

»» Mietrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0201]

## Wer putzt die Fenster?

Dass der Mieter oder Wohnungseigentümer die im Bereich seiner Wohnung befindlichen Fenster selbst von innen und außen reinigt oder reinigen lässt, wird üblicherweise ohne weiteres so gehandhabt.

Aber auch solche vermeintlichen Selbstverständlichkeiten geben Anlaß zum Streit.

So hatte sich der BGH (Beschl. v. 21.8.2018 – VIII ZR 188/16) mit der Frage zu beschäftigen, ob nicht der Vermieter zum Putzen der Fenster der Mietwohnung verpflichtet ist.

### Der Fall:

Die schicke Loft-Wohnung des Mieters M ist mit sehr großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensterflächen ausgestattet, die zudem schräg stehen und daher schnell verschmutzen. Hinzu kommt, dass die Fenster von außen bauseits bedingt größtenteils kaum erreichbar sind.

M meint, dass Vermieter V sich um die Fensterreinigung zu kümmern habe, da sein Blick nach außen durch die Verschmutzung der Fenster beeinträchtigt und der Wohnwert erheblich gemindert werde.

V hält dies für einen Scherz des M, bis dieser ihn auf Durchführung einer vierteljährlichen Fensterreinigung verklagt.

### Das Problem:

Aus der mietrechtlichen Bestimmung des § 535 Abs. 1 BGB ergibt sich, dass der Vermieter dem Mieter die Mietsache in gebrauchstauglichem Zustand zu übergeben und während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache auch bei von

ihm nicht zu vertretenden Mängeln sicherzustellen hat.

Da die Fenster einer Mietwohnung sicherlich zum Mietgegenstand gehören, kann durchaus argumentiert werden, dass diese im Falle einer erheblichen Verschmutzung ihren Zweck für die Mietsache nicht gehörig erfüllen können.

Folgt man diesem Gedanken, so kann man durchaus annehmen, dass mangels anderslautender mietvertraglicher Vereinbarung die Pflicht zur Fensterreinigung dem Vermieter obliegt.

### Die Entscheidung des BGH:

Während das Amtsgericht die Klage des Mieters abwies, hob das Landgericht Mainz (Urt. v. 17.8.2016, Az.: 3 S 21/16) das amtsgerichtliche Urteil auf und gab der teilweise Klage mit der Begründung statt, dass es aufgrund der dem Vermieter gem. § 535 BGB obliegenden Pflicht, die Mietsache gebrauchstauglich zu halten, Sache des Vermieters sei, die Fenster einer Mietwohnung zu putzen.

Aufgrund der besonderen Schwierigkeit einer eigenhändigen Reinigung im konkreten Einzelfall sei es aber ausreichend, die Fenster nur halbjährlich zu putzen.

Der BGH hob das landgerichtliche Urteil zu Recht auf und wies die Klage endgültig ab.

Die bloße Reinigung der Mietsache unterliegt nicht der durch die Regelung des § 535 BGB begründeten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters, solange keine abweichende Regelung im Mietvertrag getroffen wird.

Darauf, ob die Reinigung der Fenster vom

Mieter selbst geleistet werden kann, kommt es demnach nicht an; der Mieter kann sich hier professioneller Hilfe bedienen.

Schließlich hat er die Wohnung zuvor besichtigt und ihm war die Schwierigkeit der Fensterreinigung augenfällig.

### Praxis-Tipp:

Soll ein Kostenverteilerschlüssel gem. § 16 Abs. 3 WEG geändert werden, so hat dies mit Wirkung für die Zukunft generell zu erfolgen.

Zudem bedarf es immer eines sog. Vorschaltbeschlusses, der die Änderung der Verteilung festlegt, bevor die Jahresabrechnung genehmigt wird. ■

### Fachautor:



Rechtsanwalt  
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht