

Rechtslage: Wann muss der Wohnraummietter Instandsetzungskosten zahlen?

1. Grundsätzliches

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts ist gesetzliche Aufgabe des Vermieters. Gemäß § 535 Abs. 1 BGB ist er dazu verpflichtet, „die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten“.

Grundsätzlich können daher Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten des Gebäudes nicht auf die Wohnraummietter abgewälzt werden, da die Verantwortlichkeit des Mieters für den Zustand des Mietobjekts nicht dem gesetzlichen Leitbild entspricht. Auch bei der Wohnraummiete lässt die Rechtsprechung Ausnahmen für Kleinreparaturen zu. Sie können in einem vorformulierten Mietvertrag auf den Mieter – eingeschränkt – abgewälzt werden, andere Instandhaltungskosten aber nicht. Anders bei der Gewerbemiete, hier gibt es mehr Spielraum bei der Gestaltung von Mietverträgen.

2. Voraussetzungen einer wirksamen Klausel

Eine Mietvertragsvorschrift, die Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter abwälzt, muss den von Rechtsprechung herausgearbeiteten Kriterien entsprechen, sonst ist sie (wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters) unwirksam. Diese Kriterien sind:

a. Beschränkung auf Kleinreparaturen

Als Ausgangspunkt für die Frage, was unter Kleinreparaturen zu verstehen ist, kann § 28 Abs. 3 der II. BV dienen:

§ 28 Abs. 3 der II. BV

Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Der BGH (in NJW 1989, 2248) schränkt den Begriff weiter ein, und begrenzt die Möglichkeit der Abwälzung der Kosten für Kleinreparaturen auf Gegenstände, die dem „häufigen Zugriff“ des Mieters unterliegen. Dazu gehören neben den in § 28 Abs. 3 II BV genannten Gegenständen auch Rollläden, Markisen, Jalousien und eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen und dergleichen. Diese Beschränkung ist nach Ansicht des BGH notwendig, da der Mieter hier ohne Verschulden für Schäden an der Mietsache

haftet.

Unwirksam ist daher nach (strittiger) Ansicht des Amtsgerichts Köln (Urteil vom 27.01.2011 – 210 C 324/10) eine Klausel, die auch Kleinreparaturen an der die Heiztherme erfasst, denn damit komme ein Mieter so gut wie gar nicht in Berührung.

Die Klausel darf also nicht so gefasst sein, dass hierunter auch unter Putz liegende Rohre und elektrische Leitungen oder solche Gegenstände fallen, mit denen der Mieter so gut wie nicht in Berührung kommt (BGH in NJW 1989, 2247). Der Mieter kann also beispielsweise nicht verpflichtet werden, die Reparatur an den Rollladenkästen zu bezahlen, wohl aber an den Rollladengurten (AG Leipzig, Urteil vom 14.08.2003 – 11 C 4919/03 in ZMR 2004, 120).

Auch die Fernbedienungen für Garagentore unterliegen dem dauernden Zugriff des Mieters, sie sind aber nicht mit dem Mietobjekt verbunden und deshalb wohl keine „Einrichtungen“ im mietrechtlichen Sinne. Dennoch erscheint es sachgerecht, die „Fernbedienungen“ in die Kleinreparaturklausel mit einzubeziehen. Zu der Zeit, als der BGH seine Rechtsprechung entwickelte, waren solche Geräte als Gegenstände für den täglichen Gebrauch noch sehr wenig verbreitet.

Entspricht die Regelung im Mietvertrag nicht diesen und den in den folgenden beiden Abschnitten erörterten Grundsätzen, ist sie insgesamt unwirksam. Eine „Umdeutung“ oder ähnliches kommt nicht in Betracht, der Mieter ist dann nicht dazu verpflichtet, Kosten für Kleinreparaturen zu übernehmen.

b. Höchstgrenze für Kosten einer einzelnen Reparatur

Die Vertragsklausel muss des Weiteren einen Höchstbetrag für die Einzelreparatur enthalten. Aus der Klausel soll sich ergeben, bis zu welchem Betrag eine Reparatur als Kleinreparatur gilt. Die Obergrenze dürfte hier bei etwa 75 Euro liegen (OLG Hamburg 5 U 135/90 in WuM 1991, 385). Das Amtsgericht Braunschweig hat einen Betrag von 100 EUR pro Reparatur für wirksam anerkannt (Urteil vom 29.03.2005 – 116 C 196/05 in 2005, 677), wie auch das AG Brandenburg, Ur. vom 06.03.2008 – 31 C 306/07). Das AG Würzburg hält auch 110 Euro für angemessen (13 C 670/10). Dies ist aber umstritten. Ein vereinbarte Höchstbetrag für die Einzelreparatur von 200 € überschreitet aber diese Grenze bei weitem (AG Brandenburg, Urteil vom 06.03.2008 – 31 C 306/07 in NJOZ 2008, 2135).

Liegen die Reparaturkosten in einem einzelnen Schadensfall über 75 €, trifft den Vermieter die vollständige Instandhaltungspflicht (der Mieter muss auch keinen Kostenanteil bezahlen). Die Vereinbarung einer quotenmäßigen Kostenbeteiligung des Mieters macht die gesamte Klausel immer unwirksam (LG Stuttgart – 20 O 66/87 in WuM 1987, 254).

c. Höchstgrenze pro Jahr

Eine wirksame Kleinreparaturklausel setzt weiter voraus, dass im Mietvertrag zusätzlich auch eine Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum, zum Beispiel ein Jahr, vereinbart ist. Damit wird der Fall erfasst, dass eventuell mehrere Kleinreparaturen innerhalb dieses Zeitraumes bezahlt werden sollen (BGH VIII ZR 38/90 in WuM 1991, 381). Ein Jahreshöchstbetrag in Höhe von einer Monatsmiete ist

aber wohl bereits als zu hoch anzusehen (OLG Hamburg in WuM 1991, 385; AG Bremen in NZM 2008, 247). Die Höchstgrenze kann jedoch auf etwa 7% bis 8% der Jahresmiete festgesetzt werden (AG Braunschweig in ZMR 2005, 717); auf keinen Fall sollte aber eine Monatsmiete jährlich überschritten werden. Alle eventuell gegenüber Lieferanten bestehenden Gewährleistungsansprüche muss der Vermieter zunächst ausschöpfen, bevor die Kosten auf den Mieter abgewälzt werden können.

3. Vornahmeklauseln

Unwirksamkeit sind sogenannter Vornahmeklauseln. Im Mietvertrag darf mit der so genannten Kleinreparaturklausel nur die Pflicht zur Kostentragung auf den Mieter abgewälzt werden, nicht aber die Pflicht, Kleinreparaturen selbst in Eigenleistung vorzunehmen oder durch Beauftragung von Handwerkern vornehmen zu lassen (BGH VIII ZR 129/91 in WuM 1992, 355).



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann