Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Urteil zu Waschküchen in Wohnanlagen/ Widerruf der Gestattung bei unwirtschaftlichem Weiterbetrieb

24.02.2023 Fachinformation

Der BGH hat durch Beschluss vom 4. Oktober 2022 (Az.: VIII ZR 394/21, juris) entschieden, dass der unwirtschaftlich gewordene Weiterbetrieb einer Waschküche für die Nutzung nur noch durch einen Mieter als sachlicher Grund angesehen werden kann, um die Gestattung durch den Vermieter zu widerrufen.

Sachverhalt

In vielen älteren Nachkriegsbauten, vor allem in Sozialwohnungen, wurde in Zeiten, in denen nicht jeder Mieter eine Waschmaschine hatte, oft ein mit münzbetriebenen Geräten versehener Waschraum vom Vermieter gestellt. Mit der zunehmenden Ausstattung der Wohnungen mit Waschmaschinen würden diese Räumlichkeiten immer seltener genutzt.

In dem für Berlin entschiedenen Fall handelt es sich um ein Mietwohnhaus, das über eine für alle Mieter nur über das Haupthaus zugängliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner verfügte. Der Mieter hatte bei seinem Einzug in die Wohnung von der Hausverwaltung, wie auch im Mietvertrag festgehalten, einen Schlüssel auch für das Haupthaus erhalten, der gleichzeitig auch für das Schloss des Gartentors passte.

Die Hausverwaltung hatte den Mieter bei Mietbeginn darauf hingewiesen, dass das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Wohnungen unerwünscht sei. In der dem Mietvertrag beigefügten Hausgemeinschaftsordnung war allerdings vermerkt, dass das Waschen in der Wohnung „nur nicht gestattet ist, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann“. Im Mietvertrag war die Waschküche ausdrücklich nicht erwähnt worden.

Im Jahr 2020 kündigte die beklagte Vermieterin an, dass den Mietern die Waschküche ab dem 22. Juli 2020 nicht mehr zur Verfügung stehen werde, da sich außer ihm seit Monaten niemand mehr in das Waschbuch eingetragen habe. Ab dem 22. Juli 2020 hatte der klagende Mieter keinen Zugang zur Waschküche mehr.

Die Vermieterin ließ den Schließzylinder für die Hauseingangstür auswechseln. Auch auf Aufforderung des Mieters hin, lehnte die Vermieterin es ab, ihm einen neuen Schlüssel auszuhändigen, da die Waschküche von anderen Mietern nicht mehr genutzt werde. Sie bot dem Mieter an, in seiner Wohnung Anschlussmöglichkeiten einzurichten, welche den Betrieb einer Waschmaschine erlaubten.

Der Mieter verlangte klageweise von der Vermieterin den Zugang zur Waschküche wiederherzustellen und dort eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner zur Verfügung zu stellen. Außerdem beantragte er die Übergabe eines Haustürschlüssels auch deshalb, um jederzeitigen Zugang zu dem nur über das Haupthaus zu erreichenden, seine Wohnung betreffenden Stromzähler zum Zweck der regelmäßigen Stromverbrauchskontrolle zu erhalten.

Amts- und Landgericht Berlin wiesen die Klage des Mieters ab. Auch die Revision zum BGH war erfolglos. Der BGH stützt die Entscheidung des Landgerichts Berlin.

Begründung
Das Landgericht Berlin hatte festgestellt, dass dem Mieter kein Anspruch auf Zugang zum Haupthaus zustehe, denn die Waschküche sei nach dem schriftlichen Mietvertrag nicht Gegenstand der Mietsache. Im Text des Mietvertrages sei sie nicht erwähnt.

Die Waschküche sei dem Mieter nicht mitvermietet worden, dem Kläger sei lediglich der Zugang zur Waschküche und die Nutzung der dort befindlichen Gegenstände gestattet worden. Gestützt wurde dies auf den Wortlaut des Mietvertrages, in dem die Waschküche und die entsprechenden Geräte nicht erwähnt worden seien. Auch eine konkludente Mitvertmietung sei nicht erfolgt.

Der BGH stützt, wie zuvor das Landgericht Berlin, die Auslegung der vertraglichen Vereinbarungen nach § 157 BGB nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung. Sie unterscheiden zwischen den Teilen des Gebäudes und des Grundstücks, deren Nutzung zum Mietgebrauch **erforderlich** sei, und solchen, deren Gebrauch aus Sicht des Mieters lediglich **wünschenswert** sei. Zu den erforderlichen zur Nutzung überlassenen Gebäudeteilen gehören etwa Zugangswege, Eingangstüren, Aufzüge, das Treppenhaus und die Flure.

Gemeinschaftsflächen hingegen, die der Mieter nur mitbenutzen dürfe, seien ohne besondere Vereinbarung grundsätzlich nicht mitvermietet.

Im vorliegenden entschiedenen Fall sei die Nutzung der Waschküche nicht vom Mietgebrauch des Mieters umfasst, die Nutzung der Waschküche sei nicht erforderlich. Das Waschen und Trocknen in der Wohnung sei nach dem Mietvertrag erlaubt, soweit dies nicht zu Schäden an der Mietsache führe. Darüber hinaus hatte die Vermieterin selber dem Mieter mehrfach das Legen eines Waschmaschinenanschlusses in der Wohnung angeboten, also auch den Betrieb der Waschmaschine in der Wohnung für zulässig erachtet.

Wie zuvor das Landgericht, hält der BGH den Widerruf der Nutzungserlaubnis aufgrund eines sachlichen Grundes für zulässig. Dieser Grund kann im unwirtschaftlichen Weiterbetrieb bei alleiniger Nutzung durch nur noch einen Mieter gesehen werden.

Auch die Aushändigung des Hausschlüssels zum Ablesen eines Stromzählers wurde dem Mieter verwehrt. Der Mieter dürfe nach dem Mietvertrag „den eigenen Verbrauch im Hausanschlussraum des Gebäudes ggf. von seinem Zähler ablesen“, doch sage dies nichts darüber aus, wie dem Mieter der Zugang zum Hausanschlussraum gewährt werden müsse. Dies könne auch durch die Hausverwaltung geschehen.

Download: BGH, Beschluss vom 4. Oktober 2022 – VIII ZR 394/21 –, juris

Downloads

03-23_widerruf_zur_gestattung_einer_waschkueche_anlage_juris	59.09 KB PDF

https://bbu.de/beitraege/urteil-zu-waschkuechen-wohnanlagen-widerruf-der-gestattung-bei-unwirtschaftlichem-weiterbetrieb