



Urteil: Reinigungskosten Treppenhaus können auf alle Mieter umgelegt werden

12.01.2022 Fachinformation

Das Amtsgericht Brandenburg hat durch Urteil vom 27. Mai 2021 (AZ 31C295/19 im ZMR 2021, S. 820) entschieden, dass die Kosten der Reinigung des Treppenhauses als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umgelegt werden können. Dies gilt auch, wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe des Treppenhauses benutzen.

Außerdem hat das Amtsgericht Brandenburg festgestellt, dass die Kosten der Tätigkeit des Hauswartes und/oder eines Gärtners vom Vermieter grundsätzlich dann nicht in voller Höhe umgelegt werden können, wenn diese mangelhaft bzw. unzulänglich sind. Dies setzt jedoch ein Verschulden des Vermieters voraus. Die Beweislast für die Darlegung, dass die Arbeiten des Hauswartes oder des Gärtners unzureichend oder mangelhaft sind, trifft hierfür den Mieter.

In dem entschiedenen Fall verlangte der Vermieter von den Mietern, neben noch ausstehender Miete, u.a. die offenen Betriebskosten für die Jahre 2015 bis 2018. Demgegenüber hatten die Mieter sich darauf berufen, dass sie an den tatsächlichen (unstreitig entstandenen) Kosten zur Treppenhausreinigung nicht beteiligt werden dürften. Darüber hinaus führten sie an, dass die Leistungen der beauftragten Hausmeisterfirma, die Hausreinigung, die Schneebeseitigung und die Gartenpflege entweder gar nicht oder nur mangelhaft ausgeführt worden seien. Es wurde nicht bestritten, dass die Vermieterin die entsprechenden Firmen bezahlt hat.

Die Klage war in vollem Umfang erfolgreich.

Das Amtsgericht stellt klar, dass die Kosten für Räume, die nicht einzelnen Mietern zur eigenen Nutzung zugewiesen werden, als Betriebskosten grundsätzlich umlegbar sind. In welchem Umfang die Nutzung dieser gemeinsam genutzten Räume durch die Mieter tatsächlich erfolgt, ist hierfür nicht entscheidend. Betriebskosten, die nicht vom einem erfassten Verbrauch oder erfassten Verursachung abhängen, werden vielfach nämlich von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht. Die damit verbundenen Vorteile werden auch in unterschiedlichem Maße genutzt. Dies gilt sowohl für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses, als auch die Kosten eines Aufzuges oder einer Gemeinschaftsantenne bzw. die Kosten der Beleuchtung von Eingang und Treppenhaus oder die Gartenpflege. (Verweis Rechtsprechung des BGH aus dem Jahr 2006, AZ VIII ZR 103/06).

Den Mietern war die Nutzung des Treppenhauses vom Vermieter nicht ausdrücklich untersagt. Die Mieter nutzten das Treppenhaus zumindest, um in ihren Keller zu gelangen.

Hinsichtlich der Mangelhaftigkeit der Hausmeister-, Hausreinigungs-, Straßenreinigungs- bzw. Winterdienst- und Gartenpflegearbeiten reichte der Vortrag der Mieter, dass diese Arbeiten unzureichend bzw. mangelhaft gewesen seien, nicht aus. Eine Kürzung des Ansatzes der entstandenen Kosten wäre aber nur möglich, wenn dies nachgewiesen ist. Hierfür trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast.

Hat ein Mieter mit spezifizierten Einwänden dargetan, dass der Vermieter objektiv gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstieß, kann somit grundsätzlich auch auf eine Pflichtverletzung des Vermieters geschlossen werden. Der Vermieter wäre dann zur Abwehr eines Schadensersatzanspruches des Mieters gehalten, sich zu entlasten. Der Vermieter müsste sich zurechnen lassen, wenn der Hauswart etwa den Winterdienst nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ausführt, der Dienstleister das Treppenhaus nicht bzw. nicht

ordnungsgemäß reinigt oder Müllberge nicht zur Kenntnis nimmt und/oder die gebotene Information unterlässt.

Die Mieter haben vorliegend aber gerade nicht mit konkreten Daten, sondern nur allgemein und pauschal vorgetragen, dass diese Tätigkeiten mangelhaft bzw. unzulänglich ausgeführt worden seien. Dies reicht nicht aus.

Download: Urteil Kosten der Reinigung des Treppenhauses, ZMR 2021, 820 ff

Downloads

urteil_zmr_2021_820_ff_kosten_der_reinigung_des_treppenhauses	281.34 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-reinigungskosten-treppenhaus-koennen-auf-alle-mieter-umgelegt-werden>