

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Kostenerstattung des Mieters bei unterlassener Treppenhausreinigung

Amtsgerichts Bremen vom 15.11.2012, Aktenzeichen 9 C 346/12

Im vorliegenden Urteil des Amtsgerichts Bremen stritten sich die Parteien um einen Betrag von 35,46 Euro, die für die Beauftragung einer Reinigungsfirma mit der Reinigung des Treppenhauses entstanden waren, nachdem der hierzu turnusmäßig verpflichtete Mieter seiner Aufgabe nicht nachkam.

Das Argument des beklagten Mieters, die entstandenen Kosten nicht zu erstatten ging dahingehend, dass der klagende Vermieter ihm vor Beauftragung eines externen Reinigungsunternehmens zunächst eine Frist hätte setzen müssen, damit er die Chance gehabt hätte, das Treppenhaus doch noch selbst zu reinigen.

Dem widersprach das mit der Sache beschäftigte Amtsgericht unter Verweis auf die Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags geworden war. Mit der Hausordnung wurde der Mieter verpflichtet, spätestens am 3. Werktag eines Monats das Treppenhaus und die Gemeinschaftsräume zu reinigen. Diese Hausordnung sei Bestandteil des Mietvertrages geworden und wurde so vom Mieter bei dessen Unterzeichnung bestätigt und anerkannt. Wenn der Mieter nun dieser Verpflichtung nicht nachkommt, bleibt es dem Vermieter unbenommen, in der Mitte des Folgemonats eine Reinigungsfirma zu beauftragen. Hierfür müsse er dem Mieter nicht erst noch eine weitere Frist setzen.

Die Entscheidung ist bei genauer Betrachtung durchaus nachvollziehbar. Die Belegung der Mieter mit der turnusmäßigen Reinigung des Treppenhauses ist ein Entgegenkommen des Vermieters um dem Mieter die Möglichkeit einzuräumen, durch Eigenleistung die Kosten für einen Reinigungsdienst zu sparen. Es bleibt dem Mieter dabei unbenommen, bei Abschluss des Mietvertrages gegen diese Beauftragung zu protestieren und sofort auf eine Beauftragung eines Reinigungsunternehmens zu drängen. In diesem Falle würde der Vermieter die Kosten über die Nebenkosten gegenüber dem Mieter abrechnen. Akzeptiert der Mieter jedoch die selbstständige Reinigung und führt diese langfristig nicht aus, so kann dies zu andauernden Protesten der Mitmieter und schließlich zu Mietminderungen führen.

Da der Vermieter insofern auch gleich die Kosten für die Treppenhausreinigung auf den Mieter über die Nebenkosten abrechnen könnte – wofür der Mieter dann erhöhte Vorauszahlungen zu leisten hätte – war eine vormalige Fristsetzung entbehrlich.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099