

Zum Thema: Wer putzt die Fenster?

Immer wieder entsteht Streit zu der Frage, welchen Umfang die sog. Sorgfalts- und Reinigungspflicht des Mieters hat. So will Frau Siegmund wissen, ob ihr Mieter verpflichtet ist, große Fensterfronten, die teilweise über 3 Meter hoch sind, auch von außen zu reinigen.

Antwort:

Wird ein Mietverhältnis eingegangen, denkt man in erster Linie an die Pflichten, die in § 535 BGB geregelt sind. Der Vermieter ist demnach verpflichtet, die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit aufrechtzuerhalten, der Mieter ist verpflichtet, die Miete pünktlich zu bezahlen. Weitere Pflichten ergeben sich aus dem Gesetz und dem Mietvertrag. Darüber hinaus existiert eine sog. allgemeine **Sorgfalts- und Obhutspflicht**. Es handelt sich hierbei um Pflichten, die auch ohne ausdrückliche Vereinbarungen zu beachten sind. Aus dem Recht des Mieters, die Mietsache zu nutzen, leitet sich ab, dass er alles zu unterlassen hat, was zu einer Beschädigung bzw. Verschlechterung der Mietsache führt und nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt ist. Darüber hinaus hat der Mieter die Mietsache pfleglich und schonend zu behandeln. Er ist z.B. dafür verantwortlich, die Mieträume so sauber zu halten, dass von diesen keine Gefahren oder Geruchsbelästigungen ausgehen. Wie der Mieter die Räume sauber hält, entscheidet er jedoch grundsätzlich selbst. Zu den Reinigungsarbeiten gehört daher auch das Putzen der Fenster. Der BGH hatte in einem Beschluss v. 21.8.2018 (VIII ZR 188/ 16) die Auffassung vertreten, dass der Mieter auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung Wohnungsfenster, zu denen auch nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie Rahmen gehören, auch von außen zu reinigen hat. Ob der Mieter die Reinigung persönlich vornehmen kann, ist unerheblich. Er muss sich dann jedenfalls professioneller Hilfe bedienen. Der BGH hat zwar die Reinigungspflicht des Mieters bestätigt, wie oft Fenster zu putzen sind, ist vom BGH nicht entschieden worden, da es auf den jeweiligen Einzelfall ankommt. Der Mieter von Frau Siegmund ist daher verpflichtet, auch die großen Außenfenster zu reinigen.



Rain Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

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**

