

Bagatell- / Kleinreparaturen



Grundsätzlich ist der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung der vermieteten Räume verpflichtet. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten. In einem eng begrenzten Rahmen können jedoch Reparaturkosten teilweise durch Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden.

Generell gilt:

Eine Abwälzung der Kostenübernahme für Kleinreparaturen auf den Mieter kommt nur in Frage, wenn dazu eine wirksame **Vereinbarung im Mietvertrag** getroffen wurde. Sobald ein Formularmietvertrag vorliegt oder (seit 1996) ein Vertrag von einem gewerblichen Vermieter vorgegeben wurde, gelten die Regelungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen. Danach entfallen Mietvertragsklauseln ersatzlos, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen: (BGH VIII ZR 91/88; BGH VIII ZR 38/90, BGH VIII ZR 129/91).

Rahmenbedingungen für Vereinbarungen über Bagatellreparaturen :



- ☞ Durch den Mietvertrag kann allenfalls die **Verpflichtung, für die Instandsetzung von Bagatellschäden zu zahlen**, auf den Mieter abgewälzt werden, nicht aber die Verpflichtung, selbst für Instandhaltung oder Instandsetzung defekter Gegenstände zu sorgen oder diese in Auftrag zu geben (BGH VIII ZR 129/91).
- ☞ Auf den Mieter kann nur die Kostenübernahme **für Reparaturen an Teilen der Mietwohnung, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind** (z. B. Gas-, Wasser-, Elektro-, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse u.ä.), übertragen werden (BGH VIII ZR 91/88). Wenn er nämlich für Reparaturen an Gegenständen, die er gar nicht direkt abnutzen kann (z.B. Leitungen für Gas, Wasser oder Strom) bezahlen soll, gilt das als unangemessene Benachteiligung. Unwirksam sind nach Auffassung der Gerichte u.a. Klauseln, in denen sich auf folgende nicht der unmittelbaren Einwirkung des Mieters unterliegende Einrichtungen bezogen wird:
 - Heizthermen (AG Köln 2010 C 324/10, AG Hannover 528 C 3281/07)
 - verkleidete Spülkästen (AG Wedding 6a C 5/10)
 - Duschstange und Duschabtrennung (AG Hamburg-Barmbeck 822 C 55/10)
 - Erneuerung eines verkalkten Wasserhahns im Wege des Austauschs des Auslaufventils nebst Knebel und Dichtungen (AG Gießen 40M C 125/08)
 - Türdichtung, Türschloss und Wasserventil (AG Köln 201 C 254/05)

- ☞ Im Mietvertrag muss eine **Begrenzung für den Einzelfall einer Reparatur** angegeben sein. Nach bisheriger Rechtsprechung werden üblicherweise 100 € bis 120 € als angemessen angesehen (OLG Hamburg 5 U 135/90; OLG München 29 U 6529/90; AG Braunschweig 116 C 196/05; AG Brandenburg 31 C 306/07), (AG Würzburg 13 C 670/10). 200 € sind nach Auffassung mehrerer Gerichte entschieden zu hoch (u.a. AG Bremen 21 C 269/05, AG Brandenburg 31 C 306/07). Reparaturen, die mehr kosten, muss der Vermieter bezahlen.
- ☞ Außerdem muss eine **Höchstgrenze, die in einem bestimmten Zeitraum (in der Regel pro Jahr) nicht überschritten werden darf**, vereinbart werden. Zwischen 6 und 8 Prozent der Jahresmiete oder einen Betrag, der eine Monatsmiete nicht überschreitet, halten viele Gerichte für zulässig (OLG Hamburg 5 U 135/90; OLG München 29 U 6529/90; OLG Stuttgart 2 U 159/87; AG Brandenburg 31 C 306/07, AG Braunschweig 116 C 196/05, AG Würzburg 13 C 670/10; AG Hannover 564 C 16208/07; AG Bremen 21 V 269/05).
- ☞ Der Mieter darf auch nicht verpflichtet werden, sich grundsätzlich an den Kosten aller Reparaturen zu beteiligen, auch nicht mit dem für Bagatellreparaturen vereinbarten Betrag (BGH VIII ZR 91/88). **Wenn die Kosten den für den Einzelfall vereinbarten Betrag überschreiten, zahlt der Vermieter alles.**
- ☞ Geht aus der Klausel nicht eindeutig hervor, ob sich die Kostentragungspflicht des Mieters nur auf Reparaturen bezieht, die maximal den vereinbarten Betrag umfassen, oder aber auch auf größere Reparaturen, an welcher sich der Mieter dann mit einem entsprechenden Teilbetrag beteiligen soll, ist die Klausel wegen mangelnder Transparenz unwirksam (AG Köln, 201 C 254/05; LG Potsdam 11 S 151/07)
- ☞ Auch bei vereinbarter Kleinreparaturklausel bleibt das Risiko eines fehlgeschlagenen Reparaturversuchs beim Vermieter. Ein vom Vermieter mit der Beseitigung von Mängeln in der Mietwohnung beauftragter Handwerker ist als Erfüllungsgehilfe anzusehen, dessen Verschulden sich der Vermieter zurechnen lassen muss (AG Konstanz 4 C 409/97).

Ist eine Vertragsklausel unwirksam, tritt an deren Stelle nicht etwa die durch die Rechtsprechung anerkannte Version, sondern prinzipiell die gesetzliche Regelung, nach der die Instandsetzungspflicht einschließlich der Kostenübernahme vollständig dem Vermieter obliegt.

- ☞ **Zu empfehlen ist im Zweifelsfall eine juristische Prüfung der entsprechenden Vertragsklauseln. Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. kann Sie auf der Basis einer Mitgliedschaft dabei unterstützen.**

Literaturempfehlungen:

-  **Mieterrechte und Mieterpflichten** (aus der Schriftenreihe des Deutschen Mieterbundes – Preis: 6,00 €)
-  **Mieterlexikon** (Deutscher Mieterbund – Preis 13,00 €)

Kontakt über:
Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.
Fetscherplatz 3, 01307 Dresden
Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11
E-Mail: info@mieterverein-dresden.de
Internet: www.mieterverein-dresden.de