

Lift im Mietshaus



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e.V., antwortet:



Frage von Karl F. aus Regensburg: Ich wohne in einem Mehrparteienhaus mit Eigentumswohnungen, die großteils vermietet sind. Fast jährlich kommt es wegen der Benutzung des Fahrstuhls und der Kostenumlage zu Streitigkeiten. Was gilt?

Antwort von Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg: Die Rechte der Mieter sind klar: Wenn ein Fahrstuhl vorhanden ist, darf ihn jeder Mieter nutzen, auch wenn dies nicht im Mietvertrag vereinbart sein sollte. Die Nutzung beinhaltet auch den Transport von Gegenständen – zum Beispiel bei einem Umzug. Voraussetzung ist, dass der Aufzug hierfür geeignet und zugelassen ist.

Vermieter haben die Verpflichtung, die Aufzugsanlage rund um die Uhr in Betrieb zu halten, zu warten und notfalls zu reparieren. Die in Mietverträgen nicht selten enthaltene Klausel, wonach „für etwaige, durch

die Benutzung des Fahrstuhls entstehende Schäden der Vermieter nur haftet, soweit ihn vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft“, ist unwirksam (BGH, Urteil vom 6. Dezember 2001, Aktenzeichen: IX ZR 124/00).

Auch hinsichtlich der Kostenumlage ist die Rechtslage klar. Für einen Fahrstuhl, dessen Nutzung für den Mieter nicht in Betracht kommt, weil er sich in einem anderen Gebäude befindet, muss ein Mieter keine Betriebskosten zahlen (BGH, Urteil vom 8. April 2009, Aktenzeichen: VIII ZR 128/08).

Befindet sich die Wohnung des Mieters jedoch im Erdgeschoss eines Hauses, das über einen Fahrstuhl verfügt, muss sich der Mieter bei entsprechender Vereinbarung (auch in einem Formularmietvertrag) im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an den Kosten beteiligen (BGH, Urteil vom 20. September 2006, Aktenzeichen: VIII ZR 103/06).