



Pressemitteilung 95 / 08.12.2017

Stunk in der Waschküche

Den Mietern, die nach Auffassung des Vermieters unangemessenen Gebrauch vom Trocken- oder Waschraum machten, durfte nicht aufgegeben werden, den Schlüssel jeweils bei der Verwaltung zu holen

Das klagende Ehepaar ist seit 1976 Mieter einer Wohnung im Zentrum München - Neuperlachs. Im Mietvertrag war vereinbart worden, dass die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen gemäß den dafür geltenden Bestimmungen von den Mietern mitbenutzt werden können.

Die Kläger beantragen, ihnen wieder durch Überlassung eigener Schlüssel ungehinderten Zugang zu Waschküche und Trockenraum zu ermöglichen.

Nach Auswechslung des Schlosses wurden sie seit Oktober 2016 darauf verwiesen, jeweils einen Schlüssel bei der örtlichen Hausverwaltung auszuleihen.

Die beklagte Vermieterin begründet dies damit, dass es zu erheblichen Problemen bei der Nutzung des Wasch- und Trockenkellers durch die Kläger gekommen sei. So seien dort Ende 2013 verschmutzte Stoffwindeln so gewaschen worden, dass der Raum danach desinfiziert hätte werden müssen. Auch sei das an sich nur von außen zu sperrende Schloss durch Manipulationen beschädigt worden. Die Kläger hätten sich unter Herumdrehen des Zylinders immer wieder in den Keller eingeschlossen oder dort Ende 2015 nach vollständiger Auswechslung des Schlosses vorübergehend Gegenstände gelagert. Im Oktober 2016 habe die Klägerin erneut den Schließzylinder durch einen eigenen ausgetauscht und so den Zugang anderer Mieter zu den Räumlichkeiten verhindert.

Die Kläger wollen Ende 2013 lediglich verschmutzte Regenbekleidung gewaschen haben. Gegenstände habe man nur nach einem Wasserschaden zwischenlagern müssen, da die Vermieterin keinen Ersatzraum gestellt habe. Den Zylinder habe man damals nur für einen Tag ausgetauscht, um die Sachen vor Wegnahme zu Richter

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

schützen. Der voll arbeitenden Klägerin und dem gesundheitlich beeinträchtigten Kläger sei nicht zuzumuten, bei zwei bis drei Wäschen wöchentlich zu den eingeschränkten Öffnungszeiten der Verwaltung jeweils die Schlüssel zu holen und zurückzugeben.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab den Klägern Recht und verurteilte am 12.7.2017 die Beklagte, den Klägern ungehinderten Zugang zu Trocken- und Waschraum unter Übergabe der dafür erforderlichen Schlüssel zu ermöglichen.

Zur Begründung des Urteils führt er aus: „Zwar kann der Vermieter bei Pflichtverletzungen verschieden reagieren. Doch ist es ihm nicht gestattet, einseitig den Gebrauch an einem Teil des Mietobjekts zu entziehen. Dies ist nur in dem gesetzlichen Rahmen gestattet, der etwa eine Kündigung voraussetzt, die jedoch nur den Mietgegenstand als Ganzes betreffen kann.“

Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten wurde am 9.11.2017 zurückgenommen, nachdem das Berufungsgericht neben dem Hinweis auf die Richtigkeit der amtsgerichtlichen Begründung zusätzlich darauf hingewiesen hatte, dass die hier von der Vermieterin getroffene Regelung das von ihr beanstandete Verhalten der Klagepartei nicht hätte verhindern können.

Urteil des Amtsgerichts München vom 12.07.2017

Aktenzeichen 452 C 3269/17

Das Urteil ist rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst