

Wartungskosten für Fenster müssen ausdrücklich vereinbart werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Rheine (AG Rheine) vom 10.10.2018, 10 C 112/18

I.

Streitigkeiten über Nebenkostenabrechnungen gehören zu den Klassikern der Streitigkeiten im Mietrecht. Die Entscheidung des AG Rheine bestätigt, wie wichtig eine sorgfältige Vertragsformulierung ist, aber auch, dass der Mieter keine Übersendung von Kopien der Belege über die Nebenkosten verlangen kann.

II.

Der klagende Vermieter machte von den beklagten Mietern Nebenkosten für die Jahre 2014-2016 geltend. Das Amtsgericht hat ihm diese nur teilweise zugesprochen. In der Nebenkostenabrechnung enthaltene Kosten für Wartungsarbeiten an Fenstern könnten nicht umgelegt werden, da der Mietvertrag dies nicht vorsehe. Eine weitere Rechnung die auf Wartungsarbeiten ausgestellt worden sei, sei abzusetzen, da ausweislich der Rechnung es um Reparaturarbeiten gehe. Der Mieter könne kein Zurückbehaltungsrecht an dem Nachzahlungsbetrag geltend machen, da er keinen Anspruch auf Übersendung von Kopien habe. Er hätte vielmehr einen Termin für eine Belegeinsicht fordern müssen. Dies sei nicht erfolgt.

III.

1.

Bei Nebenkostenabrechnungen stellt sich mitunter die Frage, ob die angesetzten Kosten für eine bestimmte Position auch tatsächlich in dieser Höhe angefallen sind. Dies kann durch Belegeinsicht überprüft werden.

Der Mieter hat nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allerdings grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass Kopien übersandt werden. Vielmehr hat er die Belege am Sitz des Vermieters bzw. seiner Verwaltung einzusehen. Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn eine Belegeinsicht aus persönlichen Gründen unzumutbar ist oder wegen größerer geographischer Entfernung zwischen Mieter und Vermieter, kann ausnahmsweise eine Belegeinsicht durch Übersendung von Kopien ersetzt werden.

Vermieter sollten sich allerdings überlegen, ob sie – auch wenn kein Anspruch des Mieters darauf besteht – dem Wunsch nach Übersendung der Kopien nicht nachkommen wollen. Auch eine Belegeinsicht ist mit Mühen verbunden durch das Heraussuchen und Zusammenstellen der Belege.

Bei der Belegeinsicht haben Mieter auch ein Recht Kopien zu machen und sei es dadurch, dass sie diese mit Handys oder ähnlichem abfotografieren. Verweigert der Vermieter dies, kann dies dazu führen, dass dies als Verweigerung der Belegeinsicht zu werten ist mit der Folge, dass der Mieter anders als im besprochenen Fall ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung geltend machen kann.

2.

Die Entscheidung verdeutlicht auch, wie wichtig eine sorgfältige Vertragsformulierung ist. In der Nebenkostenabrechnung wurden auch Kosten für Wartungsarbeiten an Fenstern geltend gemacht. Diese können grundsätzlich umgelegt werden, aber nur wenn eine vertragliche Vereinbarung existiert. Diese fehlte im vorliegenden Fall.

3.

Kosten für Reparaturarbeiten an Gegenständen die dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen können über sogenannte „Kleinreparaturklausel“ teilweise ebenfalls auf den Mieter umgelegt werden. Dabei sind jedoch mehrere Grenzen zu beachten:

- Es können nur Kosten für Reparaturarbeiten an Gegenständen umgelegt werden, die dem alleinigen Zugriff des Mieters unterliegen; Gegenstände die etwa in Gemeinschaftsräumen untergebracht sind bleiben außen vor;
- Es muss eine Kostenbegrenzung für den Einzelfall vorgesehen sein; diese liegt bei derzeit ungefähr EUR 100,00 inklusive Umsatzsteuer;
- es muss eine zweite Kostenbegrenzung für sämtliche Reparaturmaßnahmen in einem Kalenderjahr vorgesehen sein; diese liegt derzeit bei ungefähr 8% der Jahresmiete;
- der Mieter kann nicht dazu verpflichtet werden, die Reparaturmaßnahmen selber in Auftrag zu geben, es ist lediglich eine Kostenbeteiligung möglich;
- übersteigt die Reparaturrechnung im Einzelfall oder addiert im gesamten Jahr eine der beiden Kostengrenzen ist der Mieter nicht verpflichtet bis zur Kostengrenze die Kosten zu übernehmen; vielmehr muss der Vermieter dann die gesamten Kosten tragen.

Beispiel: Vermieter V und Mieter M haben eine wirksame Kleinreparaturklausel mit einer Kostengrenze im Einzelfall von EUR 90,00 vereinbart. Die Reparatur kostet EUR 150,00.

Hier muss M nicht EUR 60,00 zahlen (EUR 150,00 - EUR 90,00), sondern überhaupt nichts.

IV.

Wartungskosten für Fenster können auf den Mieter umgelegt werden, dies setzt aber eine entsprechende Regelung im Mietvertrag voraus. Auch Kleinreparaturen an Gegenständen die dem alleinigen Zugriff des Mieters unterliegen können teilweise auf den Mieter umgelegt werden. Auch hier ist eine sorgfältige Regelung im Mietvertrag notwendig. Für beides ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

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.