

Fensterreinigung

BGH entscheidet zur Fensterreinigungspflicht des Mieters

In einem Hinweisbeschluss äußert sich der BGH¹⁾ zur Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters. Er stellt fest, dass dazu die Fensterreinigung **nicht** gehört.

Der Fall zur Fensterreinigung

Der Mieter wohnt in einer Loftwohnung im ersten Obergeschoss. Das Gebäude verfügt über eine großzügige Fensterfront. Diese erstreckt sich derart an der Wohnung des Mieters, dass sich vor mehreren Räumen Fenstersegmente befinden, die eine Fläche von je 1,3 m x 2,75 m aufweisen. Jeweils in der Mitte eines Fenster lässt sich ein Segment mit einer Fläche von 0,6 m x 1,25 m öffnen. Der übrige Teil des jeweiligen Glassegments ist nicht zu öffnen. Der Mieter will erreichen, dass der Vermieter auf seine Kosten mindestens viermal jährlich die Fenster der nicht zu öffnenden Glassegmente reinigt. Der BGH sieht eine Pflicht des Vermieters nicht.



Die Reinigung der Wohnungsfenster von innen und außen gehört nicht zur Instandhaltungspflicht des Vermieters – Die Reinigung ist allein Mietersache

Ausführungen des BGH zur Fensterreinigung

Der BGH stellt fest (Rz. 9):

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 (soweit die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben).

Der Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsarbeiten sind [...] nicht Bestandteil der

Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters.

Auf den [...] Gesichtspunkt, ob die Reinigung der Fensterflächen [...] vom Mieter persönlich geleistet werden kann, kommt es nicht an. Sollte dies nicht der Fall sein, kann sich der Mieter [...] professioneller Hilfe bedienen.

Fazit der Entscheidung zur Fensterreinigung

Reinigungsmaßnahmen sind ohne besondere Vereinbarung nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters. Das gilt auch, wenn die Reinigung wegen der baulichen Gegebenheiten vom Mieter nicht persönlich vorgenommen werden kann.

1) BGH, Hinweisbeschluss, [VIII ZR 188/16](#).