

# Betriebskosten – Treppenreinigung müssen alle zahlen

## 1 Leitsatz

Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses können durch den Vermieter als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umgelegt werden, selbst wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe dieses Treppenhauses benutzen.

## 2 Normenkette

§§ 280, 556 BGB; § 2 BetrKV

## 3 Das Problem

Bei Einrichtungen eines Mehrfamilienhauses, die nicht gleichmäßig von allen Mietern benutzt werden, gibt es häufig Streit über die Verteilung der Betriebskosten dieser Einrichtungen, insbesondere bei Aufzügen und den Kosten der Treppenreinigung.

Gerade Mieter im Erdgeschoss argumentieren, dass sie z. B. vom Aufzug deutlich geringere Vorteile haben als Mieter in den oberen Geschossen; auch für die Kosten der Reinigung der Treppe in den oberen Etagen wollen Mieter häufig nicht mitzahlen, da sie die Treppe nie benutzen. Dazu hat allerdings bereits der BGH entschieden, dass eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach Aufzugskosten auf die Mieter nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Gebäudes umgelegt werden, auch formularvertraglich wirksam ist und auch für die Erdgeschossmieter keine unangemessene Benachteiligung darstellt. Dies gilt unabhängig von einem konkreten Nutzen des Aufzugs für die Erdgeschossmieter (z. B. Erreichbarkeit von Keller oder Dachboden). Dagegen wäre eine nach der konkreten Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Gründe der Praktikabilität für den Vermieter und der Nachvollziehbarkeit und Überprüfung der Abrechnung für den Mieter sprechen deshalb für eine Abrechnung nach einem einheitlichen, generalisierenden Maßstab; selbst wenn gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung der Betriebskosten dann unvermeidlich sind.

Eine solche generalisierende Betrachtungsweise entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte (BGH, Urteil v. 20.9.2006, VIII ZR 103/06).

## 4 Die Entscheidung

Entsprechend diesen Grundsätzen hat das AG Brandenburg in einem neuen Urteil entschieden, dass die Kosten der Reinigung des Treppenhauses durch den Vermieter als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umgelegt werden, selbst wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe dieses Treppenhauses benutzen. Eine Kürzung kann nur dann erfolgen, wenn die ausgeführten Arbeiten mangelhaft sind. Dies setzt jedoch ein Verschulden des Vermieters voraus. Die Beweislast für die Behauptung, dass die Leistungen mangelhaft bzw. nur unzulänglich ausgeführt worden sind, trägt der Mieter.

## 5 Entscheidung

AG Brandenburg, Urteil v. 27.5.2021, 31 C 295/19