



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 188/16

vom

21. August 2018

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. August 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Bünge, Kosziol und Dr. Schmidt

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Kläger durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1 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.

2 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.

3 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 verschmutzen, was den Blick nach außen beeinträchtigt und so den Wohnwert mindert,

und eine Reinigung der starren Teile der Fenstersegmente mit großen Schwierigkeiten verbunden sei.

4

Die Beklagte hat mit der Begründung Klageabweisung beantragt, es handele sich nicht um eine ihrerseits geschuldete Instandsetzung, sondern die Reinigung sei Sache der Mieter.

5

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat das Urteil auf die Berufung der Kläger teilweise abgeändert und die Beklagte dazu verurteilt, die feststehenden Teile der Fenster vor der Wohnung der Kläger einmal je Kalenderhalbjahr, spätestens zum 31. Mai und zum 30. November zu reinigen oder reinigen zu lassen, und die Klage im Übrigen abgewiesen. Zwar sei die Reinigung hier grundsätzlich Vermietersache, da sie durch die Mieter aufgrund der Gefahren einer eigenhändigen Reinigung nicht in zumutbarer Weise durchgeführt werden könne. Doch sei es nach den vorgelegten Lichtbildern in der Akte ausreichend, wenn die Beklagte die feststehenden Fensterelemente einmal im Kalenderhalbjahr von außen reinige.

6

Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, soweit zu ihrem Nachteil entschieden worden ist.

II.

7

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Der vom Berufungsgericht als Zulassungsgrund angegebenen Frage, ob und wie oft ein Vermieter teilweise nicht zu öffnende Fensteraußenflächen einer (Loft-)Wohnung des Mieters zu reinigen habe, kommt - ganz offensichtlich - weder eine grundsätzliche Bedeutung zu, noch erfordert sie aus dem Gesichtspunkt der Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Dies ergibt sich schon daraus, dass diese Frage

weder in der Rechtsprechung der Instanzgerichte unterschiedlich beurteilt wird noch überhaupt Gegenstand von Erörterungen in der mietrechtlichen Fachliteratur ist. Auch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert die Zulassung der Revision nicht; die von der Revision im Zusammenhang mit einem Beweisantrag der Kläger zum erforderlichen Reinigungsturnus erhobene Gehörsrüge ist unbegründet (siehe unter 2 b).

8

2. Die Revision der Kläger hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Denn den Klägern steht bereits dem Grunde nach ein Anspruch auf eine Fensterreinigung durch die Beklagte nicht zu.

9

a) Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt, wie die Revisionserwiderung mit Recht geltend macht, grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien - wie hier - keine abweichende Vereinbarung getroffen haben. Denn der Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand; bloße Reinigungsmaßnahmen sind dementsprechend nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters.

10

Auf den vom Berufungsgericht in den Mittelpunkt seiner abweichenden Beurteilung gestellten Gesichtspunkt, ob die Reinigung der Fensterflächen vorliegend vom Mieter persönlich geleistet werden kann, kommt es nicht an. Sollte dies nicht der Fall sein, kann sich der Mieter beispielsweise professioneller Hilfe bedienen.

11

b) Unbegründet ist auch die von der Revision erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe den von den Klägern gestellten Beweisantrag zur Erforderlichkeit einer vierteljährlichen Reinigung der Fenster verfahrensfehlerhaft über-

gangen. Auf die insoweit unter Beweis gestellte Tatsachenbehauptung der Kläger kommt es nicht an, weil - wie ausgeführt - die Beklagte schon dem Grunde nach nicht verpflichtet ist, die Fenster beziehungsweise Glasflächen der Wohnung der Kläger zu reinigen.

12

3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Mainz, Entscheidung vom 21.01.2016 - 83 C 366/15 -

LG Mainz, Entscheidung vom 17.08.2016 - 3 S 21/16 -