

Thema: Zugang zur Waschküche

Frau Holzapfel aus Gilching stellt die folgende Frage: Eine Mieterin nutzt die Waschküche überaus häufig und auch zu unüblichen Zeiten. Um dem vorzubeugen, möchte ich die Waschküche abschließen und den Mietern aufgeben, den Schlüssel jeweils bei meinem Hausverwalter zu holen. Bin ich hierzu berechtigt?

Antwort: Sehr geehrte Frau Holzapfel, bei Mietverhältnissen über Wohnräume umfasst die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsgewährung auch die Mitüberlassung derjenigen Teile des Hauses, die zum ungestörten Mietgebrauch erforderlich sind. Dazu zählen im Zweifel auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Wasch- und Trockenräume (LG Münster Urteil vom 16.4.1998 – 8 S 306/97). Eine im Haus befindliche Waschküche darf daher auch ohne ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag benutzt werden. Zwar kann der Vermieter hierfür Benutzungsregelungen aufstellen, er darf aber dem Mieter den Mitgebrauch an solche Gemeinschaftseinrichtungen nicht entziehen. Denn eine Wasch- und Trockenmöglichkeit gehört zum Kernbereich des Mietgebrauchs bei der Vermietung zu Wohnzwecken (AG Wiesbaden, Urteil vom 29. März 2012 – 91 C 6517/11). So hat auch das AG München in einem Urteil vom 12.07.2017 (Aktenzeichen: 452 C 3269/17) entschieden, dass Mietern auch dann ein ungehinderter Zugang zum Trocken- und Waschraum unter Übergabe dafür erforderlicher Schlüssel ermöglicht werden muss, wenn die Mieter in der Vergangenheit nach Auffassung des Vermieters unangemessenen Gebrauch vom Trocken- oder Waschraum gemacht haben. Den Mietern durfte nicht aufgegeben werden, den Schlüssel jeweils bei der Verwaltung zu holen, denn zu einem einseitigen Entzug von Teilen des Mietobjekts sei der Vermieter nicht berechtigt.

Sie sollten daher eine „Waschordnung“ aufstellen und festlegen, zu welchen Zeiten die Mieter die Waschküche benutzen dürfen. Bei Verstößen könnte dann eine Abmahnung der entsprechenden Mietpartei erfolgen.



RA S. Koch
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

