



Kein Geld für nutzlosen Aufzug
- News vom 29.09.2009 -

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 08.04.2009, AZ: VIII ZR 128/08)

Sachverhalt (verkürzt):

Der Mieter wohnt im 4. OG des Hinterhauses, das über keinen Aufzug verfügt. Im Vorderhaus derselben Immobilie befindet sich ein Aufzug. Im Mietvertrag wurde formularmäßig geregelt, dass der Mieter die Betriebskosten für den Aufzug anteilig seiner Wohnfläche zu tragen hat. Der Mieter zahlte jedoch die anteiligen Aufzugskosten nicht, da er der Meinung war, dass er nicht für Betriebskosten für Einrichtungen aufkommen muss, die für ihn völlig nutzlos sind. Der Vermieter machte daraufhin den Kostenanteil gerichtlich geltend. Er verlor in allen drei Instanzen.

Entscheidung:

Nach Auffassung des BGH ist die Auferlegung anteiliger Kosten der im Vorderhaus befindlichen Aufzugsanlage im Mietvertrag unwirksam.

Es komme insoweit nicht auf Auslegung der entsprechenden Vertragspassagen an, denn jedenfalls würde die Beklagte durch eine Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Aufzugskosten unangemessen benachteiligt. Insoweit sei eine entsprechende Bestimmung nach § 307 Abs. 1 S.1 BGB unwirksam.

Im Rahmen der Entscheidungsfindung ging der BGH dabei zunächst auf die Regelung des § 27 Abs. 1 Satz 1 II. BV ein, wonach Betriebskosten alle Kosten sind, welche dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den

- **BERLIN**
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE
- **HAMBURG**
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE
- **BRANDENBURG (HAVEL)**
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE
- **DRESDEN**
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

- OLIVER KISPERT LL.M¹**
- TILO KRAUSE^{2,3}**
- SEBASTIAN WEISS⁴**
- DIERK MEINRENKEN⁵**
- JÖRN FRANZ⁶**
- JAN HARTMANN**
- THORSTEN KRULL**
- Dr. Giorgio Reinheldt⁷
- Dr. Uwe Mosig⁸
- Henryk Füg
- Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

- JEAN-PAUL WENDORFF**
(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

- 1 FA STEUERRECHT
- 2 FA FÜR ARBEITSRECHT
- 3 FA FÜR MIETRECHT UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT
- 4 FA FÜR FAMILIENRECHT
- 5 FA FÜR VERKEHRSRECHT
- 6 FA FÜR ARBEITSRECHT
- 7 FA FÜR STEUERRECHT
- 8 FA FÜR STRAFRECHT

bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Dazu gehörten vorliegend trotz räumlicher Besonderheiten auch die Aufzugskosten.

Sodann verwies der BGH jedoch darauf, dass es anerkannt sei, dass an den Kosten für einzelnen Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Einrichtungen die "ausgeschlossenen" Mieter nicht beteiligt werden dürfen.

So habe etwa, wenn ein Aufzug nur in eine Dachgeschosswohnung führt, der Mieter dieser Wohnung die Aufzugskosten allein zu tragen. Entsprechendes müsse gelten, wenn der Aufzug nur einem Teil der Mieter eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit zur Verfügung steht. Auf die Mieter der übrigen Wohnungen, die durch den Aufzug nicht erschlossen werden in dem Sinne, dass von dem Aufzug aus kein Zugang zu den Wohnungen besteht, können Aufzugskosten deshalb nicht umgelegt werden.

Eben dies sei im zu beurteilenden Sachverhalt der Fall. Die Wohnung der Beklagten ist mit dem Aufzug, der sich im Vorderhaus befindet, nicht zu erreichen. Insoweit unterscheide sich der hier zu beurteilende Sachverhalt von der Situation eines Erdgeschossmieters, dessen Wohnung mit dem Aufzug erreicht werden kann, auch wenn er ihn wegen der Lage seiner Wohnung faktisch nicht nutzt. Während in einem entsprechenden Fall aufgrund des einheitlichen, generalisierenden Maßstabs AGB-rechtlich hinzunehmen seien, sei die Grenze der Zumutbarkeit einer generalisierenden Betrachtungsweise für den Mieter überschritten, wenn seine Wohnung mit dem Aufzug überhaupt nicht erreicht werden kann.

Anmerkung:

Sie wirft allerdings auch ein neues Licht auf die Entscheidung des BGH vom 20.09.2006 (AZ: VIII ZR 103/06), wonach der Mieter einer Erdgeschosswohnung aus Praktikabilitätsgründen auch die Kosten des Aufzuges mit zu tragen hat, obwohl er den Aufzug wegen der Lage der Wohnung faktisch nicht nutzt. Alle Betriebskosten, die durch Einrichtungen verursacht werden, die der Mieter nicht nutzen kann, stehen damit erneut auf dem juristischen Prüfstand.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht