Fall waren die Folgen des Mangels besonders schwerwiegend, weil es sich um eine offene Küche handelte und deswegen die komplette Wohnung von den Ausdünstungen betroffen war. Das Landgericht Berlin (**Aktenzeichen 67 S 342/17**) entschied, hier sei eine Mietminderung in Höhe von zehn Prozent angebracht. Die Bewohner hatten eigentlich 15 Prozent für angemessen gehalten.

Kücheneinbau und Steuer

Wenn ein Eigentümer in einem vermieteten Objekt die Einbauküche komplett erneuert (Spüle, Herd, Möbel und Elektrogeräte), dann kann er diese Kosten nicht sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Er muss sie einem Urteil des Bundesfinanzhofes zu Folge (**Aktenzeichen IX R 14/15**) in einem Zeitraum von zehn Jahren im Wege der Absetzung für Abnutzung (AfA) abschreiben, was steuerlich weniger attraktiv ist. Es handle sich hier nämlich nicht um einen sofort und vollständig absetzbaren „Erhaltungsaufwand“, entschieden die obersten Finanzrichter.

Küche nicht im Mietvertrag, wer zahlt Schäden?

Wenn eine Küche dem Mieter lediglich zur Nutzung überlassen wird und nicht Bestandteil des Mietvertrages ist, dann trifft den Eigentümer keine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Das musste eine Mieterin erfahren, als Kühlschrank und Geschirrspülmaschine kaputt gingen und sie vom Eigentümer eine Reparatur forderte. Das Amtsgericht Neukölln (**Aktenzeichen 18 C 182/17**) urteilte, hier könne kein Mietmangel vorliegen, weil die Küche im Sinne des Vertrages gar nicht zur Wohnung gehöre. Rechtlich sei eine solche Lösung unbedenklich, denn ein Vermieter sei nicht verpflichtet, eine Einbauküche zur Verfügung zu stellen.

MEDIENPARTNER: **Wohnungswirtschaft heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

STATIONEN DER TOUR 2018:

- 27.04.2018 TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 01.06.2018 TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 15.06.2018 TURNIER BAYERN
- 06.07.2018 TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 10.08.2018 TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 24.08.2018 TURNIER BERLIN-BRANDENBURG
- 20.10.2018 SIEGERTURNIER

WOWI  golf tour
2018

ANMELDUNG &
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:
WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:



Dr. Adams Consulting



BOSCH



Wem gehört Einbauküche nach Zwangsversteigerung?

Zählt eine Einbauküche als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks oder wenigstens als Zubehör? Oder ist das nicht der Fall? Was zunächst nach einer akademischen Frage klingt, kann ganz schnell praktische Bedeutung erlangen. Dann nämlich, wenn eine Zwangsversteigerung des Objekts ansteht. Mieter hatten eine Einbauküche in ihrer Wohnung eingebaut und beim Auszug mitgenommen. Der Erwerber behauptete, das sei nicht rechtmäßig gewesen, weil die Küche eben „wesentlicher Bestandteil“ und damit nicht herauslösbar sei. Der Bundesgerichtshof (**Aktenzeichen IX R 180/07**) sah das anders. Er bestätigte im Nachhinein das Vorgehen der Mieter. Sie durften ihre Küche behalten.



Wer zahlt Mieterküche nach Feuer?

Ebenfalls um die Zugehörigkeit der Küche zu einem Gebäude ging es in einem anderen Fall. Wohnungseigentümer hatten eine Einbauküche individuell auf einen Raum zugeschnitten. Als später im Zuge eines Brandes zu Schäden kam, wandten sich die Betroffenen an ihre Wohngebäudeversicherung und forderten finanziellen Ersatz. Doch die Assekuranz verweigerte das mit der Begründung, die Küche sei kein fester Bestandteil des Hauses. Das Oberlandesgericht

Köln (**Aktenzeichen 5 U 36/92**) schloss sich dieser Rechtsmeinung an und betrachtete die vorliegende Küche als Hausrat und nicht als Bestandteil des Gebäudes.

Rauch – und Rußfilm nach Feuer im Topf, wer zahlt?

Mit zu den schlimmsten Vorfällen, die sich in einer Küche ereignen können, gehört ein Brand. In einem Haushalt in Nordrhein-Westfalen entzündeten sich Speisen in einem Topf und es entstand eine Stichflamme. Ein Rauch- und Rußfilm verschmutzte den Raum, es war eine aufwändige Reinigung nötig. Der Gesamtschaden betrug rund 13.000 Euro. Nach Ansicht des Geschädigten sollte die Hausrat- und Gebäudeversicherung dafür aufkommen. Doch das Oberlandesgericht Hamm (**Aktenzeichen 20 W 28/14**) urteilte, es handle sich nicht um einen „Brand“ im Sinne der Vertragsbedingungen, denn die Stichflammen hätten keine brennbaren Gegenstände erreicht. Die Versicherung musste nicht einspringen.

Kücheneinbau und Nachbesserungsfrist

Nicht immer entspricht eine gelieferte und eingebaute neue Küche den Vorstellungen des Kunden. In diesem Fall kann man als Käufer der Firma eine Nachbesserungsfrist setzen. Aber wie lange muss man dem Unternehmen Zeit lassen? Ein Kunde beanstandete die Leistung und forderte nach mehrwöchigen fruchtlosen Verhandlungen schließlich schriftlich, die Arbeiten innerhalb von zwölf Tagen zu leisten. Die Firma überschritt diese Frist erneut um etwa zwei Wochen. Das schien dem Landgericht Wuppertal (**Aktenzeichen 9 S 255/14**) zu viel. Der Käufer durfte vom Vertrag zurücktreten und auf eine Rückgabe der angezahlten knapp 5.000 Euro bestehen.

Dr. Ivonn Kappel