



Einseitige Regelung und Abänderung der Treppenhausreinigung in der Hausordnung

10.09.2014 Fachinformation

Kommt es bei der durch die Mieter durchgeführten Hausreinigung zu Beanstandungen, so ist ein Wohnungsunternehmen nicht dazu berechtigt, einseitig ein Reinigungsunternehmen zu beauftragen und die entstehenden Kosten nach dem Flächenschlüssel auf die Mieter umzulegen. Dies hat das AG Grevesmühlen entschieden.

Diese Problematik tritt auch bei den Mitgliedsunternehmen des BBU immer wieder auf, wenn Mietern in Altmietverträgen die Pflicht zur Treppenhausreinigung übertragen wurde. Das AG Grevesmühlen kommt zu dem Ergebnis, dass der Vermieter die Pflicht zur Hausreinigung den Mietern nicht einseitig auferlegen oder entziehen darf. Auch eine Art „Mehrheitsbeschluss“ wie etwa ein Beschluss der Generalversammlung reicht hierzu nicht aus, zumal ein derartiger Beschluss nicht in die Zuständigkeit der Generalversammlung fällt.

In dem entschiedenen Fall ging es um die Treppenhausreinigung in einem viergeschossigen Wohnhaus mit zwölf Parteien. Diese erfolgte nicht mehr ordnungsgemäß. Insbesondere die älteren Mieter, die aus gesundheitlichen Gründen die Reinigung aufgeben wollten, befürworteten die Beauftragung einer Drittfirma durch den Vermieter. In den Verträgen war die Treppenhausreinigung mit der Hausordnung den Mietern übertragen worden. Zugunsten des Vermieters gab es keinen Änderungsvorbehalt in den Verträgen.

Einer der Mieter verweigerte die Zustimmung zur Beauftragung einer externen Firma und zur Abrechnung über die Betriebskosten. Daraufhin änderte die Genossenschaft den Reinigungsplan so, dass danach der verweigernde Mieter alle zwölf Wochen das gesamte Treppenhaus reinigen musste. In der übrigen Zeit reinigte eine Drittfirma, deren Kosten nur auf die elf zustimmenden Mietparteien umgelegt wurden. Auch diese Änderung lehnte der Mieter ab. Er beharrte darauf, nur seiner bisherigen Treppenhausreinigungspflicht nachkommen zu müssen und reinigte nicht das gesamte Treppenhaus. Daraufhin wurde von der Genossenschaft abgemahnt. Gleichzeitig stellte sie dem Mieter die Kosten der Ersatzvornahme der Reinigung in Rechnung. Der Mieter zahlte nicht und wurde auf Schadenersatz verklagt.

Das AG Grevesmühlen machte in der mündlichen Verhandlung deutlich, dass es die Aufstellung eines neuen Reinigungsplans für rechtmäßig hält, da es die einzige Möglichkeit einer Reaktion auf die Verweigerung des Mieters gewesen sei. Der Mieter erklärte sich daraufhin zur Zahlung und zur Reinigung des gesamten Treppenhauses alle zwölf Wochen bereit und erkannte den geltend gemachten Klageanspruch an. Es erging nach den Hinweisen des Gerichtes ein Anerkenntnisurteil. Aus dem Protokollvermerk ist die Rechtsauffassung des AG Grevesmühlen ersichtlich.

Downloads

12-14_treppenhausreinigung_anlage_urteil

177.64 KB
PDF

