

# Bagatellschaden

## Überblick

Nach **§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB** hat der Vermieter die vermietete Sache während der Mietzeit in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dabei handelt es sich um eine so genannte Hauptpflicht und zugleich um einen wesentlichen Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts. Ein Abweichen hiervon durch formularvertragliche Regelungen stellt im Zweifel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar; entsprechende Klauseln verstoßen deshalb gegen **§ 307 Abs. 1 und 2 BGB** und sind unwirksam (BGH, Urteil v. 7.6.1989, VIII ZR 91/88, DWW 1989, 195). Zulässig ist allerdings eine Klausel, nach der der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen tragen soll (Kleinreparaturklausel). Diese Klausel muss zu ihrer Zulässigkeit gewissen Anforderungen genügen.

## 1 Kleinreparaturklausel

### 1.1 Gegenständliche Beschränkung

#### Häufiger Zugriff

Die Klausel darf sich nur auf diejenigen Teile der Mietsache beziehen, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

Hierzu gehören entsprechend **§ 28 Abs. 3 S. 2 II. BV** Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Weiter gehören dazu: Rollläden, Markisen, Jalousien und eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen und dergleichen.

Die Klausel darf 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. Nach Ansicht des LG Hamburg (WuM 1990, 416) ist die Klausel auch dann unwirksam, wenn hierdurch auch Glasscheiben erfasst werden, weil diese nicht dem ständigen Zugriff des Mieters unterliegen.

#### Hinweis

#### Fehlgeschlagene Reparatur

Im Übrigen hat der Mieter die Kosten für eine Kleinreparatur nur dann zu tragen, wenn die Reparaturmaßnahme erfolgreich gewesen ist. Das Risiko fehlgeschlagener Reparaturversuche verbleibt auch bei der Kleinreparaturklausel beim Vermieter (AG Konstanz, WuM 1998, 214).

Die folgende Checkliste gilt für kleinere bis mittlere Reparaturmaßnahmen. Größere Aufträge, die ein spezielles Fachwissen in Bauwesen und Vertragsrecht erfordern, sollten unbedingt einem Fachmann (Architekt, Bauingenieur) übertragen werden.

#### Checkliste Reparaturmaßnahme allgemein

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Schadensumfang und Instandsetzungsbedarf festgestellt Datum: |
|                                     | Rücksprache mit dem Eigentümer erfolgt Datum:                |

|  |      |
|--|------|
| Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahme klären      |      |
| Ausschreibung erfolgt                                | am:  |
| Angebotsabgabe                                       |      |
| Firma  | am:  |
| Firma  | am:  |
| Firma  | am:  |
| Angebotsprüfung durch Architekt/Verwalter/Eigentümer |      |
| Information an die Mieter mit Schreiben              | vom: |
| vorbereitende Maßnahmen für die Baumaßnahme          |      |
| Überwachung der Arbeiten:                            |      |
| Bereitstellung der Geldmittel erfolgt                | am:  |
| Abnahme der Arbeiten                                 | am:  |
| Rechnungsprüfung erfolgt                             |      |
| Zahlung der Rechnung                                 | am:  |

## 1.2 Höchstbetrag für Einzelreparatur

Aus der Klausel soll sich ergeben, bis zu welchem Betrag eine Reparatur als Kleinreparatur gilt. Die Festlegung eines Betrags von 51,13 EUR ist dabei unproblematisch. Die Obergrenze dürfte bei etwa 76,69 EUR liegen (vgl. OLG Hamburg, WuM 1991, 395; Beuermann, GE 1988, 746).

Streitig ist, ob auf eine Betragsfestsetzung verzichtet werden kann, weil sich bereits aus der Verwendung von Begriffen wie "Kleinreparatur" oder "Bagatellschaden" ergibt, dass der Mieter Reparaturen bis zu einer gewissen Höhe tragen soll (bejahend: Wieck, WuM 1980, 237; verneinend: Beuermann a.a.O.). Der BGH hat diese Frage offen gelassen.

## 1.3 Zeitraumobergrenze

Die Klausel muss auch eine Höchstgrenze für den Fall festlegen, dass zahlreiche Kleinreparaturen innerhalb eines bestimmten Zeitraums - etwa binnen eines Jahres - anfallen. Zur Höhe des insoweit zulässigen Betrags hat der BGH nicht Stellung genommen. Das OLG Hamburg (WuM 1991, 385) hält einen Jahreshöchstbetrag in Höhe von einer Monatsmiete für zu hoch.

### Höchstgrenze

Zweckmäßigerweise sollte die Höchstgrenze auf etwa 7 % der Jahresmiete festgesetzt werden; auf keinen Fall sollte eine Monatsmiete überschritten werden.

## 2 Kostenbeteiligungsklausel

Eine Klausel, wonach sich der Mieter an Kosten für Reparaturen, für die mehr als 51,13 EUR aufzuwenden sind, mit diesem Betrag beteiligen muss, verstößt gegen **§ 307 BGB** (BGH, a.a.O.). Gleiches gilt für Klauseln, nach denen sich der Mieter auch an jeder Neuanschaffung der von der Kleinreparaturpflicht umfassten Gegenstände mit 51,13 EUR zu beteiligen hat (BGH, a.a.O.).

## 3 Schadensbeseitigungsklausel

Eine Klausel, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Kleinreparaturen entweder selbst durchzuführen oder in eigenem Namen einen Handwerker zu beauftragen, verstößt nach dem Urteil des BGH vom 6.5.1992 (GE 1992, 663) gegen **§ 307 BGB**. 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.

Die Vorschrift des **§ 536 Abs. 4 BGB** gilt nicht nur für Formulklauseln, sondern auch für Individualvereinbarungen. Deshalb folgt aus der Entscheidung des BGH zugleich, dass eine derartige Regelung auch nicht im Wege einer Individualvereinbarung getroffen werden kann.

#### 4 Wartungsklausel

Eine Klausel, die den Mieter zur regelmäßigen Wartung bestimmter Einrichtungen (z.B. Warmwassergeräten, Etagenheizungen) verpflichtet, ist nach denselben Grundsätzen wie die Klauseln über die Kleinreparaturen zu beurteilen (BGH, Urteil v. 15.5.1991, VIII ZR 38/90, WuM 1991, 381). Deshalb ist eine Klausel unwirksam, nach der der Mieter verpflichtet ist, Warmwassergeräte regelmäßig zu warten oder für die Wartung einer Etagenheizung einen Wartungsvertrag abzuschließen (AG Langenfeld, WuM 1995, 37).

Eine Formulklausel, wonach der Mieter bei Mietende zur Entkalkung der Warmwassergeräte verpflichtet ist, verstößt aus den oben genannten Gründen gegen **§ 307 BGB**. Individualvertraglich kann eine Wartungspflicht für die Warmwassergeräte ohne weiteres begründet werden. In diesem Fall ist der Mieter auch verpflichtet, die Geräte in regelmäßigen Abständen auf Undichtigkeiten und Korrosionserscheinungen zu untersuchen (OLG Düsseldorf, DWW 1996, 278).

Aufgrund einer wirksam vereinbarten Wartungsklausel ist der Mieter darüber hinaus verpflichtet, bei Mietende eine Reinigung und Entkalkung vorzunehmen, wenn diese Maßnahmen aufgrund des Zustands der Geräte erforderlich sind. Wird diese Verpflichtung nicht erfüllt, so schuldet der Mieter den für die Wartung und Entkalkung erforderlichen Betrag als Schadensersatz. Die Ersatzpflicht hängt dabei nicht davon ab, ob der Vermieter dem Mieter nach **§ 281 BGB** eine angemessene Frist zur Durchführung der Arbeiten oder Nacherfüllung gesetzt hat, weil die Verpflichtung zur Wartung der Warmwassergeräte anders als die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen keine Hauptpflicht, sondern eine Nebenpflicht darstellt.

Der Vermieter hat außerdem die Möglichkeit, die Wartungskosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Umlagevereinbarung getroffen worden ist (s. "**Betriebskosten**").