POLAR
Dienstleistungen GmbH

16.11.2026
Lorenz Tappe Pol, Betriebsleiter

RATGEBER · KOSTEN & VERTRAG

Treppenhausreinigung: Wer zuständig ist und wie Sie die Kosten umlegen

KURZ GESAGT

Verantwortlich für ein sauberes Treppenhaus ist der Eigentümer. Er kann die Reinigung per Mietvertrag auf die Mieter übertragen oder eine Reinigungsfirma beauftragen. Deren Kosten darf er nach § 2 Nr. 9 Betriebskostenverordnung umlegen, wenn der Mietvertrag das vorsieht. Üblich ist eine Reinigung pro Woche oder alle zwei Wochen.

DAS WICHTIGSTE

- Verantwortlich ist der Eigentümer, Mieter putzen nur mit Regelung im Mietvertrag
- Die Kosten einer Reinigungsfirma sind nach § 2 Nr. 9 BetrKV umlagefähig
- Üblich ist eine Reinigung pro Woche oder alle zwei Wochen
- Mieter können 20 Prozent der Arbeitskosten nach § 35a EStG absetzen

---

Kaum ein Thema sorgt in Mehrfamilienhäusern für so viel Ärger wie das Treppenhaus. Einer putzt gründlich, der Nächste gar nicht. Am Ende landet die Beschwerde bei der Hausverwaltung. Hier lesen Sie, wer zuständig ist und wann Sie die Kosten einer Reinigungsfirma auf die Mieter umlegen dürfen.

Hinweis: Dieser Beitrag gibt einen Überblick und ersetzt keine Rechtsberatung. Für Ihren konkreten Mietvertrag fragen Sie bitte einen Anwalt oder Ihren Verband.

Wer ist für die Treppenhausreinigung verantwortlich?

Grundsätzlich der Eigentümer. Er muss dafür sorgen, dass Treppen und Flure sicher begehbar sind. Diese Pflicht kann er auf zwei Wegen erfüllen.

Die Mieter putzen selbst. Das geht nur, wenn es im Mietvertrag vereinbart ist. Ein Putzplan in der Hausordnung allein reicht dafür in der Regel nicht.

Eine Reinigungsfirma übernimmt. Dann kümmert sich der Eigentümer oder die Hausverwaltung um die Beauftragung und legt die Kosten über die Nebenkostenabrechnung um.

In Eigentümergemeinschaften entscheidet die Gemeinschaft, wie die gemeinsamen Flächen gereinigt werden.

Wann lohnt sich eine Reinigungsfirma statt Putzplan?

Ein Putzplan funktioniert, solange alle mitmachen. Sobald das nicht mehr klappt, kostet er die Verwaltung mehr Zeit als jede Rechnung einer Reinigungsfirma.

Typische Anlässe für den Wechsel sind:

- Mieter wechseln häufig, und niemand fühlt sich zuständig.
- Ältere Bewohner können das Putzen körperlich nicht mehr leisten.
- Es gibt wiederkehrende Beschwerden über ungleiche Sauberkeit.
- Die Verwaltung betreut mehrere Häuser und will einen Ansprechpartner für alle.

Und wenn schon eine Reinigungsfirma beauftragt ist? Dann hören wir von Hausverwaltungen und Eigentümergemeinschaften vor allem diese Gründe für einen Wechsel:

- Das Treppenhaus wird nicht richtig sauber.
- Es gibt keine feste Kontaktperson beim Dienstleister.

- Reklamationen werden nicht bearbeitet.
- Jedes Mal kommt jemand anderes, und das Personal ist schlecht eingewiesen.
- Niemand kann nachweisen, ob und wann überhaupt gereinigt wurde.

Gerade der letzte Punkt kostet Verwaltungen viel Zeit. Beschwert sich ein Mieter, steht Aussage gegen Aussage.

Was gehört zu einer Treppenhausreinigung?

Was genau gereinigt wird, sollte im Vertrag stehen. Ein typischer Leistungsumfang sieht so aus:

- Treppen und Podeste trocken reinigen und anschließend feucht wischen
- Türgriffe abwischen
- Fußmatten absaugen
- Hauseingangstür und Briefkastenanlage von Fingerabdrücken und Staub befreien
- Lichtschalter und Klingeltableau reinigen
- Spinnweben in Ecken und an Decken entfernen

Je klarer diese Liste ist, desto weniger Diskussionen gibt es später mit Mietern. Wer nachfragt, warum die Briefkästen nicht sauber sind, bekommt dann eine eindeutige Antwort.

Geländer und Glasaufzüge reinigen wir nur nach Absprache, weil der Aufwand je nach Haus sehr unterschiedlich ist. Die Kellergänge sind meist einmal im Monat dran. Je nach Haus kann das öfter sein: Einen Fahrradkeller, in den regelmäßig Laub hineingetragen wird, reinigen wir zum Beispiel jede Woche mit.

Wie oft sollte ein Treppenhaus gereinigt werden?

Üblich ist eine Reinigung pro Woche oder alle zwei Wochen. Wenn die Kosten umgelegt werden, gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot: Der Aufwand muss angemessen sein. Das Amtsgericht Regensburg hielt zum Beispiel acht Reinigungen pro Monat für übertrieben und einen Wochenrhythmus für die Flure für ausreichend (Az. 11 C 3715/03).

Bereich	Übliches Intervall
Treppen und Flure	einmal pro Woche oder alle zwei Wochen
Türgriffe und Fußmatten	bei jeder Reinigung
Kellergänge	meist einmal im Monat, je nach Nutzung öfter
Geländer und Glasaufzüge	nach Absprache
Flurfenster	zweimal im Jahr reicht laut AG Regensburg in der Regel

In stark genutzten Häusern oder im Winter kann ein kürzeres Intervall sinnvoll sein. Was im Eingangsbereich gegen Nässe und Streusalz hilft, lesen Sie in unserem Beitrag über die Sauberlaufzone im Winter.

Was kostet eine Treppenhausreinigung?

Das hängt vor allem davon ab, wie lange die Reinigung dauert. Die Zeit wiederum hängt von der Zahl der Etagen und dem Bodenbelag ab. Deshalb schauen wir uns jedes Haus vor dem Angebot an.

Abgerechnet wird die Treppenhausreinigung bei uns als feste Monatspauschale. Wie hoch sie ausfällt, ergibt sich aus der Reinigungszeit. Eine Beispielrechnung mit unserem Einstiegspreis für die Unterhaltsreinigung von 41,50 € netto pro Stunde, Material inklusive:

Annahme	Wert
Reinigungszeit	1 Stunde pro Woche
Stunden pro Monat (52 Wochen geteilt durch 12)	ca. 4,33 Stunden
Kosten pro Monat netto	179,83 €
Kosten pro Monat brutto (inkl. 19 % USt.)	214,00 €
Anteil pro Wohnung bei 8 Wohnungen gleicher Größe	26,75 € brutto

Das ist ein Richtwert (Stand: November 2026), kein Angebot. Bei größeren Wohnanlagen oder mehreren Häusern einer Verwaltung gibt es Spielraum beim Preis.

Wann dürfen Vermieter die Kosten auf die Mieter umlegen?

Die Kosten der Gebäudereinigung gehören nach § 2 Nr. 9 Betriebskostenverordnung zu den Betriebskosten. Gemeint ist die Reinigung der Flächen, die alle Bewohner gemeinsam nutzen, zum Beispiel Treppen und Flure.

Voraussetzung ist, dass der Mietvertrag die Umlage dieser Betriebskosten vorsieht. Haben sich die Mieter bisher selbst um das Treppenhaus gekümmert, braucht der Wechsel zur Reinigungsfirma in der Regel eine vertragliche Grundlage oder die Zustimmung der Mieter.

Verteilt werden die Kosten meist nach Wohnfläche. Auch Mieter im Erdgeschoss zahlen in der Regel mit, selbst wenn sie das Treppenhaus kaum nutzen.

Umlagefähig sind zum Beispiel:

- die Rechnung der Reinigungsfirma für die laufende Treppenhausreinigung
- die Reinigung von Flurfenstern und Kellergängen im üblichen Umfang
- Reinigungsmittel, sofern sie nicht schon im Preis enthalten sind
- regelmäßig nötige Sonderreinigungen, etwa wiederkehrende Graffiti, wenn der Verursacher unbekannt ist

Nicht umlagefähig sind zum Beispiel:

- die Beseitigung von Baustaub nach Sanierung oder Umbau, weil sie einmalig anfällt
- die Fassadenreinigung, sie zählt zur Instandhaltung
- die Reinigung der Außenanlagen unter dieser Position, sie wird gesondert über die Gartenpflege abgerechnet
- die Reinigung eines Hausmeisterbüros, sie gehört zu den Verwaltungskosten

Können Mieter die Treppenhausreinigung von der Steuer absetzen?

Ja. Die Treppenhausreinigung durch eine Firma ist eine haushaltsnahe Dienstleistung nach § 35a EStG. Mieter können 20 Prozent der darauf entfallenden Arbeitskosten direkt von ihrer Steuer abziehen.

Voraussetzung ist, dass der Arbeitsanteil erkennbar ist. Entweder weist ihn die Nebenkostenabrechnung aus, oder der Vermieter stellt eine Bescheinigung aus. Wie sich der Arbeitsanteil für die Abrechnung ermitteln lässt, klären Hausverwaltungen am besten mit ihrem Steuerberater.

Worauf sollten Hausverwaltungen beim Vertrag achten?

Ein paar Punkte entscheiden darüber, ob die Zusammenarbeit später reibungslos läuft:

- **Leistungsverzeichnis:** Welche Tätigkeiten in welchem Intervall erledigt werden, steht schriftlich fest.
- **Laufzeit:** Kurze Kündigungsfristen geben Ihnen die Möglichkeit, bei schlechter Leistung zu reagieren, ohne ein Jahr zu warten.
- **Nachweis:** Sie können nachvollziehen, ob und wann gereinigt wurde, ohne selbst vorbeizufahren. Fragen Sie, wie der Dienstleister das belegt.
- **Reklamationen:** Es ist klar geregelt, wie Sie Mängel melden und wie schnell reagiert wird.

Gerade wenn Sie mehrere Häuser betreuen, sparen diese Punkte viel Zeit. Mieterbeschwerden lassen sich dann mit einem Blick in die Unterlagen klären. Wenn Sie mit Ihrem bisherigen Dienstleister unzufrieden sind, lesen Sie auch, wie Sie die Reinigungsfirma ohne Reinigungslücke wechseln.

Wie unterstützt Polar Hausverwaltungen in Münster?

Die Polar Dienstleistungen GmbH reinigt Treppenhäuser für Hausverwaltungen und Eigentümergemeinschaften in Münster und Umgebung. Sie bekommen feste Teams und einen persönlichen Ansprechpartner, auch wenn Sie mehrere Häuser bei uns betreuen lassen. Unsere Verträge sind monatlich kündbar.

In jedem Treppenhaus hängt bei uns ein Reinigungsnachweis. In diese Tabelle trägt die Reinigungskraft nach jedem Einsatz Datum und Unterschrift ein. So sehen Mieter und Verwaltung auf einen Blick, wann zuletzt gereinigt wurde. Zusätzlich können wir intern nachvollziehen, ob unsere Mitarbeitenden vor Ort waren. Kontrolliert wird die Qualität mit Stichproben nach DIN EN 13549, mehr dazu auf unserer Seite zur Qualitätssicherung. Reklamationen können Sie über unser Kunden-Dashboard melden und dort verfolgen, wie sie bearbeitet werden. Auf jede Reklamation reagieren wir innerhalb von 180 Minuten. Ob dann sofort jemand kommt oder der Punkt bei der nächsten Reinigung erledigt wird, entscheiden wir gemeinsam mit Ihnen.

Alles zum Leistungsumfang finden Sie auf unserer Seite zur Treppenhausreinigung in Münster. Wenn Sie wissen möchten, was die Reinigung in Ihrem Haus kostet, schauen wir es uns gern an. Das Angebot bekommen Sie innerhalb von 24 Stunden nach der Besichtigung.

Häufige Fragen

Müssen Erdgeschossmieter die Treppenhausreinigung mitbezahlen?

In der Regel ja. Die Kosten werden üblicherweise nach Wohnfläche auf alle Mietparteien verteilt, unabhängig davon, wie oft jemand das Treppenhaus tatsächlich nutzt.

Reicht es, die Reinigungspflicht in die Hausordnung zu schreiben?

Meist nicht. Damit Mieter selbst putzen müssen, braucht es eine Regelung im Mietvertrag. Die Hausordnung kann dann die Details wie den Putzplan festlegen.

Wie oft sollten die Flurfenster im Treppenhaus geputzt werden?

Das Amtsgericht Regensburg hielt zwei Reinigungen pro Jahr für ausreichend. Häufigere Reinigungen sind möglich, lassen sich aber schwerer als wirtschaftlich begründen, wenn die Kosten umgelegt werden.

Können Mieter die Kosten von der Steuer absetzen?

Ja, als haushaltsnahe Dienstleistung nach § 35a EStG. Abziehbar sind 20 Prozent der Arbeitskosten. Dafür muss die Nebenkostenabrechnung den Arbeitsanteil ausweisen, oder der Vermieter stellt eine Bescheinigung aus.

Quellen

1. Betriebskostenverordnung, § 2 Aufstellung der Betriebskosten
2. Einkommensteuergesetz, § 35a Haushaltsnahe Dienstleistungen
3. Amtsgericht Regensburg, Az. 11 C 3715/03

KOSTENLOSE OBJEKTBESICHTIGUNG

0251 379 706 13

Wir sehen uns Ihr Objekt an. Das Angebot liegt in der Regel innerhalb von 24 Stunden danach vor. Anfrage unter polar.gmbh/kontakt.