

Eine Kleinreparaturklausel bezieht sich nicht auf die Dichtung von Abflussrohren oder eine Duschpumpe – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Berlin-Mitte) vom 05.02.2020, 15 C 256/19

I.

Bei Wohnungsmietverträgen ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Mit einer sogenannten Kleinreparaturklausel ist es Vermietern möglich, Kosten für die Reparaturen von bestimmten Gegenständen die dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (zum Beispiel Fenster– oder Türgriffe) bis zu einer bestimmten Kostengrenze dem Mieter aufzuerlegen. Die Entscheidung des AG Berlin–Mitte beschäftigt sich mit der Frage, ob eine Kleinreparaturklausel auch Dichtungen an Abflussrohren und Duschpumpen betreffen.

II.

Die Klägerin und der Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin macht mit der besprochenen Klage die Rückzahlung eines Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung und überzahlte Miete geltend. In der Wohnung der Klägerin ist die Pumpe, welche das Abwasser von der Dusche zum Abwassernetz transportiert ausgefallen. Deswegen konnte die Dusche zeitweise nicht benutzt werden. Außerdem musste die Dichtung des Abflussrohres der Toilette erneuert werden. Mit diesen Kosten hat der Vermieter aufgerechnet. Das AG Berlin-Mitte hat dagegen diese Aufrechnungen für unzulässig erklärt. Die Dichtung des Anschlusses der Toilette und auch die Duschpumpe seien nicht dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt, sodass die Kleinreparaturklausel diese nicht umfasse.

III.

1.

Bei Wohnungsmietverträgen ist der Vermieter vollumfänglich dafür verantwortlich, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Von Gesetzes wegen ist daher der Vermieter auch für die Instandhaltung und Instandsetzung von Einrichtungsgegenständen wie Fenster– oder Türgriffen, oder Heizungsventilen verantwortlich. Gerade bei solchen Gegenständen stellt sich aber oft die Frage, ob ein Schaden vom Mieter zu verantworten ist, da sie dem häufigen Gebrauch des Mieters ausgesetzt sind. In der Praxis ist daher die sogenannte Kleinreparaturklausel zulässig. Der Vermieter kann die Kosten kleinerer Reparaturen auf den Mieter umlegen.

2.

Bei der Formulierung der Klausel muss aber darauf geachtet werden, dass nur solche Gegenstände erfasst sein dürfen, die auch wirklich dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Außerdem muss der Vermieter eine doppelte Kostengrenze einziehen. Zum einen muss die Klausel so ausgestaltet sein, dass bei jeder einzelnen Reparatur eine bestimmte Kostengrenze nicht überschritten wird. Zum anderen muss auch eine Höchstgrenze für das gesamte Jahr eingezogen werden:

- Für die Einzelreparatur liegt die derzeitige Grenze bei ca. EUR 100,00 bis EUR 120,00. Soweit das AG Berlin-Mitte in dieser Entscheidung auch eine Kostenobergrenze für die Einzelreparatur von EUR 150,00 für zulässig erachtet, ist dies noch nicht gesichert;
- die Höchstgrenze für das gesamte Jahr liegt bei ungefähr 8% der Nettomiete.

Fehlt eine der beiden Kostengrenzen ist die gesamte Kleinreparaturklausel unwirksam. Wichtig ist auch, dass die Kostengrenze eine alles oder nichts Grenze ist. Ist zum Beispiel eine Kostengrenze pro

Einzel Fall von EUR 100,00 vereinbart und kostet die Reparatur EUR 150,00 ist der Mieter nicht etwa verpflichtet, EUR 100,00 zu übernehmen und der Vermieter trägt EUR 50,00. Vielmehr muss der Vermieter wegen Überschreitens der Kostengrenze die kompletten EUR 150,00 tragen. Gleiches gilt auch, wenn die jährliche Kostengrenze überschritten wird.

3.

Ist eine wirksame Kleinreparaturklausel vereinbart, muss im jeweiligen Einzelfall gefragt werden, ob der betroffene Gegenstand auch tatsächlich unter die Kleinreparaturklausel fällt. Im vorliegenden Fall ging es um die Dichtung von Toilettenrohren und eine Duschpumpe. Bei beiden hat das AG Berlin-Mitte verneint, dass diese dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Daher konnte der Vermieter keine Kostenerstattung verlangen.

4.

Ist eine wirksame Kleinreparaturklausel vereinbart, ein Gegenstand betroffen der unter die Kleinreparaturklausel fällt und sind die Kostengrenzen gewahrt, kann der Vermieter aber nur eine Kostenerstattung durch den Mieter verlangen. Der Vermieter kann vom Mieter nicht verlangen, dass dieser den Vertrag zur Reparatur mit der betreffenden Firma abschließt.

IV

Der Vermieter einer Wohnung hat die Möglichkeit, durch Vereinbarung einer sogenannten Kleinreparaturklausel für die Instandsetzung von Gegenständen, die dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen eine Kostenerstattung zu vereinbaren. Um eine wirksame Klausel zu vereinbaren, muss aber auf die Formulierung geachtet werden und dass eine wirksame doppelte Kostengrenze eingezogen wird. Im jeweiligen Einzelfall muss auch geprüft werden, ob tatsächlich ein Gegenstand betroffen ist, der unter die Kleinreparaturklausel fällt. Ob der Mieter im jeweiligen Einzelfall verpflichtet ist, im Rahmen einer Kleinreparaturklausel die Kosten der Instandsetzung zu tragen, bedarf gegebenenfalls der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.