

GPA-Mitteilung 3/2004

Az. 647.50

01.07.2004

Kleinreparaturklauseln in Mietverträgen über freifinanzierten Wohnraum¹

Vorbemerkungen

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB² hat der Vermieter die vermietete Sache dem Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Dabei handelt es sich um eine so genannte Hauptpflicht des Vermieters³. Als Gegenleistung erhält er dafür die Miete. Ein grundsätzliches Abweichen von der Pflicht, die Mietsache zu unterhalten, z.B. durch eine vertragliche Regelung, wäre mit dem Grundgedanken des Mietrechts nicht vereinbar. Nach der Rechtsprechung⁴ wird allerdings (ausnahmsweise) eine vertragliche Regelung als zulässig angesehen, nach der der Mieter die Kosten für **Kleinreparaturen** zu tragen hat (Kleinreparaturklausel). Dabei verpflichtet sich der Mieter - abweichend von der gesetzlichen Regelung - die Kosten für kleinere Verschleißreparaturen zu übernehmen. Eine solche Vereinbarung ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs⁵ nur dann zulässig, wenn die Kleinreparaturklausel gegenständlich und

¹ Die GPA-Mitt. 7/1991 Az. 647.50 ist gegenstandslos.

² In der Fassung des am 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetzes.

³ Etwas anderes gilt, wenn der Mieter einen Schaden durch ein ihm zurechenbares Verschulden verursacht hat, z.B. durch unsachgemäße Handhabung oder Gewalteinwirkung. Für diesen Fall bedarf es keiner vertraglichen Regelung, da der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 823 ff. BGB) zum Schadensersatz verpflichtet ist.

⁴ Die Rechtsprechung ist zum sog. Formularvertrag ergangen. Von einem Formularmietvertrag wird nach der Rechtsprechung bereits dann ausgegangen, wenn der Vermieter die Absicht hat, den ganzen Vertragstext oder einzelne Bestimmungen drei- bis fünfmal zu verwenden (BGH, Urt. v. 29.06.1981 – VII ZR 259/80, NJW 1981, 2344; BGH, Urt. v. 11.10.1984 – VII ZR 248/83, NJW 1985, 852) Dies ist bei Mietverträgen, die eine Gemeinde abschließt, regelmäßig zu vermuten.
Die streitbefangenen Regelungen sind auf ihre Vereinbarkeit mit dem Mietrecht i.V. mit den §§ 9 bis 11 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) überprüft worden. Soweit in den Entscheidungen auf das AGB-Gesetz verwiesen wird, ist zu beachten, dass die Bestimmungen des AGB-Gesetzes (nahezu wortgleich) in das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts (§§ 305 ff. BGB) übernommen worden sind. Das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts ist am 01.01.2002 in Kraft getreten und zeitgleich ist das AGB-Gesetz aufgehoben worden.

⁵ BGH, Urt. v. 07.06.1989 - VIII ZR 91.98, NJW 1989, 2247.

betragsmäßig klar begrenzt ist. Klauseln, die die von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen nicht erfüllen, sind insgesamt unwirksam.

1 Inhaltliche Begrenzungen der Kleinreparaturklausel

Gegenständliche Beschränkung

Die Kleinreparaturklausel darf sich nur auf diejenigen Teile der Mietsache beziehen, die häufig und unmittelbar dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Für ausdrücklich zulässig hat der Bundesgerichtshof die Aufnahme der in § 28 Abs. 3 Satz 2 Zweite Berechnungsverordnung aufgezählten Gegenstände erklärt, worunter die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden fallen. Weiter gehören dazu: Rollläden, Markisen, Jalousien und eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen und dergleichen. Die Regelung darf aber nicht so gefasst sein, dass hierunter auch Rohre und elektrische Leitungen oder solche Gegenstände fallen, mit denen der Mieter so gut wie nicht in Berührung kommt.

Im Übrigen hat der Mieter die Kosten für eine Kleinreparatur nur dann zu tragen, wenn die Reparaturmaßnahme erfolgreich gewesen ist.

Betragsmäßig Begrenzung der (Einzel-)Reparatur

Aus der Klausel soll sich ergeben, bis zu welchem Betrag eine Reparatur als „Kleinreparatur“ gilt. Für die einzelne Reparatur hatte der Bundesgerichtshof⁶ einen Betrag von 150 DM (\approx 75 EUR) genannt. Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 1989 dürfte derzeit die Obergrenze bei etwa 125 EUR liegen. Streitig ist, ob auf eine Betragsfestsetzung verzichtet werden kann, weil sich dies bereits aus der Verwendung von Begriffen wie „Kleinreparatur“ oder „Bagatellschaden“ ergibt. Auch wenn der Bundesgerichtshof diese Frage offen gelassen hat, sollte - im Blick auf die strikte Verneinung einer Kostenbeteiligung bei aufwändigen Reparaturen - zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ein Betrag angegeben werden, ggf. mit der Anmerkung, dass dieser Betrag sich durch die allgemeine Preisentwicklung (z.B. entsprechend dem Verbraucherpreisindex⁷) ändert.

⁶ BGH, Urt. v. 07.06.1989, a.a.O.

⁷ Analog der Regelung in § 557b BGB.

Jahres-Höchstbetrag

Die Klausel muss (zwingend) eine Höchstgrenze für den Fall festlegen, dass mehrere Kleinreparaturen innerhalb eines bestimmten Zeitraums - etwa binnen eines Jahres - anfallen.⁸ Zur Höhe des insoweit zulässigen Betrags hat der Bundesgerichtshof keine Aussage gemacht und verweist insoweit auf die im Schrifttum genannten Beträge. Danach liegt der jährliche Höchstbetrag zwischen 8 v.H. der Jahresmiete und einer Monatsmiete (ohne Betriebskosten).

2 Kostenbeteiligungsklausel

Eine Klausel, wonach sich der Mieter an den Kosten aller Reparaturen an den o.g. Gegenständen mit dem maximalen Betrag für Einzelreparaturen (unter Beachtung des Jahreshöchstbetrags) zu beteiligen hat, entfernt sich nach Ansicht des Bundesgerichtshofs⁹ vom Sinn der Miete (§ 535 BGB), wonach die Erhaltungspflicht grundsätzlich dem Vermieter obliegt. Nach Treu und Glauben sei es nicht gerechtfertigt, den Mieter (formularmäßig) an der Beseitigung solcher Schäden zu beteiligen.

3 Schadensbeseitigungsklausel

Ebenso ist eine Regelung, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Kleinreparaturen entweder selbst durchzuführen bzw. im eigenen Namen einen Handwerker zu beauftragen, nicht mit dem Mietrecht zu vereinbaren.¹⁰ Maßgeblich hierfür ist der Gesichtspunkt, dass durch die Übertragung der Erhaltungspflicht auf den Mieter zugleich dessen Gewährleistungsrechte nach § 536 BGB tangiert werden, was nach § 536 Abs. 4 BGB zur Unwirksamkeit der entsprechenden Vereinbarung führt. Darüber hinaus stelle eine solche Vornahmeverpflichtung eine unangemessene Benachteiligung des Mieters i.S. des § 307 BGB dar, weil der Mieter dann Auftraggeber des Handwerkers sei und bei nicht ordnungsgemäß ausgeführter Reparatur Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Handwerker selbst geltend machen müsse und auch für Schäden zu haften hätte, die der Handwerker an den Sachen des Vermieters oder eines Dritten anrichtet. Letztlich sei es dem Mieter nicht zuzumuten, seinen Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter durchzusetzen, wenn sich heraus-

⁸ BGH, Urt. v. 15.05.1991 – VIII ZR 38/90, NJW 1991, 1750, 1752.

⁹ BGH, Urt. v. 07.06.1989, a.a.O., S. 2249.

¹⁰ BGH, Urt. v. 06.05.1992 – VIII ZR 129/91, NJW 1992, 1759.

stelle, dass die Reparatur außerhalb des Bereichs der gegenständlichen und betragsmäßigen Begrenzung gelegen habe.

4 Wartungsklausel

Eine Vereinbarung, die den Mieter zur regelmäßigen Wartung bestimmter Einrichtungen (z.B. Warmwassergeräte, Etagenheizungen) verpflichtet, ist nach denselben Grundsätzen wie bei den Klauseln über Kleinreparaturen zu beurteilen.¹¹ Unabhängig davon sind die Wartungskosten solcher Einrichtungen auch Betriebskosten i.S. des § 556 BGB. D.h. unabhängig von der Kleinreparaturklausel können die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Betriebskosten für diese Einrichtungen vom Mieter getragen werden¹².

SG 30/2

¹¹ BGH, Urt. v. 15.05.1991, a.a.O., S. 1752.

¹² Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) v. 25.11.2003, BGBl. I S. 2346, 2347.