

Mieter kämpft um "seine" Waschküche

Die Vermieterin sperre die Waschküche, weil die anderen Mieter sie nicht mehr nutzen

Als Mieter M im September 2017 die Wohnung im Erdgeschoss bezog, teilte ihm die Hausverwaltung Folgendes mit: Es sei zwar nicht verboten, aber unerwünscht, dass die Mieter in der Wohnung Wäsche waschen und trocknen. Dafür sei im Keller eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner eingerichtet. M war es recht.

Der Eingang zur EG-Wohnung befand sich im Garten. Damit er die Waschküche nutzen konnte, bekam M auch einen Schlüssel für den Haupteingang des Mietshauses.

Im Sommer 2020 kündigte die Vermieterin an, die Waschküche zu schließen. Begründung: Außer M habe sich seit Monaten kein einziger Mieter mehr ins Waschküche eingetragen. Eine Woche später wurde das Schloss an der Hauseingangstür ausgewechselt und M hatte keinen Zugang mehr zur Waschküche. Die Hausverwaltung bot ihm an, in seiner Wohnung einen Waschmaschinenanschluss zu installieren.

Darauf ließ sich der Mieter aber nicht ein: Die Waschküche sei eine "mitvermietete Gemeinschaftsfläche", meinte er, man müsse ihm dort wieder Zugang verschaffen sowie Waschmaschine und Wäschetrockner zur Verfügung stellen. Seine Klage blieb jedoch erfolglos.

Im Mietvertrag sei die Waschküche nicht als "mitvermietete" Fläche aufgeführt, stellte der Bundesgerichtshof fest (VIII ZR 394/21). Auch wenn die Vermieterin 2017 wünschte, dass die Mieter die Waschküche nutzten, und allen einen Schlüssel dafür aushändigte: Dies habe nicht notwendig zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache dazugehört. Die Vermieterin habe Waschmaschine und Wäschetrockner nicht als Mietgegenstände angesehen.

Auch in Zukunft sei der Mieter auf die Nutzung der Waschküche nicht angewiesen, weil er in seiner Wohnung eine Waschmaschine aufstellen könne. Dass die Vermieterin die Erlaubnis, die Geräte in der Waschküche zu benutzen, zurückgezogen habe, sei keine Schikane, sondern sachlich begründet: Die anderen Mieter hätten daran kein Interesse. Und die Geräte ausschließlich für einen einzigen Mieter zu betreiben, sei unwirtschaftlich.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieter-kaempft-um-seine-waschkueche>