



**Nr. 47 vom 20.11.2019**



[www.muenchenweit.de](http://www.muenchenweit.de)

in Kooperation mit



**HAUS + GRUND MÜNCHEN**  
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### Endreinigung durch Fachfirma

*Frau R. aus Obergiesing stellt folgende Frage:*

*Mein letzter Mieter hat die Wohnung in einem unappetitlichen Zustand hinterlassen. Kann ich in meinem nächsten Mietvertrag festlegen, dass die Reinigung der Wohnung nach Auszug des Mieters von einer von mir beauftragten Fachfirma gemacht werden soll, deren Kosten der Mieter zu tragen hat?*



RA RA Simon Koch  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrte Frau R.,  
vielen Dank für Ihre Frage! Nach der Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 12.06.2019, Aktenzeichen 531 C 60/17- stellt eine solche Regelung eine den Mieter unzumutbar benachteiligende Vertragsklausel im Sinne des § 307 BGB dar und ist unwirksam. Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese begründet seine Entscheidung damit, dass durch eine solche Klausel dem Mieter das Recht genommen wird, die Endreinigung der Wohnung selbst durchzuführen. Verwendet der Vermieter in seinen Mietverträgen eine solche unwirksame „Endreinigungsklausel“ hat dies zur Folge, dass stattdessen das gesetzliche Mietrecht gilt. Hiernach muss der Mieter die Wohnung nur besenrein zurückgeben.

Die geschuldete Rückgabe einer besenreinen Wohnung beinhaltet aber lediglich die Beseitigung von groben Verschmutzungen (AG Düsseldorf, Urteil vom 18. August 2011 – 50 C 3305/11 –). Sie sollten daher besser im Mietvertrag festhalten, dass die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit im gesäuberten Zustand zurückgegeben werden müssen. Die Rückgabe muss dann im (normal) gereinigten Zustand erfolgen, d.h. Boden, Sanitäreinrichtungen, Fenster etc. dürfen nicht verschmutzt zurückgewährt werden (AG Aachen, Urteil vom 29. November 2007 – 6 C 352/07 –).

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. 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 41-366  
[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)

