

## Rechte im Treppenhaus

Schuhe vor der Tür, Kinderwagen im Flur oder Blumen auf dem Fensterbrett: Was ist im Treppenhaus erlaubt?

Grundsätzlich gilt: Im Haus sind Fluchtwege stets freizuhalten – das ergibt sich aus den Brandschutzvorschriften, die die Bauordnungen der Länder regeln. Im Notfall müssen alle schnell ins Freie oder Rettungsdienste hindernisfrei in die Wohnungen gelangen können. Außerdem gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Denn anders als Wohnungen, die als Mietsache gelten und individuell möbliert werden dürfen, sind Flächen zwischen Wohnungs- und Haustür für alle da.

Teils finden sich weitere Regeln in Mietvertrag oder Hausordnung – nicht alle sind aber gültig. Dass über abgestellte Gegenstände oft erbittert gestritten wird, davon zeugen viele teils widersprüchliche Gerichtsurteile.

Recht klar ist die Rechtslage bei Kinderwagen. Hier urteilte der BGH (AZ: V ZR 46/06), dass ein Abstellen im Hausflur erlaubt sei, sofern der Fluchtweg nicht

verstellt wird. Es sei unzumutbar für Eltern, Wagen plus Kind mehrmals am Tag durchs Treppenhaus zu tragen. Allerdings darf der Wagen nicht mit einem Schloss, etwa am Handlauf, gesichert werden. Zieht jemand um, muss der Flur freigeräumt werden können.

Was für Kinderwagen gilt, gilt auch für Rollstühle und Rollatoren: Beim Gehen eingeschränkte Menschen könnten ihre Hilfsmittel nicht in die oberen Etagen tragen, entschied das Amtsgericht Hannover (AZ: 503 C 3987/05).

Fahrräder dagegen werden oft nicht toleriert. Die Rechtsprechung ist uneinheitlich, der Drahtesel wird oft als für die Mobilität nicht zwingend erforderlich eingestuft. Radfahrende gelten als fit genug, ihr Gefährt in Wohnung oder Keller zu verfrachten.

Fußmatten sind weit verbreitet und werden geduldet, da sie als übliche Nutzung gelten. Anders sieht es bei abge-

stellten Schuhen aus. Ein zeitweiliges Abstellen nach dem Regen wird meist akzeptiert, eine entsprechende Verbotsklausel im Mietvertrag als unverhältnismäßig eingestuft. Dauerhaftes Lagern birgt aber Stolpergefahren und macht rechtlich angreifbar: Im April 2022 urteilte das Landgericht Frankfurt am Main (AZ: 33 C 2354/21) zugunsten einer Vermieterin, die ihre Mieterin darauf in Anspruch genommen hatte, das Abstellen von Schuhen vor der Wohnungstür zu unterlassen.

Schuhregale und andere Möbelstücke müssen ebenfalls nicht toleriert werden – aber auch hier ist die Rechtslage uneinheitlich. So entschied das Amtsgericht Berlin-Köpenick 2017, dass ein Schuhschrank und eine Waschmaschine aus dem Flur entfernt werden müssen. Das Amtsgericht Herne urteilte hingegen zugunsten eines Schuhregals. ■

## Neue Mietspiegel

Für die Städte Herzogenrath und Eschweiler liegen neue Mietspiegel vor. Erstellt wurde die Vergleichsmietenübersicht erneut vom Mieterschutzverein Aachen in bewährter Zusammenarbeit

mit dem örtlichen Haus & Grund-Verein und den Städten Herzogenrath bzw. Eschweiler. Im Vergleich zum Mietspiegel von 2022 weist der neue teils erheblich gestiegene Vergleichsmieten aus.

Der Mietspiegel ist für Sie kostenlos in der Geschäftsstelle in der Talstraße 2, 52068 Aachen erhältlich oder kann unter [www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de) kostenlos heruntergeladen werden. ■

## Mietkaution

Laut Gesetz darf die Mietkaution, die die Mietparteien vereinbaren können, höchstens drei Monatsmieten betragen. Dabei zählen nur reine Netto- oder Grundmieten, nicht aber Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen. Die Obergrenze gilt unabhängig von der Art der Sicherheitsleistung, also sowohl bei der Barkautions als auch bei Sparbuch, Wertpapierverpfändung oder Bürgschaft. Müssen Mieter\*innen neben der Barkautions eine Bürgschaft beibringen, werden beide Sicherheiten zusammengezählt. Auch dann darf die Grenze von drei Monatsmieten nicht überschritten werden.

Eine Ausnahme gilt, wenn die zusätzli-

che Bürgschaft dem Vermietenden freiwillig angeboten wird und Mieter\*innen dadurch nicht besonders belastet werden. Gemeint sind z.B. Fälle, in denen Eltern für ihre in Ausbildung befindlichen Kinder bürgen.

Die typische Mietkaution ist die Barkautions. Hier erhalten Vermietende die Mietsicherheit bar oder auf das Konto überwiesen. Sie müssen das Geld „insolvenzfest“ auf einem Sonderkonto, dem Mietkautionsskonto, zu dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Zinsen und Zinseszinsen, die während der Mietzeit anfallen, erhöhen die Mietsicherheit und müssen ggf. am Ende der

Mietzeit zusammen mit dem Kautionsbetrag an die Mieter\*innen ausgezahlt werden.

Es gibt für die Abrechnung der Kautions durch Vermietende nach Beendigung des Mietverhältnisses keine starre Frist, die Länge ist vom Einzelfall abhängig. In der Regel ist eine Frist von drei bis sechs Monaten ausreichend. Bei komplizierten Abrechnungsverhältnissen kann sie jedoch auch länger sein.

Jedenfalls müssen Vermieter\*innen dann abrechnen, wenn ihnen bekannt ist, welche Ansprüche ihnen aus dem Mietverhältnis gegen die Mieter\*innen zustehen, entschied der BGH (Urt. v. 24.7.2019, Az. VIII ZR 141/17). ■