

Führung / Kommunikation

# Immer schön sauber – Treppenhausreinigung, Graffiti ... Acht Urteile rund um die Reinigung einer Immobilie

Den Deutschen wird gerne mal unterstellt, dass sie Reinlichkeit und Sauberkeit allzu wichtig nehmen. Ob das so stimmt, das ist wohl nicht abschließend zu entscheiden, sondern hängt auch von der Perspektive des Betrachters ab. Eines ist allerdings eine Tatsache: Immer wieder gibt es vor deutschen Gerichten Prozesse zu diesem Themenkreis. Mal geht es darum, wer für die Kosten aufkommen muss. Mal wird darum gestritten, welche Pflegestandards überhaupt erwartet werden dürfen. Mal geht ein Bürger gegen die seiner Meinung nach zu oberflächliche Straßenreinigung der Kommune vor. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe acht Urteile dazu vor.

Ein Klassiker ist der Streit zwischen Eigentümern und Mietern um die ordnungsgemäße Ausführung der Treppenhausreinigung. Häufig wird per Hausordnung ein fester Turnus unter den Parteien vereinbart. Kommt ein Mieter diesen Pflichten nicht nach, dann ist der Eigentümer nach Einschätzung des Amtsgerichts Bremen (Aktenzeichen 9 C 346/12) berechtigt, eine Fachfirma zu beauftragen und die Kosten entsprechend umzulegen. Es liege im Interesse aller Mieter, dass die Arbeiten auch tatsächlich fristgemäß erledigt würden. Der Eigentümer einer Immobilie muss es seinen Mietern ermöglichen, dass diese ihre Räumlichkeiten auf moderne Weise reinigen können. So hat der Mieter im Regelfall Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die gleichzeitig den ordnungsgemäßen Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts und eines Staubsaugers erlaubt. Im konkreten Fall war es während der Staubsaugernutzung immer wieder zu Stromunterbrechungen gekommen, was der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 343/08) als unzumutbar betrachtete. Im Mietvertrag sei diese Besonderheit nicht erwähnt worden.

Staubsauger für Treppenhausreinigung



Wenn einem Anwohner die kommunale Straßenreinigung zu schlampig ist, dann darf er deswegen noch nicht ohne weiteres seine Gebühreneinzahlungen mindern. Insbesondere dann nicht, wenn parkende Autos eine komplette Säuberung der Straße verhindert haben und die Arbeiten zumindest im Großen und Ganzen korrekt erledigt wurden. Das Obergericht Niedersachsen (Aktenzeichen 9 LA 205/08) entschied, dass erst bei länger dauernden und/oder besonders nachhaltigen Reinigungsdefiziten an solche Kürzungen zu denken sei.

Straßenreinigungs-Gebühren

Manchmal sind erhebliche Reinigungs- und Reparaturarbeiten fällig, um eine Wohnung wieder gebrauchsfähig zu machen. So war es nach einem Wasserschaden gewesen. Es mussten Möbel ausgelagert und Trocknungsmaschinen aufgestellt werden. Immer wieder benötigten Handwerker einen Zugang zur Wohnung. Dem Mieter ist nach Überzeugung des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 67 S 177/05) nicht zuzumuten, dass dies in seiner Abwesenheit geschieht. Er durfte deswegen seinen Verdienstaufschlag während der „Beaufsichtigung“ der Handwerker geltend machen.

Verdienstaufschlag nach Wasserschaden

Eine gewisse Schwachstelle sind, zumindest nach heftigen Stürmen und in der Zeit des Laubfalls, die Dachrinnen einer Immobilie. Sie können verstopfen und überlaufen. Trotzdem gibt es für Vermieter keine Verpflichtung, die Dachrinnen regelmäßig verdachtsunabhängig zu kontrollieren bzw. zu reinigen. Erst angesichts besonderer Umstände (Bäume in unmittelbarer Nähe) können nach Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Aktenzeichen I-24 U 256/11) solche Pflegemaßnahmen nötig sein.

Wenn ein Mieter seine Wohnung so stark verschmutzt, dass dies zu erheblichen Geruchsbelästigungen für die Nachbarn führt, dann kann ihm die fristlose Kündigung ausgesprochen werden. Der Eigentümer darf, so das Amtsgericht Münster (Aktenzeichen 3 C 4334/10), ein Mindestmaß an Sauberkeit erwarten, um den Hausfrieden erhalten zu können. Hier hatten sich die anderen Mieter über einen unerträglichen Geruch beschwert, der aus der Wohnung drang. Sie hatten sogar ihre eigenen Eingangstüren unten abgedeckt, um dem Gestank zu entkommen.

In Großstädten werden Immobilien regelmäßig durch Schmierereien an Hauswänden in Mitleidenschaft gezogen. Der Eigentümer ist dann gezwungen, diese Graffiti von Fachleuten beseitigen zu lassen. Doch wer muss das bezahlen? Er selbst oder seine Mieter? Das Amtsgericht Berlin-Mitte (Aktenzeichen 11 C 35/07) befasste sich mit dieser Frage und entschied: Ist die Substanz der Wand nachhaltig betroffen (Sachbeschädigung), dann muss der Eigentümer aufkommen.

Sind die Graffiti mittels einfacher Reinigung zu entfernen, handelt es sich um umlagefähige Kosten. Hier war quartalsweise eine Firma zu Gange gewesen, um die immer wieder neuen Schmierereien zu entfernen. Die Mieter mussten zahlen.

Die Parteien eines Mietvertrages dürfen bezüglich der Reinigungspflichten diverse Verpflichtungen eingehen, ohne dass dies jemanden etwas angehen würde. Allerdings kann der Eigentümer vom Mieter nichts Unmögliches verlangen. So hatte der Vermieter in einem „Haus- und Hofreinigungsplan“ seine Mieter verpflichtet, einmal im Jahr den Dachboden zu kehren und die Dachfenster zu putzen. Dabei durften die Mieter diesen Speicher gar nicht nutzen. Das ging dem Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 205 C 144/08) dann doch zu weit. Im Urteil hieß es: „Der Mieter muss nicht damit rechnen, dass er zur Reinigung von Hausteilen herangezogen wird, die er weder ausschließlich noch zusammen mit den übrigen Mietern nutzen kann“.

**Dr. Ivonn Kappel**

Wenn's stinkt, fristlos raus!

Wann zahlt Mieter Graffiti-Reinigung

Wass muß der Mieter putzen?



## Ihre flexible Video-on-Demand Lösung



**videociety®**

- ✓ Einfache Integration
- ✓ Topaktuelle Titel in höchster Qualität
- ✓ Steigerung von Umsatz und ARPU
- ✓ Ideale Ergänzung bestehender Breitband- und Medienangebote