

Nach dem Gesetz obliegt es dem Vermieter, die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, also Instandhaltungen durchzuführen und Schäden zu beheben, die sich aus dem normalen „Abwohnen“ ergeben. Diese Pflicht wälzen Vermieter jedoch gerne durch entsprechende Klauseln im Mietvertrag auf die Mieter ab. Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe (BGH) hat jedoch viele dieser Klauseln in Formularmietverträgen für unwirksam erklärt, denn sie verstoßen gegen die allgemeinen Geschäftsbedingungen, indem sie die Mieter unangemessen benachteiligen.

Vornahmeklauseln in Formularmietverträgen

Unwirksam sind nach dem Urteil des BGH vom 06. Mai 1992 alle Formularmietvertragsklauseln, die den Mieter verpflichten, bestimmte Mängel selbst zu beseitigen. Diese „Vornahmeklauseln“ finden sich unter anderem in älteren Formularmietverträgen des Grund- und Hausbesitzervereins Nürnberg. Ist es gewollt, dass der Mieter anfallende Kleinreparaturen selbst vornimmt oder selbst Handwerker beauftragt, so muss eine entsprechende Regelung im Rahmen einer Individualvereinbarung getroffen werden.

Kostenerstattungs- bzw. Kostenbeteiligungsklauseln in Formularmietverträgen

So gut wie alle Mietverträge enthalten inzwischen eine „Kostenerstattungs- bzw. Kostenbeteiligungsklausel“, die dem Mieter die Kosten von Reparaturen an der Mietsache, soweit sie seinem Gebrauch ausgesetzt ist, auferlegen. Wirksam möglich ist das nur dann, wenn

- die Kosten der einzelnen Reparaturmaßnahmen vereinbart wurden **und**
- eine Jahresobergrenze für die jährliche Gesamtbelastung festgeschrieben ist und diese in zumutbarer Relation zur Jahresnettomiete steht **und**
- ausdrücklich festgehalten wird, auf welche Teile der Mietsache sich die Regelung erstreckt und dies Gegenstände sind, die dem „direkten und häufigen Zugriff“ der Mieter ausgesetzt sind.

Derzeit sollte eigentlich der Betrag von 100,- EUR für **einzelne Reparaturen** nicht überschritten werden. Einige neuere Mietverträge weisen jedoch eine Summe bis 120,- EUR auf. Unseres Erachtens ist dieser Betrag zu hoch angesetzt, bisher wurde jedoch über diese Höhe noch keine abschließende gerichtliche Entscheidung getroffen.

Eine jährliche Begrenzung der **Jahreshöchstbelastung** auf 6% der Kaltmiete wurde vom BGH als „noch im Rahmen des Zumutbaren liegend“ angesehen, 10% der Jahresnettomiete dürften zu hoch sein. Über die in etlichen Mietverträgen angegebene Jahreshöchstbelastung von 8% liegt ebenfalls noch keine abschließende gerichtliche Entscheidung vor.

Setzt der Vermieter die Belastung des Mieters im Rahmen einer Kleinreparaturklausel zu hoch an, kann die gesamte Klausel unwirksam werden mit der Folge, dass der Mieter sich an den Kosten für die Beseitigung der Kleinschäden überhaupt nicht beteiligen muss.

In der Praxis ist weiterhin häufig der Irrtum anzutreffen, dass bei einer wirksamen Kleinreparaturklausel der Mieter verpflichtet sei, sich im Umfang der vereinbarten Beträge an größeren Reparaturen zu beteiligen.

Hierzu hat das OLG Düsseldorf klargestellt, dass die Kleinreparaturklausel nur eingreift bei Reparaturen, welche die festgelegte Höchstgrenze nicht übersteigen (OLG Düsseldorf, WM 2002, 545, 547). Sobald demnach eine Reparatur die vertragliche Höchstgrenze überschreite, läge eine Kleinreparatur nicht mehr vor. Eine Kostenbeteiligung des Mieters kommt nicht in Betracht.

MIETER HELFEN MIETERN

Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.

Kirchenweg 61
90419 Nürnberg

Telefon 0911 - 39 70 77
Telefax 0911 - 93 32 713

www.mhmnuernberg.de

