

## Ein defekter Aufzug bedeutet Miet-Mangel

Wenn der Aufzug in einem Mietshaus kaputt oder wegen Wartungsarbeiten für längere Zeit nicht zu benutzen ist, haben die Bewohner das Recht auf eine Mietminderung – denn es handelt sich um einen Mangel. Dies hat die Rechtsprechung in den vergangenen Jahren immer wieder bestätigt. Die Höhe der möglichen Mietminderung ist dabei nicht pauschal festgeschrieben, sondern richtet sich nach den Umständen. **Üblich sind Mietminderungsansprüche etwa zwischen 5 und 20 Prozent für den Zeitraum, in dem der Fahrstuhl nicht nutzbar ist.**

Ein Mieter, der körperlich fit ist und lediglich in die erste Etage steigen muss, um seine Wohnung zu erreichen, sollte also damit rechnen, dass eine vergleichsweise geringe Mietminderung als angemessen anerkannt wird. Anders sieht es zum Beispiel bei einer gehbehinderten Person aus, die in einem höheren Stockwerk wohnt. Eine Mietminderung erfolgt immer auf Grundlage der im Mietvertrag vereinbarten Brutto-Warmmiete – also inklusive Nebenkosten.

Nach einem Urteil des OLG Frankfurt ist der Vermieter verpflichtet, die Nutzung eines mietvertraglich vereinbarten Fahrstuhls rund um die Uhr zu ermöglichen. Insbesondere darf er keine Betriebszeiten, beispielsweise für die Zeit von 8 bis 19 Uhr einzuführen und diese durch den Einbau einer Zeitschaltuhr kontrollieren (OLG Frankfurt, Beschluss v.7.6.2004, 2 W 22/04).

**Steht ein Fahrstuhl nicht zur Verfügung, insbesondere auch dann, wenn der Fahrstuhl defekt ist, ist die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt. Dann liegt ein Mangel vor, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt. In welchen Fällen ein Fahrstuhlausfall eine Mietminderung rechtfertigt, wird im Folgenden beschrieben:**

### Fahrstuhl ist Wohnkomfort

Nach den meisten Bauordnungen der Bundesländer sind in Gebäuden mit mindestens 5 Geschossen oder in Gebäuden mit einer bestimmten Höhe (LBO Baden-Württemberg: 13 Meter) Fahrstühle vorzuhalten. Ein Fahrstuhl gilt als **wertbildender Faktor**, den der Mieter in der Regel mit der Miete bezahlen muss. Bei einem Fahrstuhlausfall erhält der Mieter nicht die Qualität, die er mit der Miete bezahlt. In der Regel rechnet der Vermieter in der Nebenkostenabrechnung die Betriebskosten des Fahrstuhls ab.

Die Bewertung eines Fahrstuhlausfalls richtet sich nach den Grundsätzen des Mietminderungsrechts. Insbesondere muss der Fahrstuhlausfall **erhebliche Auswirkungen** haben. Ein gelegentlicher oder kurzzeitiger Ausfall (Wartungsarbeiten, Stromausfall) ist kein Hinderungsgrund.

Die Minderungsquote bemisst sich danach, inwieweit die **Gebrauchstauglichkeit oder der Wohnkomfort** durch den Fahrstuhlausfall in Mitleidenschaft gezogen wird. **Dabei dürfte in der Regel darauf abzustellen sein, in welchem Geschoss der Mieter wohnt und wie sich der defekte Fahrstuhl zeitlich auswirkt.**

### Fälle aus der Berliner Praxis

Da es auf ein **Verschulden des Vermieters** nicht ankommt, kann auch ein im vierten Obergeschoss wohnender Mieter die Miete um 10 % mindern, wenn die Bauordnungsbehörde den Aufzug aus bautechnischen Gründen stilllegt (AG Berlin-Charlottenburg, GE 1990, 423).

Ein Bewohner der sechsten Etage durfte seine Miete um 15% mindern, als der Aufzug über einen längeren Zeitraum kaputt war (AG Berlin-Mitte, 03.05.2007, 10 C 3/07).

Da ein Mieter der 10. Etage den Fahrstuhl aufgrund eines Defekts nicht nutzen konnte, wurde ihm eine Mietminderung in Höhe von 20% zugesprochen und der im sechsten Obergeschoss wohnende Mieter die Miete um 15 % mindern (AG Berlin-Mitte, 19.04.2007, 10 C 24/07); einem Bewohner der vierten Etage 10% (AG Charlottenburg, 15.12.1989, 2 C 484/89).