

30. Juli 2024

## **Wohnungsübergabe: Reinigungsklausel unwirksam**

Grundsätzlich gilt, dass eine Wohnung bei Auszug besenrein zu hinterlassen ist. Doch das ist vielen Vermietern zu wenig und sie versuchen, mithilfe von anderslautenden Klauseln im Mietvertrag, mehr Reinigungsarbeiten oder sogar Schönheitsreparaturen auf die Mieter abzuwälzen. Eine solche Klausel, die die Übergabe der Wohnung „in gereinigtem Zustand“ vorsah, ist jedoch wegen mangelnder Transparenz und unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam. So entschied das Landgericht Berlin II mit Urteil vom 13.02.2024 (Az.: 67 S 186/23).

### **LG Berlin: Reinigungsklausel ist intransparent und benachteiligt den Mieter**

In dem vorliegenden Fall stritten sich Vermieter und Mieter über die Ausführung von Reinigungsarbeiten an einem Mietobjekt in Berlin. Gemäß einer Klausel im Mietvertrag sollte die Wohnung in „gereinigtem Zustand (dazu gehören gereinigte Fenster und Türen, gewischte Böden sowie entkalkte Armaturen, etc.)“ übergeben werden. Die Mieter hatten jedoch Silikonreste von der Duschabtrennung auf den Fliesen nicht entfernt und die Fliesen auch nicht gereinigt. Daraufhin beauftragte die Vermieterin eine Firma mit den Arbeiten. Die Kosten für diese Reinigung zog die Vermieterin von der Mietkaution ab. Damit waren die Mieter nicht einverstanden und der Fall ging vor Gericht, wo das Amtsgericht Berlin-Mitte in erster Instanz zugunsten der Mieter entschied. Die Vermieterin reichte Berufung ein.

Doch das Landgericht Berlin II bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Nach Auffassung der Richter habe die Vermieterin keinen Anspruch auf Erstattung der Reinigungskosten, da die Mieter nicht zu solchen Arbeiten verpflichtet seien. Die entsprechende Klausel im Mietvertrag befand das Gericht für unwirksam. Daraus gehe nicht transparent hervor, in welchem Umfang die Mieter Reinigungsarbeiten vorzunehmen hätten. Außerdem würde sie die Mieter unangemessen

benachteiligen, weil die besenreine Übergabe üblich sei, die Klausel aber, je nach Auslegung, auch Reinigungsarbeiten vorsehen könnte, die darüber hinausgingen. Dadurch würden die Rechte der Mieter, die sich aus § 538 BGB ergeben, einseitig und unangemessen eingeschränkt, so das LG Berlin II.

## **Gesetzliche Regelungen sehen besenreine Wohnungsübergabe vor**

Aus den gesetzlichen Regelungen in den §§ 535, 538 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) geht hervor, dass Mieter „Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden“, nicht zu vertreten haben. Das bedeutet, dass Vermieter es bis zu einem gewissen Grad akzeptieren müssen, dass der Zustand der Wohnung bei Auszug nicht mehr dem bei Einzug entspricht. Sog. „Schönheitsreparaturen“ sind bei Fehlen einer wirksamen vertraglichen Regelung also grundsätzlich Sache des Vermieters.

In vielen Mietverträgen findet sich heute die Formulierung: „Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben ist. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die besenreine Rückgabe der Mietsache.“ Mit der Frage, was genau „besenrein“ bedeutet, hat sich bereits der Bundesgerichtshof auseinandergesetzt. Laut BGH-Rechtsprechung besagt diese Klausel, dass der Mieter die Wohnung lediglich mit dem Besen ausfegen bzw. staubsaugen sowie grobe Verschmutzungen entfernen muss. Letzteres aber auch nur, wenn diese groben Verschmutzungen aus einem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache entstanden sind (BGH-Urteil vom 28.06.2006, Az.: VIII ZR 124/05).

## **Auslegung gesetzlicher Regelungen und Klauseln in Mietverträgen durch Gerichte**

Doch auch die gesetzlichen Regelungen des BGB enthalten verschiedene unbestimmte Rechtsbegriffe, wie „Veränderung“, „Verschlechterung“ oder „vertragsgemäßer Gebrauch“, die im Streitfall von den Gerichten definiert werden müssen. Inzwischen hat sich in der Rechtsprechung allerdings ein recht einheitliches Verständnis der vom Gesetz verwendeten Begriffe herausgebildet, das bei Streitfällen angewendet wird.

Allerdings sind es nicht alleine die gesetzlichen Regelungen, die solche Mietstreitigkeiten entscheiden. Es muss auch immer berücksichtigt werden, was der zugrunde liegende Mietvertrag vorsieht – vorausgesetzt, die dort enthaltenen Klauseln sind wirksam.

Vor allem den Vermietern ist die besenreine Übergabe der Wohnung oft zu wenig und sie versuchen, anhand des Mietvertrags gewisse Pflichten auf den Mieter abzuwälzen, die deutlich über das hinausgehen, was das Gesetz eigentlich vorsieht. Dann müssen Streitigkeiten immer wieder vor Gericht beigelegt werden. Grundsätzlich hält die herrschende Rechtsprechung Begriffe wie „Grundreinigung“, „sauberer Zustand“ oder „gereinigter Zustand“ jedoch für intransparent. Denn häufig geht aus den Klauseln nicht klar hervor, was konkret gemeint ist und was genau von den Mietern verlangt wird.

Grundsätzlich gilt also, dass die besenreine Rückgabe der Wohnung üblich ist und dass anderslautende Vereinbarungen transparent und eindeutig formuliert sein müssen, um wirksam zu sein. Mieter, denen vom Vermieter Reinigungs- oder Ausbesserungsarbeiten auferlegt werden, die

über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen, haben daher gute Chancen, sich dagegen zu wehren. In der Anwaltskanzlei Lenné stehen wir Mietern in solchen Fällen gerne zur Seite. Vereinbaren Sie einfach ein kostenloses Erstgespräch in unserer Kanzlei und lassen Sie sich von uns beraten.

[Rebekka Jäger](#)

Angestellte Rechtsanwältin

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)