

## Treppauf, treppab - Wenn Gemeinschaftsflächen plötzlich zum Zankapfel werden

**Treppen, Flure, Aufzüge und Eingangsbereiche von Wohnanlagen benutzen die meisten Bewohner, ohne viel darüber nachzudenken. Im Alltag geht man einfach daran vorbei und ist viel eher darauf fixiert, an sein Ziel zu gelangen - ob es sich nun um die eigene Wohnung, um eine Arztpraxis oder um ein Büro handelt.<br />**

Treppen, Flure, Aufzüge und Eingangsbereiche von Wohnanlagen benutzen die meisten Bewohner, ohne viel darüber nachzudenken. Im Alltag geht man einfach daran vorbei und ist viel eher darauf fixiert, an sein Ziel zu gelangen - ob es sich nun um die eigene Wohnung, um eine Arztpraxis oder um ein Büro handelt. Doch manchmal geben sogar diese unscheinbaren Gemeinschaftsflächen Anlass zum Ärger. Da sind die Böden so verschmutzt, dass man sich dafür schämen muss, da rutscht jemand auf einem frisch gewischtem Boden aus und verletzt sich, da fühlen sich Nachbarn durch herumtrampelnde Besucher in ihrer Mittags- oder Nachtruhe gestört. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Sonderausgabe acht Urteile deutscher Gerichte vor, die sich allesamt mit den Rechten und Pflichten auf Treppen und Fluren befassen.

Ein Hauseingang in Berlin-Kreuzberg war in extremer Weise mit Graffiti beschmiert. Auf dem Klingeltableau, an der Türe und an den Wänden fanden sich Farbspuren. Das gefiel einem Mieter gar nicht, er forderte vom Eigentümer eine Instandsetzung. Der aber entgegnete, derartige Graffiti seien in Kreuzberg durchaus ortstypisch. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg (Aktenzeichen 5 C 313/07) schloss sich dem nicht an. Die Verunstaltungen gingen weit über das auch in dieser Gegend übliche Maß hinaus, stellte der Zivilrichter fest. Das werde auch nicht durch die niedrige Miete ausgeglichen. Der Eigentümer musste also den Maler rufen. Weniger angenehm für den Mieter ist die Tatsache, dass die Kosten dafür umgelegt werden dürfen.

Wer größere Umbauarbeiten in Hauseingängen oder Treppenhäusern durchführen lässt, der sollte unbedingt seine Gebäudeversicherung vorab informieren zumindest dann, wenn das Objekt während dieser Zeit leichter zu betreten und stärker gefährdet ist als sonst. Ein Eigentümer im Rheinland konnte keinen zwingenden Beweis dafür erbringen, dass er die Meldung über eine Kernsanierung weiter gereicht habe. Deswegen ging er nach einem Brand, der großen Sachschaden im Treppenhaus verursachte, leer aus. Das Landgericht Köln (Aktenzeichen 20 O 373/07) entschied, die Versicherung müsse keinerlei Leistungen erbringen.

Ein häufiger Streitpunkt in Mehrfamilienhäusern ist die Schließanlage. Mieter haben durchaus unterschiedliche Sicherheitsbedürfnisse und deswegen auch stark abweichende Vorstellungen vom ordnungsgemäßen Umgang mit dem Haustürschloss. So forderte eine Partei, dass der Eingang nachts versperrt werden müsse. Auf gerichtlichem Wege sollte der Eigentümer dazu gezwungen werden, dies im Hause durchzusetzen. Das Amtsgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 33 C 1726/04-13) sah dies nicht so. Es reiche aus, wenn das Schloss an der Eingangstüre eine Schnappfunktion habe.

Um einen nicht ordnungsgemäßen Zustand handelt es sich hingegen, wenn das Schloss zur Eingangstüre mit einer schlichten Plastikkarte von außen geöffnet werden kann. In solch einem Fall muss der Eigentümer nach Ansicht des Amtsgerichts Berlin-Schöneberg (Aktenzeichen 5a C 237/06) für mehr Schutz seiner Mieter Sorge tragen und eventuell ein neues Schloss einbauen. Es gehört nämlich zu seinen Pflichten, Unbefugte vom Betreten des Hauses abzuhalten.

Gemeinschaftsflächen müssen immer wieder geputzt werden, das ist eine Selbstverständlichkeit. Aber welche Sicherheitsvorkehrungen gelten dabei? Diese Frage wurde bei einem Prozess vor dem Landgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 2b O 159/07) aufgeworfen. Eine Frau war auf einem

Kautschukbodenbelag ausgerutscht und forderte Schmerzensgeld. Sie behauptete, das natürliche Glänzen des Belages sei nicht vom Nässe-Glänzen des Putzwassers unterscheidbar gewesen, ein Hinweisschild habe gefehlt. Die Richter sprachen der Verunglückten statt der geforderten 7.000 Euro lediglich 3.000 Euro Schmerzensgeld zu. Das sei angesichts der Umstände des Falles ausreichend.

Ein im Hause wohnender Eigentümer wollte es seinen Mietern untersagen, eine Untermieterin und deren Sohn bei sich aufzunehmen. Die Begründung: Dadurch nähmen Trittschall, "Herumhopsen" und anderer Lärm nur noch weiter zu. Das Landgericht Freiburg (Aktenzeichen 13 T 46/01) ließ die Untermieter trotzdem einziehen. Ein großer Teil der kritisierten Geräusche sei in einem derart hellhörigen Haus hinzunehmen - auch vom dort lebenden Eigentümer.

Eine ganz wichtige Rolle spielt die Beleuchtung im Treppenhaus. Ist diese zu kurz geschaltet, dann geht unter Umständen auf halber Strecke das Licht aus und die Unfallgefahr steigt. Doch die Beleuchtung kostet natürlich Strom, der auf die Bewohner des Hauses umgelegt werden darf. Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 12 U 26/09) urteilte, dass auch die Eigentümer von derzeit nicht bewohnten Objekten an der Umlage beteiligt werden dürfen. Ein solches Vorgehen sei nur gerecht gegenüber den übrigen Mitgliedern der Hausgemeinschaft.

Wer enge und steile Wendeltreppen benutzt, der muss sich entsprechend sorgfältig fortbewegen. Stürzt er, so darf er nicht darauf vertrauen, dass er vom Eigentümer der Immobilie Schmerzensgeld und Schadenersatz erhalten kann. Eine 80-jährige Frau hatte sich verletzt, als sie auf einer Steintreppe in einer Kirche gestolpert war. Der Abgang vom Chorstuhl war zwar eng, aber mit einem Handlauf gesichert und mit Licht versehen. Das reichte dem Landgericht Bochum (Aktenzeichen I-4 O 476/08) zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht aus. Bei alten Gebäuden, die noch dazu von einem kleineren Personenkreis benützt würden (hier: dem Mitglied eines Chores) dürfe man die Erwartungen auch nicht allzu sehr in die Höhe treiben.

#### **Kontakt:**

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen  
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband  
Referat Presse  
Friedrichstraße 83  
10117 Berlin  
Telefax: 030 / 20225 - 5395

#### **Presse-Referentin:**

Dr. Ivonn Kappel  
E-Mail: [Ivonn.Kappel@dsgv.de](mailto:Ivonn.Kappel@dsgv.de)  
Telefon: 030 / 20225 - 5398

#### **Sekretariat:**

Gerda Paulitz  
E-Mail: [Gerda.Paulitz@dsgv.de](mailto:Gerda.Paulitz@dsgv.de)  
Telefon: 030 / 20225 - 5386

