

Streitpunkt Treppenhausreinigung

Viele Vermieter haben die Reinigung der Gemeinschaftsflächen im Wohngebäude an Dienstleister vergeben und vereinbaren im Mietvertrag mit den Mietern die Umlage der anfallenden Kosten als Betriebskosten. Streit kann es hier geben, wenn Mieter der Meinung sind, dass die Reinigungsarbeiten nicht ordentlich oder nur unvollständig ausgeführt werden.

Das Amtsgericht Elmshorn hatte sich mit so einem Streit im Verfahren 58 C 111/22 auseinanderzusetzen (AG Elmshorn, Urteil vom 25.01.2024)

Problem

Der Vermieter hatte die Treppenhausreinigung im Jahre 2021 durch Fegen und Wischen der Flure ohne Aufnahme der Fußmatten durchführen lassen. Eine Reinigung der Fensterbänke und des Treppenhandlaufs erfolgte nicht. In der Betriebskostenabrechnung stellte der Vermieter die angefallenen Kosten in Höhe von 116,74 EUR ein. Der Mieter bezahlte die in der Abrechnung ausgewiesene Nachforderung unter Abzug der Kosten für die Treppenhausreinigung. Der Mieter war der Meinung, dass das Aufnehmen der Fußmatten und die Reinigung der Treppenhandläufe zur sachgerechten Reinigung dazugehören, da diese Arbeiten nicht ausgeführt worden waren, wollte er die Forderung so nicht zahlen. Der Vermieter hatte die geforderten Arbeiten vertraglich nicht mit der Reinigungsfirma gebunden, sie gehörten damit nicht zum Leistungsumfang. Da der Mieter auch nach Mahnung nicht zahlte, erhob der Vermieter Klage.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg. Der Einwand des Mieters, dass die Reinigung des Treppenhauses zu oberflächlich erfolgt sei, war nicht beachtlich. Das Gericht verwies darauf, dass seitens des Vermieters die grundsätzliche Pflicht bestehe, den Mietern die Gemeinschaftsflächen in ordnungsgemäßem Zustand zur Verfügung zu stellen. Der Mieter, der eine mangelhafte Leistungserbringung rügt, macht einen Wirtschaftlichkeitseinwand und damit einen Schadensersatzanspruch geltend. Das führt dazu, dass der Mieter für die behauptete Pflichtverletzung der nicht ordnungsgemäßen Treppenhausreinigung vollumfänglich darlegungs- und beweibelastet ist. Der Mieter muss vortragen, wann und wie der Vermieter konkret über die behauptete Mangelhaftigkeit der Treppenhausreinigung in Kenntnis gesetzt worden ist. Trotz gerichtlichen Hinweises trug der Mieter hierzu nichts weiter vor. Auch sein weiterer Einwand, dass die Kosten zu überteuert wären, drang nicht durch. Hier hätte der Mieter konkrete Angaben zu den Preisverhältnissen vor Ort in der Region und in Bezug auf das Wohnobjekt machen müssen, z.B. durch Einholung von Alternativangeboten. Auch hierzu hat der Mieter nicht vorgetragen. Ein pauschaler Einwand reicht hier nicht, ebenso wenig wie die Angabe von günstigeren Preisen aus Vergleichsportalen im Internet ohne konkreten Bezug zum Wohnobjekt. Der Mieter wurde antragsgemäß verurteilt.

Praxistipp

Die Entscheidung zeigt einmal mehr, dass der oft bemühte pauschale Einwand des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot dem Mieter selbst Pflichten auferlegt, konkret, insbesondere objekt- und regional zu recherchieren und nachzuweisen. Es ist hier nicht Sache des Vermieters, die Wirtschaftlichkeit zu beweisen, sondern die des Mieters. Diese Rechtslage sollte Mieter bei

Widersprüchen daher erläutert werden, um unnötige gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Angela Glöckner
Diplom-Juristin