

## TREPPENHAUS

### Reinigungskosten zu hoch?

Ich fühle mich bei der Umlage der Reinigungskosten fürs Treppenhaus benachteiligt. Ich wohne im Erdgeschoss und nutze die Treppen in den oberen Stockwerken nicht. Muss ich trotzdem zahlen?

FRANZ ST. (62), MÜNCHEN

„Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses zählen zu den auf die Mieter des Hauses umlagfähigen Betriebskosten“, sagt Rechtsan-



walt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. Außer den Kosten für Heizung und Warmwasser können die Parteien den Umlageschlüssel für die Betriebskosten frei vereinbaren – etwa nach dem Anteil der Wohnflächen oder nach Kopfbzahlen. Fehlt eine solche Vereinbarung, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Dabei ist nicht entscheidend, in welchem Umfang die Nutzung von gemeinschaftlich genutzten Räumen (Treppenhauses etc.) durch die Mieter tatsächlich erfolgt. Dies gilt laut eines Urteils des BGH für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses (Az. VIII ZR 103/06). Eine nach der jeweiligen Verursachung oder tatsächlichen Nutzung berechnete Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel, unübersichtlich und hätte vielleicht auch eine laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Daher sprechen sowohl auf Seiten des Vermieters (Praktikabilität) und des Mieters (Nachvollziehbarkeit, Überprüfbarkeit der Abrechnung) für eine generalisierende Betrachtungsweise.

Foto: Imago