

## Der BGH und das Fensterputzen: Wer muss feststehende Fensterteile von außen reinigen?

BGH, Beschl. vom 21. August 2018 – VIII ZR 188/16<sup>1</sup>

Einen für den BGH etwas außergewöhnlichen, in der Praxis aber sicher keineswegs so „exotischen“ Fall hatte der VIII. Senat kürzlich zu entscheiden. Das Berufungsgericht hatte eine grundsätzliche Bedeutung der Frage angenommen, wer – Vermieter oder Mieter – für die Reinigung der schwer erreichbaren Außenflächen von feststehenden Fensterteilen zuständig ist, und es hatte deshalb die Revision zugelassen. Der BGH hat in dem Hinweisbeschluss vom 21. August 2018 eine Grundsatzbedeutung der Frage (oder einen anderen Grund für die Zulassung der Revision) mit wenigen Sätzen verneint<sup>2</sup>; für die mietrechtliche Praxis ist die Entscheidung dennoch sehr interessant.

### Der Fall:

Die Mieter bewohnen eine sog. Loft-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes. In mehreren Räumen befinden sich relativ große Fenstersegmente mit einer Abmessung<sup>3</sup> von je 1,3 m x 2,75 m, bei denen sich jeweils nur der mittlere, 0,6 m x 1,25 m große Teil öffnen lässt. Die Vermieterin lässt die Fensterfassade zweimal jährlich durch ein Unternehmen auf eigene Kosten reinigen, allerdings ohne Anerkennung einer entsprechenden Verpflichtung. Die Mieter halten dies für nicht ausreichend; mit ihrer Klage wollen sie erreichen, dass die Vermieterin verpflichtet wird, die feststehenden Fensterteile mindestens vierteljährlich reinigen zu lassen. Zur Begründung machen sie geltend, die Fenster würden witterungsbedingt schnell verschmutzen, und eine Reinigung (in „Eigenleistung“) sei mit großen Schwierigkeiten verbunden.

Das Berufungsgericht hat der Klage teilweise stattgegeben, und zwar mit der Begründung, den Mietern sei die eigenhändige Reinigung wegen der damit verbundenen Gefahren nicht zuzumuten, daher sei die Reinigung grundsätzlich „Vermietersache“; eine Reinigung einmal je Kalenderhalbjahr sei jedoch ausreichend.

### Die Entscheidung:

*Reinigung der Wohnung einschließlich der Außenflächen der Fenster ist Aufgabe des Mieters*

In der recht knappen Begründung seiner Entscheidung geht der Senat von der schlichten und im Grundsatz unangreifbaren Annahme aus, dass die Reinigung der Flächen der Mietwohnung grundsätzlich Aufgabe des Mieters ist, soweit die Parteien nicht etwas anderes

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 19. Oktober 2018).

<sup>2</sup> Rn. 4

<sup>3</sup> offensichtlich Breite mal Höhe; Genaues ist dem Beschluss nicht zu entnehmen, die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht.

vereinbart haben. Dies gilt auch für die Außenflächen der Fenster. *Bloße Reinigungsmaßnahmen* sind deshalb *nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters*.<sup>4</sup> *Darauf, ob der Mieter die Fenster persönlich reinigen kann, kommt es nicht an*; notfalls kann (und muss) sich der Mieter „professioneller Hilfe“ bedienen.<sup>5</sup>

### Anmerkungen

#### (1) *Der unproblematische Ausgangspunkt*

Dass die Reinigung der Wohnung den Vermieter „nichts angeht“, bedarf wohl keiner Begründung. Das ziehen ersichtlich auch die Mieter nicht in Zweifel. Die Frage ist nur, ob der spezielle, vom Mieter nicht oder nur mit erheblichen Schwierigkeiten zu erledigende Vorgang, um den es hier geht, mit dem Staubsaugen in der Wohnung so ohne weiteres zu vergleichen ist.

#### (2) *Die gesetzliche Definition der Instandsetzung und Instandhaltung, § 1 Abs. 2 Nr.2 BetrKV – Fensterputzen als Instandsetzungsmaßnahme?*

Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV handelt es sich bei der *Instandhaltung* oder *Instandsetzung* um Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Beseitigung der *durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel*. Auf den ersten Blick wäre es *nach dem Wortlaut* der Vorschrift mithin nicht ausgeschlossen, die witterungsbedingte Verschmutzung der Außenseiten der Fensterscheiben als einen *durch Witterungseinwirkung verursachten sonstigen Mangel* anzusehen. Die – zutreffende – Auffassung des BGH drängt sich jedenfalls nicht ohne weiteres auf.

Klarheit bringt die *Auslegung der Bestimmung nach ihrem Sinn und Zweck*. Bei der *Instandhaltung* geht es um Sicherungsmaßnahmen vor drohenden Schäden (einschließlich bestimmter in § 2 BetrKV ausdrücklich genannter Wartungskosten), bei der *Instandsetzung* um die Behebung bereits eingetretener Schäden, also um Reparaturen oder Wiederbeschaffung.<sup>6</sup> Bei der Beseitigung der Verschmutzung einer Fensterscheibe durch Staub o.ä. handelt es sich nach dem allgemeinen Sprachgebrauch zweifelsfrei nicht um die Behebung eines Schadens; insofern unterscheidet sich dieser Sachverhalt von der Beseitigung von Graffiti, die als echte Reparaturmaßnahme anzusehen ist und deshalb als Instandsetzungsmaßnahme dem Vermieter obliegt (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Rn. 9

<sup>5</sup> Rn. 10

<sup>6</sup> BGH, Urteil v. 7. April 2004 - VIII ZR 167/03, WuM 2004, 290 = NZM 2004, 417 = Grundeigentum 2004, 613 = ZMR 2004, 430 = NJW-RR 2004, 875 = DWW 2004, 188, juris-Rn. 11; Schmidt-Futterer/Langenberg, MietR, 13. Aufl. § 556 Rn. 149 und 171 *Langeberg/Zehlein*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., S. 10, Rn. 32

<sup>7</sup> *Langeberg/Zehlein* aaO., S. 42, Rn. 133

Hinweis: Nach dem Beschluss v. 21. August 2018 haben die Mieter ihre Revision zurückgenommen. Das Verfahren ist damit abgeschlossen – allerdings mit einem Ergebnis, das nicht der Auffassung des BGH entspricht.

Auswirkungen für die Praxis:

(1) *Auch „diffizile“ Fensterreinigung und Kosten der gewerblichen Fensterreinigung sind Sache des Mieters*

Wenn nach alledem die Reinigung der Außenflächen der Fenster einer Mietwohnung auch in schwierigen Fällen Aufgabe des Mieters ist, hat er ggf. auch die Kosten einer gewerblichen Fensterreinigung zu tragen.

(2) *Der Kompromiss: Einschaltung eines gewerblichen Fensterreinigers durch den Vermieter und Umlegung der Kosten als sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)*

Ein der Sache nach vernünftiger – und für ein Mehrfamilienhaus geradezu zwangsläufiger – Kompromiss kann nur so aussehen, dass der Vermieter<sup>8</sup> ein gewerbliches Reinigungsunternehmen mit diesen Arbeiten beauftragt und die dadurch verursachten Kosten als sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV auf die Mieter umlegt – vorausgesetzt, er hat diese Position in der Betriebskostenklausel des Mietvertrages ausdrücklich angeführt oder es liegt einer der Ausnahmefälle vor, in denen nach den Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung die nachträgliche Anpassung des Mietvertrages gerechtfertigt ist.<sup>9</sup>

Die Definition dieser Kosten als Betriebskosten und ihre Umlegung nach § 2 Nr. 17 BetrKV stimmt mit der Rechtsprechung des BGH überein. Danach sind Aufwendungen des Vermieters *als Betriebskosten anzuerkennen*, wenn sie

*laufend entstehen und nicht der Beseitigung von Mängeln dienen.*<sup>10</sup>

Beides ist hier zweifelsfrei der Fall; eine Mängelbeseitigung (als Tatbestandsmerkmal der Instandsetzung) hat der VIII. Senat für den vorliegenden Fall, wie ausgeführt, ausdrücklich verneint.<sup>11</sup>

(3) *Das „gerechte“ Ergebnis*

Für beide Parteien des Mietvertrages ist dieses Ergebnis sachgerecht. Der Mieter muss sich nicht um die Beauftragung eines Unternehmens kümmern und steht sich im Ergebnis wirtschaftlich günstiger als wenn er selbst eine solche Maßnahme ergreifen würde. Der Vermieter veranlasst eine für alle Bewohner zweckmäßige Maßnahme, bleibt aber von einer Kostenbelastung letztlich verschont.

<sup>8</sup> oder bei einem Gebäude mit Eigentumswohnungen die Eigentümergemeinschaft

<sup>9</sup> zur ergänzenden Vertragsauslegung z.B. BGH, Urt. v. 10. Juli 2013 – VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820 = NZM 2013, 646 = Grundeigentum 2013, 1197 = WuM 2013, 617 = ZMR 2013, 952, Rn. 10 ff

<sup>10</sup> vgl. z.B. Urteile v. 7. April 2004 – VIII ZR 146/03, WuM 2004, 292 = NZM 2004, 418 = NJW-RR 2004, 877 = Grundeigentum 2004, 810, Rn. 10, und VIII ZR 167/03 aaO, Rn. 11 (Kosten der regelmäßigen Dachrinnenreinigung)

<sup>11</sup> aaO Rn. 9