

## Wirksamkeit von Kleinreparaturklauseln

**Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de**

Die Wirksamkeit von sog. Kleinreparaturklauseln beschäftigt regelmäßig Gerichte, Verwalter und Mietvertragsparteien. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die Voraussetzungen und Wirksamkeit derartiger Vereinbarungen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zu vereinbaren, dass der Mieter Kleinreparaturen zu übernehmen hat. Für **Wohnraummiete** unterliegt dies gewissen Einschränkungen:

Es können nur Reparaturen von solchen Gegenständen auf den Mieter zu übertragen werden, die regelmäßig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (beispielsweise Tür- oder Fensterbeschläge, nicht aber Arbeiten an einer Zentralheizungsanlage). Es muss sich dabei um sog. Kleinreparaturen oder Bagatellschäden handeln. Aus der Klausel soll sich ergeben, bis zu welchem Betrag eine Reparatur als Kleinreparatur gilt. Es muss ein Höchstbetrag sowohl für jede einzelne Reparatur als auch für alle Reparaturen innerhalb eines festgelegten Zeitraums vereinbart werden. Dabei ist es zulässig, den Zeitraum auf ein Jahr festzusetzen. Für einzelne Reparaturen wurden Vereinbarungen von **EUR 75 bis 100** als zulässig erachtet, vereinzelte Gerichte billigen zwischenzeitlich auch Beträge bis zu EUR 125,00 zu. Innerhalb eines Jahres kann die Übernahme von kleinen Reparaturen bis zu einem Höchstbetrag von **6 - 7 % der Jahresnettokaltmiete** vereinbart werden.

Ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen zu tragen, so muss er sich an größeren Reparaturen nicht anteilig beteiligen (OLG Düsseldorf 11.06.2002, Az.: 24 U 183/01, WuM 2002, 545). Die Vereinbarung einer Kleinreparaturklausel, die eine Kostenbeteiligung des Mieters bis zu einem bestimmten Höchstbetrag vorsieht, berechtigt den Vermieter nicht, bei größeren Reparaturen den vereinbarten Höchstbetrag als anteiligen Reparaturbeitrag zu verlangen. **Bei größeren Schäden ist der Mieter somit ganz frei** (OLG Düsseldorf a.a.O.).

Eine Klausel, wonach sich der Mieter an Kosten für Reparaturen, für die mehr als der vereinbarte Höchstbetrag aufzuwenden sind, mit diesem Betrag beteiligen muss, verstößt gegen § 307 BGB. Sie stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar (BGH 07.06.1989, Az.: VIII ZR 91/88; NJW 1989, 2247). Gleiches gilt für Klauseln, nach denen sich der Mieter auch an jeder Neuanschaffung der von der Kleinreparaturpflicht umfassten Gegenstände mit dem Höchstbetrag zu beteiligen hat (BGH a.a.O.). Begründet wird dies damit, dass die Benachteiligung darin liege, dass der Mieter entgegen dem gesetzlichen Leitbild durch die Kosten unmittelbar an der Erhaltungspflicht des Vermieters beteiligt wird.

### Praxishinweis:

Ebenso wie bei der Vereinbarung zu den sog. Schönheitsreparaturklauseln gilt auch für die Kleinreparaturklausel: Weniger ist im Zweifel mehr! Vermietern von Wohn- und Geschäftsräumen ist unbedingt zu empfehlen die vorstehend angegebenen Höchstgrenzen (überwiegend EUR 75,00 - EUR

100,00 im Einzelfall, pro Jahr nicht mehr als 6 - 7 % der Jahresnettomiete) nicht zu überschreiten, da andernfalls die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung droht.

RA Dr. Stark, 20.08.2009

**Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

