



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BGH: Fensterputzen ist nicht Vermietersache

30.11.2018 Fachinformation

Der BGH hat mit Beschluss vom 21. August 2018 (Az.: VIII ZR 188/16) entschieden, dass der Vermieter dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand schuldet. Bloße Reinigungsmaßnahmen sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters.

Sachverhalt

Die Kläger hatten eine Loft-Wohnung der Beklagten im ersten Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes angemietet. Das Gebäude verfügt über eine großflächige Fensterfront, die sich derart in die Wohnung der Kläger erstreckt, dass sich vor mehreren Räumen Fenstersegmente befinden, die eine Fläche von je 1,3 x 2,75 m aufweisen und in deren Mitte sich jeweils ein Fenster mit einer Fläche von 0,6 x 1,25 m öffnen lässt, während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht zu öffnen ist. Die Beklagte lässt die Fensterfassade zweimal jährlich reinigen. Der Kläger ist jedoch der Auffassung, dass dies öfter erfolgen muss und seitens der Beklagten geschuldet wird.

Verfahrensgang

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat das Urteil auf die Berufung der Kläger teilweise abgeändert und die Beklagte dazu verurteilt, die feststehenden Teile der Fenster vor der Wohnung der Kläger einmal je Kalenderhalbjahr, spätestens zum 31. Mai und zum 30. November zu reinigen oder reinigen zu lassen und Klage im Übrigen abgewiesen.

Die eingelegte Revision hat keine Aussicht auf Erfolg, da den Klägern dem Grunde nach ein Anspruch auf eine Fensterreinigung durch die Beklagte nicht zusteht.

Gründe

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster obliegt grundsätzlich dem Mieter, sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen ist. Der Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand. Es spielte auch keine Rolle, ob es dem Mieter möglich ist, die Fensterflächen selbständig zu reinigen, da sich der Mieter, wenn dies der Fall sein sollte, professioneller Hilfe bedienen kann.

Aufgrund dieses Beschlusses des BGH wurde die Revision zurückgenommen. Der Beschluss kann bei Bedarf im Bereich Recht abgerufen werden.