

Art. 253a OR

2. Waschmaschine als Zugehör

Waschmaschinen gelten als Zugehör. Verfügungen über die Hauptsache beziehen sich auch auf ihre Zugehör, soweit keine Ausnahme gemacht wurde. Bei Veräusserung einer Wohnung geht somit auch das Eigentum an der Waschmaschine über, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

Sachverhalt

Der Kläger war ursprünglich Alleineigentümer der Liegenschaft. Als solcher vermietete er der Beklagten mit Vertrag vom 09.09.1994 eine Wohnung mit Studio. Ebenfalls vermietet wurde ein Autoabstellplatz für Fr. 60.00 pro Monat. Mit Vereinbarung vom 31.01.1995 wurde ein Aufpreis von Fr. 40.00 für einen Waschautomat/Tumbler statuiert. Im Jahre 1999 ging das Stockwerkeigentum an der Wohnung das Ehepaar X über. In der Folge zahlte die Beklagte den Mietzins nicht mehr an den Kläger, sondern an das Ehepaar X.

Mit Klage vom 12.04.2007 forderte der Kläger von der Beklagten Fr. 10'963.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 01.04.2007.

Begründend führte der Kläger aus, seit 01.09.1999 zahle die Beklagte den Mietzins an das Ehepaar X. Für die Benutzung des in seinem Eigentum stehenden Parkplatzes und des Waschautomaten/Tumblers schulde sie ihm seither Fr. 60.00 beziehungsweise Fr. 40.00, total Fr. 100.00 pro Monat. Die Beklagte sei ihrer Verpflichtung seit sieben Jahren und acht Monaten

nie nachgekommen, weshalb sie ihm Fr. 9'200.00 zuzüglich Verzugszinsen von Fr. 1'763.00, total Fr. 10'963.00 schulde.

Aus den Erwägungen

3. Mietvertrag bei Eigentümerwechsel: Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 OR). Dies trifft unbestrittenermassen für die von der Beklagten gemietete Wohnung zu. Am 09.08.2000 schlossen die Beklagte und die neuen Eigentümer auch formell einen neuen Mietvertrag ab. Der Mietzins für die Wohnung wurde denn auch ab 01.09.1999 an die neuen Eigentümer bezahlt. Auch die Akontozahlungen für die Nebenkosten sind korrekterweise an die neuen Eigentümer bezahlt worden.
4. Waschautomat/Tumbler: Für die Installation eines eigenen Waschautomaten/Tumblers verlangte der Kläger von der Beklagten einen Mietaufpreis von Fr. 40.00 pro Monat. Das Gerät blieb nach dem Übergang des Wohnungseigentums auf das Ehepaar X. in der Wohnung stehen und wurde von der Beklagten weiterhin benützt. Der Kläger macht geltend, er sei Eigentümer des Waschautomaten/Tumblers geblieben, weshalb auch der monatliche Mietzins von Fr. 40.00 weiterhin an ihn zu entrichten sei.
 - 4.1 Sachen, die dem Mieter vom Vermieter zusammen mit dem Raum zum Gebrauch überlassen werden, gelten als Nebensachen der Hauptmietsache und teilen von Gesetzes wegen als Bestandteil, als Zugehör oder als durch den Mietvertrag bestimmte Nebensache der Hauptmietsache das rechtliche Schicksal der Hauptsache (Higi, Zürcher Komm., 1994, N 49 zu Art. 253a-253b OR). Zugehör sind bewegliche Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben (Art. 644 Abs. 2 ZGB). Kühlschränke und Waschmaschinen gelten als Zugehör (Wiegand, Basler Komm., 3. Auflage 2007, N 23 zu Art. 645 ZGB, Meier-Hayoz; Berner Komm. 1981, N 49 zu Art. 644 und 645 ZGB). Verfügungen über die Hauptsache beziehen sich auch auf ihre Zugehör, wenn keine Ausnahme gemacht wird (Art. 644 Abs. 1 ZGB).
 - 4.2 Der Kläger stützt seine Forderung auf den mit der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag vom 09.09.1994/31.01.1995 beziehungsweise auf ein faktisches Mietverhältnis. Der Waschautomat/Tumbler wurde

erst nachträglich geliefert, was gemäss Vereinbarung vom 31.01.1995 zu einem Aufpreis wegen einer Mehrleistung des Vermieters von Fr. 40.00 führte (Art. 269a lit. b OR; SVIT-Kommentar, 2. Auflage 1998, N 61 zu Art. 269a OR). Der Waschautomat/Tumbler bildete Zugehör zur Wohnung, gleich wie andere Apparaturen in Küche und Bad und teilte das rechtliche Schicksal der Hauptmietsache. Wie bereits unter Erwägung 3 ausgeführt, ging beim Eigentumswechsel das Mietverhältnis an der gemieteten Wohnung samt Zugehör auf das Ehepaar X. über, weshalb der gesamte Mietzins an die neuen Eigentümer abzuliefern war. Der von der Beklagten aufgelegte Mietvertrag mit dem Ehepaar X. enthält denn auch den Zusatz „inkl. Trockner in Wohnung“. Der Kläger belegt nicht, dass er nach der Veräusserung der Wohnung Eigentümer des Waschautomaten/Tumblers geblieben und daher einen separaten Mietvertrag mit der Beklagten abgeschlossen hat. Ein allfälliger Streit darüber, ob der Waschautomat/Tumbler im Eigentum des alten oder des neuen Wohnungseigentümers steht, betrifft indes die Eigentümer und nicht die Beklagte als Mieterin. Die Beklagte hatte den Mietzins für die Wohnung samt Waschautomaten/Tumbler an das Ehepaar X. zu entrichten, weshalb die klägerische Forderung abzuweisen ist.

(Urteil des Amtsgerichts Luzern-Land vom 25. Februar 2008 i. S. A. R. c/ M. K.)