

Treppe/Treppenhaus

Überblick

Das Treppenhaus zählt zum Gemeinschaftseigentum. Regelungen bzgl. des Treppenhauses trifft die Gemeinschaft.

1 Reinigung

Die Reinigung des Treppenhauses kann vom Hausmeister, einer Putzkraft, einer Reinigungsfirma oder den Hausbewohnern nach Wochenplan (s. " **Hausordnung** ") durchgeführt werden. Wird ein **Hausmeister** beschäftigt, so sollte in der Spezifikation zum Hausmeistervertrag der Arbeitsumfang aufgeführt sein. Wird nur eine Putzkraft beschäftigt, so ist auch mit ihr ein Vertrag über eine nebenberufliche Beschäftigung abzuschließen. Dieser legt unter anderem auch den Umfang der Arbeiten und den Ausführungszeitpunkt fest. In beiden Fällen sollte die Weisungsbefugnis des Verwalters im Vertrag enthalten sein. Durch eine Vollmacht im **Verwaltervertrag** kann der Verwalter einen Hausmeister einstellen und entlassen. Sind die Eigentümer der Meinung, diese Arbeiten selbst durchführen zu wollen, kann dies durch einen Wochenplan turnusgemäß festgelegt werden.

Dabei sollte Folgendes beachtet werden:

Praxis-Tipp

Regelung durch Beschluss

Die Art und der Umfang der Arbeiten können durch einen Beschluss geregelt werden.

Bei der Durchführung der Arbeiten sollte zuerst geprüft werden:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ob alle betreffenden Personen dieser Tätigkeit nachkommen können.
	Gibt es nicht ortsansässige Kapitalanleger, die die Wohnung nicht selbst nutzen?
	Gibt es leer stehende Wohnungen?
	Was passiert im Krankheits- oder Urlaubsfall oder wenn sich ein Eigentümer weigert, seiner Verpflichtung nachzukommen?
	Bei Objekten mit Wohn- und gewerblichen Einheiten, genauso bei Ferienwohnungen, besteht ein erhöhter Reinigungsbedarf.
	Ungleichbehandlung durch unterschiedliche Witterungsverhältnisse - eine Woche Regen, eine Woche Sonne etc.
	Sind alle damit einverstanden, eine Mehrbelastung durch Haustiere und Kinder hinzunehmen?
	Ist der Arbeitsaufwand für eine Person zumutbar oder ist die Anlage zu groß?

Praxis-Tipp

Externe Vergabe der Reinigungsarbeiten

Wenn sich bereits bei der Diskussion in der Versammlung Streitpunkte über die Reinigung des Fußbodens (z.B. zuerst kehren, dann nass aufwischen) sowie über die Reinigung von Briefkästen, Fenstern, Haustüren mit Verglasung, (z.B. 1-mal wöchentlich oder je nach Bedarf auch öfter; welche Putzmittel Verwendung finden) ergeben, so sollte

der Verwalter gleich die Vergabe der Arbeiten empfehlen. Erfahrungsgemäß kann man über Sauberkeit immer streiten und solche Kleinigkeiten führen dann zu dauerhaftem Unfrieden im Haus.

2 Treppenhausnutzung (Schuhe, Kinderwagen etc.)

2.1 Gebrauchsregelungen

Gemäß § 15 WEG können die Wohnungseigentümer den Gebrauch des Sondereigentums sowie des gemeinschaftlichen Eigentums regeln. Hierunter fällt nicht selten die Gebrauchsregelung des gemeinschaftlichen Treppenhauses, insbesondere das Abstellen von Kinderwagen, im Rahmen der **Hausordnung** .

2.2 Uneingeschränkte Nutzung

Die Problematik abgestellter Kinderwagen im Hausflur, insbesondere im Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses, führt nicht selten zu Spannungen im Nachbarschaftsverhältnis der jeweiligen Bewohner sowie zwischen vermietenden Eigentümern und ihren Mietern. Grundsätzlich ist jeder Bewohner des Hauses, Eigentümer und Mieter, berechtigt, seinen Kinderwagen im Hausflur abzustellen (LG Bielefeld, Urteil v. 16.9.1992, 2 S 274/92, WM 93, 37; LG Hamburg, Entscheidung v. 6.8.1991, 316 S 110/91, WM 92, 188; AG Landau, Urteil v. 22.7.1987, 3 C 368/87, WM 88, 52). Dies hätte jedoch zur Folge, dass in einer "kinderreichen" Wohnanlage der Eingangsbereich zu einem "Parkhaus" verkommen und somit einzelne Bewohner in ihrer Bewegungsfreiheit, sprich im Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, eingeschränkt werden könnten.

Praxis-Tipp

Gebrauchsregelungen aufstellen

Daher werden häufig die Gebrauchsregelungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Rahmen der Hausordnung aufgestellt.

2.3 Eingeschränkte Nutzung

Zur Vermeidung der oben beschriebenen Spannungen wird in fast allen Fällen das Abstellen eines oder mehrerer Kinderwagen im Eingangsbereich bzw. im gesamten Treppenhaus in der Hausordnung untersagt. Da die Hausordnung nicht nur für die im Objekt lebenden Eigentümer, sondern auch für Mieter, durch Vorlage und Unterzeichnung der Hausordnung bei Abschluss des Mietvertrages, rechtswirksam ist, stellt diese Möglichkeit der Gebrauchsregelung eine für alle Bewohner bindende Variante dar.

2.4 Ausnahmen

Es muss jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass ein in der Hausordnung ausgesprochenes generelles Verbot dann unwirksam werden kann, wenn der Eigentümer oder Mieter im Einzelfall darauf angewiesen ist, den Kinderwagen im Hausflur abzustellen (AG Hanau, Urteil v. 19.1.1989, 34 C 1155/88, WM 89, 366; AG Hagen, Entscheidung v. 9.11.1983, 9 C 217/83, WM 84, 80). Steht einem im 3. Obergeschoss lebenden Bewohner keine geeignete Räumlichkeit zum Abstellen seines Kinderwagens im Keller des Hauses zur Verfügung, so ist es für ihn nicht zumutbar, den Wagen stets bis in seine Wohnung zu tragen.

Hinweis

Erhebliche Belästigung

Andererseits steht dem Eigentümer oder Mieter das Recht zum Abstellen seines Kinderwagens wegen Unzumutbarkeit nicht zu, wenn eben die übrigen Mitbewohner hierdurch wegen des ungünstigen Zuschnitts des Hausflures erheblich belästigt werden (OLG Hamburg, Beschluss v. 28.10.1992, 2 Wx 10/91, PuR 4/1993 S. 88).

2.5 Beispiele

Welche Gegenstände im Treppenhaus abgestellt werden dürfen und welche nicht (außer Kinderwagen), kann die Gemeinschaft beschließen.

Fall-Beispiel

Treppenhausnutzung

Abstellen eines Kinderwagens:

Beim Abstellen von Kinderwagen ist die Anzahl mit den örtlichen Gegebenheiten abzustimmen und zu begrenzen, damit Zugänge zu Wohnungen oder Treppen nicht versperrt werden. Bei einem Lichtausfall können ansonsten Personen Schaden erleiden.

Schuhe im Treppenhaus:

Schuhe können gelegentlich im Treppenhaus abgestellt werden (OLG Hamm, Entscheidung v. 20.4.1988, 15 W 169/88, ZMR 1988, 270).

Schirmständer im Treppenhaus:

Nach dem BayObLG (Beschluss v. 7.4.1993, 2Z BR 9/93, NJW-RR 1993, 1165) soll in einer kleinen Anlage die Aufstellung von Schirmständern im **Gemeinschaftseigentum** ordnungsgemäßem Gebrauch entsprechen.

Aufstellen einer Garderobe:

Das Aufstellen einer Garderobe im Treppenhaus bedarf der Zustimmung aller Eigentümer, weil nur einer diese nutzen kann und die anderen ausgeschlossen sind (BayObLG, Beschluss v. 19.2.1998, 2Z BR 135/97, NJW-RR 1998, 875).