



## BEI MANGELHAFTER HAUSFLURREINIGUNG DURCH DIE MIETER KANN DER VERMIETER EINE REINIGUNGSFIRMA EINSCHALTEN

31.08.2004      Fachinformation

Wenn die Mieter ihren mietvertraglichen Pflichten zur Reinigung der Hausflure nicht in genügendem Maße nachkommen, kann der Vermieter zu Lasten der Mieter eine gewerbliche Gebäudereinigung beauftragen. Das AG Stuttgart hat durch Urteil vom 14. Mai 2004, veröffentlicht in WuM 2004, Seite 475 f., zu dem in der Praxis immer wieder auftauchenden Fall ungenügender Hausflurreinigung durch die Mieter entschieden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass der Vermieter die mietvertraglich den Wohnungsmietern in der Wirtschaftseinheit obliegende Reinigung der Hausflure auf eine gewerbliche Gebäudereinigung übertragen und die Kosten umlegen kann, wenn Unzuträglichkeiten der Reinigungspflichten trotz Ermahnung aufgetreten sind. Soweit jedoch in einem Gebäude der Wirtschaftseinheit keine Reinigungspflichten verletzt wurden, sind die dortigen Mieter von der Änderung der Hausordnung und der Umlage entsprechender Kosten ausgenommen. In dem entschiedenen Fall lag eine ähnliche Konstellation zugrunde, wie sie vielfach noch in den Altverträgen der Wohnungsunternehmen vereinbart ist. Danach sind die Mieter im Wechsel zur Hausreinigung verpflichtet. Verstärkt kommt es vor, dass die Mieter ihre Pflichten nicht einhalten. Ebenso war es in dem o.g. Fall. Die Vermieterin hatte mehrfach die Mieter aufgefordert, die im Bereich Stuttgart so genannte „Kehrwoche“ ordnungsgemäß durchzuführen. Anderenfalls behielt sie sich vor, eine gewerbliche Reinigungsfirma auf Kosten der Mieter damit zu beauftragen. Es kam nachfolgend immer wieder zu Beschwerden wegen der Kehrwochendurchführung. Die Vermieterin beauftragte eine gewerbliche Firma und legte diese Kosten auf die Mieter um. Eine Mieterin weigerte sich, die Kosten zu tragen. Die Vermieterin ging im Wege der Zustimmungsklage gegen diese Mieterin vor. Sie verlangte die Zustimmung zu einer Abänderung des Mietvertrages. Das AG führt hier zunächst grundsätzlich aus, dass ohne Einverständnis der Mieter und ohne Änderung des Mietvertrages grundsätzlich den Mietern die Pflicht und das Recht zur Hauptreinigung nicht entzogen werden dürfe. Es stellt allerdings fest, dass ein Anspruch auf Vertragsänderung für den Vermieter nach § 242 BGB bestehen kann, wenn es bei der Durchführung der „Kehrwoche“ andauernd zu erheblichen Unzuträglichkeiten gekommen wäre und gerade auch die beklagte Mieterin ihrer Reinigungspflicht nicht ordnungsgemäß nachgekommen sei. Es fand vor dem AG Stuttgart eine umfangreiche Beweisaufnahme statt. Diese ergab letztlich, dass die beklagte Mieterin sehr wohl ihre Pflichten erfüllt hatte und es auch insgesamt in dem Gebäude zu keinen weiteren „Kehrwoche“-Problemen gekommen war. Lediglich in einem anderen Gebäude der Wirtschaftseinheit waren diese Probleme aufgetreten. Nach Einschaltung der gewerblichen Reinigungsfirma befand sich das Objekt in einem wesentlich besseren Zustand. Das AG führt weiter aus, dass in einem solchen Fall innerhalb einer Wirtschaftseinheit unterschiedliche Abrechnungskreise gebildet werden müssten. Nur in dem Objekt, in dem es zu Beanstandungen gekommen war, dürften die Kosten der gewerblichen Reinigung umgelegt werden, nicht jedoch in den Gebäuden, in denen diese Probleme nicht aufgetreten waren. Dies folge daraus, dass auch bei Bestehen einer Wirtschaftseinheit der Vermieter verpflichtet sei, Betriebskosten nach der kleinstmöglichen Abrechnungseinheit und soweit wie möglich gebäudebezogen abzurechnen. So sei auch zu berücksichtigen, wenn bestimmte Kosten nur deshalb für einzelne Einheiten anfielen, weil die Mieter der anderen Einheiten die Arbeit selbst erledigen. Eine undifferenzierte Umlage der Kosten sei nicht gerechtfertigt. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des AG Stuttgart vom 14.05.2004

### Downloads

---

10052\_16-04%20hausflurreinigung

162  
PDF