

Thema: Reinigungspflicht Fensteraußenflächen

Die von mir vermietete Penthouse-Wohnung verfügt über einige nicht zu öffnende Fenster/Glaselemente. Mein Mieter meint nun, ich wäre ihm gegenüber zur Reinigung der Außenflächen dieser Elemente auf eigene Kosten verpflichtet. Hat er Recht?



*Dr. Benjamin Merkel
Rechtsanwalt*

Antwort: Gemäß § 535 Abs.1 S.2 BGB hat der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Insofern trifft den Vermieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Dies umfasst allerdings nicht Reinigungsarbeiten innerhalb der Wohnung. Hierzu ist der Mieter aufgrund der ihm obliegenden Obhutspflicht selbst verpflichtet. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt mit Zurückweisungsbeschluss vom 21.08.2018 (VIII ZR 188/16) entschieden, dass auch die Reinigung der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie Fensterrahmen gehören, Sache des Mieters ist. Denn der Vermieter schulde dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsmaßnahmen sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters. Es sei in diesem Zusammenhang auch unerheblich, ob die Reinigung der Fenster vom Mieter persönlich geleistet werden könne. Notfalls müsse sich der Mieter einer professionellen Hilfe bedienen. Etwas anderes könne sich nur bei einer hiervon abweichenden Vereinbarung zwischen den Mietparteien ergeben.

Auf Ihre Frage bezogen bedeutet dies, dass Ihr Mieter die erforderlichen Reinigungsarbeiten selbst durchführen bzw. durchführen lassen muss, sofern Sie nichts anderes vereinbart haben.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

