

# **Fensterreinigung gehört nicht zur Instandhaltungspflicht**

## **Der Fall zur Fensterreinigung**

Die Kläger sind Mieter einer Loft-Wohnung der Beklagten im ersten Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes in Mainz. Das Gebäude verfügt über eine großflächige Fensterfront, die sich derart an der Wohnung der Kläger erstreckt, dass sich vor mehreren Räumen Fenstersegmente befinden, die eine Fläche von je 1,3 m x 2,75 m aufweisen und in deren Mitte sich jeweils ein Fenster mit einer Fläche von 0,6 m x 1,25 m öffnen lässt, während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht zu öffnen ist.

Derzeit lässt die Beklagte die Fensterfassade zweimal jährlich, jeweils im April und Oktober, durch ein Unternehmen auf eigene Kosten reinigen, ohne eine entsprechende Verpflichtung anzuerkennen. Die Kläger haben mit ihrer Klage eine Verurteilung der Beklagten zu einer mindestens vierteljährlichen Reinigung der nicht zu öffnenden Glassegmente vor ihrer Wohnung beantragt, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten, was den Blick nach außen beeinträchtigt und so den Wohnwert mindere.

## **Die Meinung des BGH zur Pflicht zur Fensterreinigung**

Der BGH stellt in seinem Hinweisbeschluss vom 21.08.2018 – VIII ZR 188/16 fest: Ohne besondere Vereinbarung sind Reinigungsmaßnahmen nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters. Das gilt auch dann, wenn die Reinigung wegen der baulichen Gegebenheiten

nicht persönlich, sondern nur von einer Fachfirma vorgenommen werden kann. Das gelte auch bei besonders schwer zugänglichen Fenstern, z. B. in einer Loft-Wohnung.



Fensterreinigung ist auch bei schwer zugänglichen Fenstern (innen wie außen) Sache des Mieters (hier im 7. OG ohne Absturzsicherung außen)

## **Die Begründung des Senats der Reinigungspflicht des Mieters**

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter. Das gilt jedenfalls dann, wenn keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Denn: Der Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigtem Zustand (Rz 9).

Bloße Reinigungsarbeiten sind nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters (Rz. 9).

Der Gesichtspunkt, ob die Reinigung der schwer zugänglichen Flächen der Mietwohnung vom Mieter persönlich geleistet werden kann, kommt es nicht an. Sollte dies nicht der Fall sein, kann sich der Mieter professioneller Hilfe bedienen (Rz. 10).