

Gericht:	AG Schöneberg	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	02.11.2016	Normen:	§ 555a Abs 3 BGB, § 555b BGB, § 555d Abs 1 BGB, § 555d Abs 6 BGB
Rechtskraft:	ja	Zitiervorschlag:	AG Schöneberg, Urteil vom 02. November 2016 - 103 C 196/16 -, juris
Aktenzeichen:	103 C 196/16		
Dokumenttyp:	Urteil		

Wohnraummiete: Duldungspflicht des Mieters bei Austausch eines Gasherds gegen einen Induktionsherd; Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei Anschaffung neuer Töpfe und Pfannen

Leitsatz

1. Bei dem Austausch eines Gasherds gegen einen Induktionsherd handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird.(Rn.1)
2. Die Anschaffung neuer Töpfe, die sich für den Gebrauch bei Induktionsherden eignen, stellen Aufwendungen i.S.v. § 555a Abs. 3 BGB dar.(Rn.4)

Orientierungssatz

Ein Abzug neu für alt ist nicht vorzunehmen, da Töpfe und Pfannen praktisch keinem Verschleiß unterliegen, sofern sie nicht mechanisch beschädigt werden.(Rn.5)

Fundstellen

WuM 2016, 739 (red. Leitsatz und Gründe)
 Grundeigentum 2016, 1515 (red. Leitsatz und Gründe)
 NZM 2017, 291 (Leitsatz und Gründe)

Tenor

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, es bei Vermeidung der gerichtlichen Festsetzung eines der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellten Ordnungsgeldes, ersatzweise einer Ordnungshaft oder einer Ordnungshaft bis zu 6 Monaten wegen jeder Zuwiderhandlung die Durchführung des Austausches des vorhandenen Gasherds gegen den Elektroherd mit Induktionskochfeld einschließlich Installation einer Herdanschlussdose mit Zuleitung zum Sicherungskasten in den Mieträumen E. Straße, ... B., 1. OG links, zu dulden und den von ihnen beauftragten Handwerkern hierfür Zugang zu gewähren Zug um Zug gegen Zahlung eines Aufwandsvorschusses seitens der Kläger an die Beklagten in Höhe von 500,00 €.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

- 1 Die Kläger haben gegenüber den Beklagten einen Anspruch auf Duldung der Arbeiten zum Austausch des in der Wohnung der Beklagten vorhandenen Gasherdes gegen einen Induktionsherd nach §§ 555 b BGB.
- 2 Bei dem Austausch eines Gasherdes gegen einen Induktionsherd handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird.
- 3 Nach den von beiden Parteien eingereichten Unterlagen wird bei einem Induktionsherd die Hitze ebenso schnell erreicht und ist ebenso leicht regulierbar, wie bei einem Gasherd. Im Vergleich zu einem Gasherd reduziert sich jedoch die Unfallgefahr beim Betrieb des Herdes deutlich, weil eine offene Flamme nicht mehr vorhanden ist. Insoweit wird durch den Einbau eines Induktionsherdes der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig verbessert. Darüber hinaus gilt ein Induktionsherd nach dem Berliner Mietspiegel 2015 als wohnwerterhöhendes Merkmal.
- 4 Den Beklagten steht jedoch ein Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses von 500,00 € gegenüber den Klägern nach § 555 d Abs. 6 BGB in Verbindung mit § 555 a Abs. 3 BGB zu. Die Beklagten müssen infolge des Einbaus des Induktionsherdes neue Töpfe anschaffen. Die Anschaffung neuer Töpfe, die sich für den Gebrauch bei Induktionsherden eignen, stellen Aufwendungen i.S. von § 555 a Abs. 3 BGB dar. Die Notwendigkeit des Kaufs neuer Töpfe und Pfannen ist insoweit vergleichbar mit der Notwendigkeit des Kaufs neuer Gardinen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Auch Aufwendungen zum Kauf neuer Gardinen stellen Aufwendungen dar, die der Mieter aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen zu tätigen hat.
- 5 Das Gericht schätzt die erforderlichen Aufwendungen auch für qualitativ hochwertige Töpfe und Pfannen auf 500,00 €. Ein Abzug neu für alt ist insoweit nicht vorzunehmen, da Töpfe und Pfannen praktisch keinem Verschleiß unterliegen, sofern sie nicht mechanisch beschädigt werden. Die Beklagten sind im Übrigen verpflichtet, über diesen Vorschuss gegenüber den Klägern abzurechnen.
- 6 Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92, 708 Nr. 11 und 713 ZPO.