

# Kleinreparaturklauseln in Mietverträgen über Wohnraum

Von Prof. Dr. Daniel Klocke und Giulia Klein, Mainz

*Die Untersuchung von sog. Kleinreparaturklauseln stand lange im Schatten der Diskussion um Schönheitsreparaturen. Der folgende Aufsatz analysiert, welche Anforderungen an diese Art von Klauseln zu stellen sind.*

## I. Einleitung

In der mietrechtlichen Praxis finden sich in vielen Mietverträgen sog. Kleinreparaturklauseln.<sup>1</sup> Die Klauseln haben insbesondere bei der Wohnraummiete das Ziel, den Vermieter von kleineren Reparaturkosten zu entlasten, indem diese auf den Mieter abgewälzt werden.<sup>2</sup> Denn nach der Konzeption des Mietrechts ist eigentlich der Vermieter nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zum Erhalt der Mietsache verpflichtet: er muss die erforderlichen Reparaturen selbst durchführen und die entsprechenden Kosten tragen.

Das Mietrecht und insbesondere § 555a BGB regelt diesen Problembereich äußerst unvollständig, so dass für die Vertragspraxis die §§ 305 ff. BGB und die Rechtsprechung größere Bedeutung erlangt haben. Nach der Rechtsprechung des BGH ist trotz der Erhaltungspflicht nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB eine (teilweise) Abwälzung der Reparaturkosten auf den Mieter zulässig, sofern die Grenze der Zumutbarkeit nicht überschritten wird.<sup>3</sup> Der BGH hat diese Grenze in seiner ersten Entscheidung vom 7.6.1989<sup>4</sup> dahingehend definiert, dass der Mieter Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild nur hinnehmen müsse, wenn sich diese in einem angemessenen Rahmen halten.<sup>5</sup>

Kleinreparaturklauseln allein an den Entscheidungen des BGH zu messen, wird dem Problembereich indes nicht gerecht. Eine Klausel muss nur aus einem Grund unwirksam sein. Eine wirksame Klausel muss hingegen umfassend interessengerecht aufgesetzt sein. Da sich die Entscheidungen des BGH aber stets nur mit einem oder wenigen Punkten auseinandersetzen, darf die Praxis an die Entscheidungen nicht die Erwartung knüpfen, dass weitere Anforderungen nicht bestehen.

Das gilt auch noch aus einem anderen Grund: Die Rechtsprechung erging noch zum AGBG vor Inkrafttreten des § 24a AGBG (heute: § 310 BGB). Auf den ersten Blick sind Beteiligungen iHv 100 oder 120 EUR für den ein oder anderen keine großen Summen. Abstrakt betrachtet erscheint eine solche Höhe nicht zwingend unangemessen. Das gilt jedoch nicht bei kleinen Einkommen. Verschärft wird das Problem möglicherweise dadurch, dass es oftmals gerade diese Personengruppen sind, die in Wohnungen einziehen, deren aktueller Zustand mitunter Reparaturen rasch erforderlich machen wird. Gerade hier verlangt etwa § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB mehr Fingerspitzengefühl im Einzelfall.

## II. Kleinreparatur- und Schönheitsreparaturklauseln

Reparaturklauseln stehen in einem Zusammenhang mit Schönheitsreparaturklauseln. Beide Klauseltypen finden ihren Widerhall in § 28 BV.<sup>6</sup> Die Regelung differenziert zwischen den Kosten der Instandhaltung und den Kosten der Schönheitsreparaturen bzw. zwischen Instandhaltung und Schönheitsreparaturen. Sie haben gemeinsam, dass sie Abweichungen in der Beschaffenheit der Mietsache regeln. Nach § 28 Abs. 4 S. 2 BV sind nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen erfasst. Die Instandhaltung wird hingegen nicht legaldefiniert, allerdings werden kleine Instandhaltungen gemäß § 28 Abs. 3 S. 2 BV als das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden umschrieben.

Während Schönheitsreparaturen allerdings auf die wahrnehmbare Abnutzung der Mietsache durch den Mieter selbst reagieren<sup>7</sup> und diesen persönlich verpflichten, den Zustand der Wohnung selbst wiederherzustellen, reagieren Kleinreparaturen auf negative Abweichungen der Mietsache, die ihren Grund in der Nutzung durch den Mieter haben können, aber nicht müssen. Bei Kleinreparaturen steht der Umstand im Vordergrund, dass eine Instandhaltung notwendig wird, um die vertragsmäßige Gebrauchsfähigkeit der Mietsache erhalten.<sup>8</sup>

## III. Die Disponibilität von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB

Den gemeinsamen Ausgangspunkt dieser beiden Klauseltypen bildet die Disponibilität von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Von der Norm kann grundsätzlich sowohl individualvertraglich als auch via AGB abgewichen werden.<sup>9</sup>

### 1. Die Erhaltungspflicht des Vermieters

Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen

1 Treffend: Emmert WuM 2018, 408: „Grundausstattung eines jeden Wohnraummietvertrags“.

2 BeckOK MietR/Specht, 36. Ed. 15.2024, BGB § 535 Rn. 4422.

3 BGH NJW 1989, 2247; BGH NJW 1991, 1750 (1752); BGH NJW 1992, 1759; zu Gewerbemieträumen: BGH NJW-RR 2006, 84, hierzu: Hoff ZMR 2006, 415.

4 BGH NJW 1989, 2247.

5 BGH NJW 1989, 2247.

6 Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in Form der Neufassung vom 12.10.1990 (BGBl. 1990 I 2178).

7 Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, BGB § 535 Rn. 356.

8 BGH NJW 1989, 2247.

9 Zu Schönheitsreparaturen zuletzt: BGH NJW-RR 2024, 564 (565).

Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Hierbei handelt es sich um eine Hauptpflicht des Vermieters.<sup>10</sup> Mit dieser Pflicht korrespondiert ein Anspruch des Mieters, der dem Mieter neben seinen weitergehenden Gewährleistungsrechten nach den §§ 536 ff. BGB zusteht.<sup>11</sup>

Die Erhaltungspflicht des Vermieters ist eine Dauerverpflichtung.<sup>12</sup> Entsteht während der Mietzeit ein Mangel, schuldet der Vermieter dessen Beseitigung im Rahmen seiner Erfüllungspflicht ganz unabhängig davon, ob die Mangelursache aus seiner Sphäre oder der Sphäre des Mieters stammt.<sup>13</sup> Unerheblich ist dabei, ob der Schaden auf normalen Verschleiß oder äußere Umstände zurückzuführen ist. Eine Ausnahme ist jedoch zu machen, wenn der Mieter den Mangel zu vertreten hat. Dann tritt an die Stelle des Anspruchs des Mieters ein Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz inklusive der Möglichkeit des Vermieters gemäß § 249 Abs. 2 BGB.<sup>14</sup> Hat der Mieter den Mangel herbeigeführt, aber nicht verschuldet, greift § 535 Abs. 1 S. 2 BGB hingegen vollends ein und der Vermieter muss den Mangel beseitigen.

Die Pflicht zur Instandhaltung hat zur Folge, dass der Vermieter dafür sorgen muss, dass die Mietsache keine Mängel aufweist, die den Mieter in der Nutzung beeinträchtigen. Die Verpflichtung umfasst alle Formen von Reparaturen, sowohl kleinere als auch größere Maßnahmen.<sup>15</sup> Ferner kommt es nicht darauf an, wo der Mangel konkret liegt, solange die Nutzbarkeit der Mietsache eingeschränkt ist. Das bedeutet, dass der Mieter einen Anspruch auf Reparatur einer Heizungsanlage im Keller eines Wohnhauses hat, um die Nutzbarkeit der Wohnung durch eine Heizung im Winter aufrechterhalten zu können. Anders als § 536 BGB steht die Pflicht zur Gebrauchserhaltung nicht unter einem Bagatellvorbehalt.

## 2. Einschränkungen durch das zwingende Mietrecht

Jenseits der §§ 305 ff. BGB sehen sich Kleinreparaturklauseln zwei Einwänden ausgesetzt, die das zwingende Mietrecht betreffen.

*a) Die zwingende Geltung des Minderungsrechts (§ 536 Abs. 4 BGB).* Nach § 536 Abs. 4 BGB darf das Minderungsrecht des Mieters nicht zulasten des Mieters bei Wohnräumen verändert werden. In seiner ersten Entscheidung zu Kleinreparaturklauseln erblickt der BGH keinen Verstoß gegen diese Norm, weil eine bloße Kostentragungspflicht deshalb nichts über die Rechtsfolgen aus einer zeitweiligen Gebrauchsuntauglichkeit von Teilen der Mietsache infolge ihrer Reparaturbedürftigkeit aussage.<sup>16</sup> Das Vorliegen des Mangels als solchem wird nicht abgestritten, es geht nur um die Frage, wer die Kosten der Beseitigung trägt. Verzögert der Vermieter die Reparatur, verbleibt dem Mieter daher immer noch der Schutz durch die verminderte Mietzahlungspflicht. So gesehen weicht die Gestaltung nicht von §§ 535, 536 BGB ab. Dass sich die Kostenbeteiligung dahingehend auswirkt, dass sie den Minderungsbetrag faktisch reduziert, blendet die Rechtsprechung hier aus.

In der zweiten Folgeentscheidung erklärte das Gericht dann hingegen die Pflicht des Mieters zu Kleinreparaturen wegen Verstoßes gegen § 537 aF für unwirksam.<sup>17</sup> Die zwingende Wirkung

der Norm dürfe nicht umgangen werden. Das Recht des Mieters wegen etwaiger Mängel zu mindern, dürfe durch eine Durchführungspflicht des Mieters nicht eingeschränkt werden. In der Tat stellt man sich die Frage, welche Auswirkungen insbesondere eine unterlassene Beseitigung für die Mangelgewährleistungsrechte hat. Es erscheint nach der Vertragslogik nicht überzeugend, dass der Mieter dann sein Minderungsrecht behalten würde.

Sofern also eine Reparaturklausel nicht die Verantwortung für die Mangelbeseitigung umlegt, sondern lediglich die Kostentragung regelt, stellt sich der zwingende Charakter des Mangelgewährleistungsrechts nicht gegen derartige Klauseln.

*b) Die Abrechnung von Betriebskosten (§ 556 BGB).* In der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass die Zulassung von Kleinreparaturklauseln überholt sei. Als Begründung wird hier die Einführung des § 556 Abs. 4 BGB angeführt, welcher Klauseln verbietet, die den Mieter mit Kosten von Erhaltungsmaßnahmen belaste.<sup>18</sup> Denn diese Kosten seien nach § 556 BGB nicht umlagefähig, es müsse sich um Betriebskosten handeln.<sup>19</sup>

Dass Reparaturen gerade nicht periodisch anfallen wie Wartungskosten, steht hierbei außer Streit. Insofern dürften anfallende Reparaturkosten nicht unter den Begriff der Betriebskosten zu fassen sein. Der Katalog aus § 2 BetrVK umfasst Kosten, die in den Rahmen von Versorgungsleistungen fallen, also die durch den „Betrieb“ der Mietsache entstehen. Kleinreparaturen beinhalten dagegen stets die Instandsetzung der Heizungs- oder Wasserversorgungsanlage am Gerät selbst. Aus diesem Grund unterfallen nach herrschender Meinung Instandhaltungen bzw. -setzungen nicht den §§ 1, 2 BetrVK. Auch der BGH und die herrschende Meinung halten diese nicht im Rahmen des § 556 BGB auf den Mieter umlegbar.<sup>20</sup>

Zudem ist § 556 Abs. 4 BGB lediglich für Betriebskosten abschließend geregelt. Erfasst und verboten werden zwar auch andere Kosten, die als Betriebskosten deklariert werden, diese sind aber nicht in der BetrVK enthalten.<sup>21</sup> Für die Kleinreparaturkosten stellt sich dieses Problem jedoch nicht, sofern diese nicht als Betriebskosten abgerechnet werden. Denn § 556 Abs. 4 BGB lässt sich nicht entnehmen, dass Klauseln außerhalb des sachlichen Anwendungsbereichs untersagt werden. Ähnlich argumentierte auch der BGH als das Gericht eine Klausel über Schönheitsreparaturen nicht § 556 Abs. 4 BGB zugeordnet.<sup>22</sup>

10 BGH NJW 2019, 1745 (1746).

11 BGH NJW 2022, 2191 (2192).

12 BGH NJW-RR 2024, 1471 (1473); BGH NJW 2010, 1292.

13 BGH NJW-RR 2023, 84 (87); BGH NJW 2015, 699 (700).

14 BGH NJW 2015, 699 (700).

15 Vgl. BeckOK BGB/Zehlelein, BGB § 535 Rn. 403 ff.

16 BGH NJW 1989, 2247 (2248).

17 BGH NJW 1992, 1759 (1760).

18 MüKoBGB/Zehlelein, BGB § 556 Rn. 3.

19 Schmidt/Fütterer/Lehmann-Richter, BGB § 556 Rn. 82.

20 BGH NJW-RR 2024, 564; BeckOGK/Drager, BGB § 556 Rn. 68; Gramlich/Reuschle/Gramlich/Reuschle, BGB § 556 Rn. 8; Jauernig/Kern, BGB § 556 Rn. 3; HK-BGB/Scheuch, BGB § 556 Rn. 2.

21 BeckOGK/Drager, BGB § 556 Rn. 241; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Knopfer, BGB § 556 Rn. 248.

22 BGH NJW-RR 2024, 564.

#### IV. Erhaltungspflicht und Mietzahlung

Die Erhaltung der Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand korrespondiert als Hauptpflicht nach der Rechtsprechung des BGH unmittelbar mit der Pflicht zur Zahlung der Miete.<sup>23</sup> Der Mieter zahlt gleichbleibend die Miete und kann daher auch eine gleichwertige Qualität des Mietobjekts erwarten.<sup>24</sup> Diesen Gedanken nimmt § 536 Abs. 1 BGB auf und bestimmt eine automatische Minderung bei nicht unerheblichen Mängeln (S. 2). Diese Minderung ist Ausdruck des Äquivalenzprinzips und stellt die Gleichwertigkeit der beiderseitigen Leistungen sicher.<sup>25</sup>

Nach dem gesetzlichen Leitbild ist die Miete nach § 535 BGB eine sog. Inklusivmiete.<sup>26</sup> Die aus der Gebrauchsgewährung herrührenden Kosten sind daher grundsätzlich mit der vereinbarten Miete abgegolten. Dieser Punkt ist sowohl für Schönheitsreparaturklauseln als auch für Kleinreparaturklauseln bedeutsam. Denn der BGH stützt die Zulässigkeit von Schönheitsreparaturklauseln maßgeblich darauf, dass diese an die Stelle der Miete rücken würden.<sup>27</sup> Für Kleinreparaturklauseln hat der BGH diese Frage 1989 gerade mit Blick auf seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen offengelassen.<sup>28</sup> Das Gericht betonte gleichwohl, dass Reparaturen gerade nicht nach einem starren Fristenplan anfielen und finanziell oftmals weniger gravierend seien. Zwar ist der Ansatz der Rechtsprechung in dieser Entscheidung, diese Kosten wegen der starren Fristen für kalkulierbar zu erklären, hinfällig.<sup>29</sup> Für Reparaturklauseln gilt jedoch ganz allgemein etwas anderes. Auch ein pfleglicher Umgang mit der Mietsache führt dazu, dass sich Gegenstände abnutzen, insbesondere wenn sie schon zuvor durch den Vormieter genutzt werden. Das macht Reparaturklauseln anders als Schönheitsreparaturklauseln weniger berechen- und kontrollierbar. Der Mieter kann daher bei Vertragsbeginn mitunter gar nicht erkennen, welche Kosten durch Reparaturen anfallen könnten. Würde man diesen Posten daher abstrakt der Miete zuordnen, wäre es für den Mieter nicht sicher bestimmbar, wie hoch seine Mietzahlungen wäre. In der Praxis wird das Problem durch Deckelung deutlich eingeschränkt. Allerdings wäre es systemfremd, wegen einer Deckelung die Arithmetik der vertraglichen Pflichten zu verändern. Nach den Parteiinteressen liegt es näher, dass durch Reparaturklauseln auf einen nicht vorher planbaren Umstand reagiert werden soll. Insofern handelt es sich um eine Nebenabrede, die situativ von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB abweicht. Der BGH kam 1989 zu einem ähnlichen Ergebnis und ordnete die Klausel jedenfalls als Preisnebenabrede ein.<sup>30</sup>

#### V. Vorgaben für die Klauselgestaltung

Nun stellt sich § 307 Abs. 1 S. 1 BGB der einseitigen Inanspruchnahme von Vertragsgestaltungsmacht nicht absolut entgegen. Die Norm verlangt aber, dass die vertragliche Regelung den Mieter entgegen Treu und Glauben nicht unangemessen benachteiligt.

##### 1. Die Weichenstellung: § 307 Abs. 2 BGB

Der BGH hat bereits in seiner ersten Grundsatzentscheidung eine wichtige Weichenstellung getroffen. Das Gericht betonte

nämlich nicht lediglich eine Abweichung von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Vielmehr legte das Gericht zugrunde, dass eine Reparaturklausel von einem wesentlichen Grundgedanken des Mietrechts abweiche.<sup>31</sup> Dieser Ansatz schlägt sich in § 307 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB (damals: § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 AGBG) nieder.<sup>32</sup> Nach diesen Bestimmungen ist im Zweifel von einer unangemessenen Benachteiligung auszugehen. Insofern wird die Unangemessenheit widerleglich vermutet.<sup>33</sup>

Damit ist jedoch die Frage aufgeworfen, wie sich derartige Klauseln gegenüber dieser Vermutung rechtfertigen können. Der BGH hat Reparaturklauseln über den Aspekt gerechtfertigt, dass derartige Klauseln den Rechtsfrieden im Dauerschuldverhältnis sichern würden, weil Streitigkeiten vermieden würden.<sup>34</sup> Dieses Argument ist äußerst schwach, denn eine solche Klausel modifiziert die an sich eindeutige Verpflichtung des Vermieters. Rechtsstreitigkeiten wären schon vermieden, kämen Vermieter dieser Pflicht schlicht nach. Ferner schließt eine Kleinreparaturklausel Streitigkeiten nicht aus. Vielmehr ist die Klausel ihrerseits geeignet, Rechtsstreitigkeiten, die mit ihrem Regelungsgehalt oder ihrer Wirksamkeit zusammenhängen, hervorzurufen.

Den BGH hat seine Argumentation dann auch nicht umfassend überzeugt. Denn das Gericht betonte selbst, dass allenfalls Bagatellschäden erfasst sein könnten. Rechtsfrieden allein könne eine Entlastung des Vermieters von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nicht tragen. Man wird diesen Gedanken präzisieren müssen. Denn es geht weniger um den Rechtsfrieden als um ein durchaus berechtigtes Interesse des Vermieters, nicht wegen jeder noch so kleinen Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit Reparaturen durchführen zu müssen. Anders als § 536 BGB kennt § 535 BGB keinen Bagatellvorbehalt. Der Vermieter haftet vielmehr schon dann, wenn dem Mieter hinsichtlich seines vertragsmäßigen Gebrauchs kein Vorwurf gemacht werden kann.<sup>35</sup> Im Dauerschuldverhältnis könnte sich daher § 535 Abs. 1 S. 2 BGB zu einer facettenreichen Dauerschuld manifestieren. Die Kostenbeteiligung gibt dem Mieter daher ein Wahlrecht. Er kann leichte, unproblematische Abweichungen in den Grenzen des § 536c BGB hinnehmen oder gegebenenfalls kumulieren und dann gebündelt reparieren lassen. Er kann aber eben auch entscheiden, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB geltend zu machen, etwa wenn die Reparatur keinen Aufschub duldet. Allerdings bleibt es dann immer noch bei der Feststellung des BGH, dass eine Abweichung von § 535 Abs. 1 S. 2 BGB aus diesem Grund nur in engen Grenzen möglich ist. Ausgangspunkt ist somit die Vermutung der Unangemessenheit von Kleinreparaturklauseln.

23 BGH NJW 1989, 2247 (2248).

24 BGH ZMR 2019, 576.

25 Vgl. auch: BGH NZM 2020, 598 (600).

26 BGH NJW-RR 2019, 721 (722).

27 BGH NJW 1985, 480; BGH, NJW 1987, 2575.

28 BGH NJW 1989, 2247.

29 BGH NJW 2004, 2586; BGH NZM 2006, 459; BGH NZM 2006, 924.

30 BGH NJW 1989, 2247 (2248).

31 BGH NJW 1989, 2247 (2248).

32 So auch BT-Drs. 14/4553, 40 rechte Spalte.

33 BeckOK/H. Schmidt, BGB § 307 Rn. 52.

34 BGH NJW 1989, 2247 (2248).

35 Hierzu: BeckOGK/H. Schmidt, BGB § 535 Rn. 321.

## 2. Der erste Bezugspunkt: Nutzungsgegenstände des Mieters

Zugleich folgt aus diesen Grundlagen die erste Begrenzung für Kleinreparaturklauseln. Eine Kostenbeteiligung kommt überhaupt nur für Gegenstände in Betracht, die der häufigen Nutzung des Mieters unterliegen.<sup>36</sup> Die Praxis orientiert sich an der Formulierung des § 28 Abs. 3 S. 2 BV.<sup>37</sup> Erfasst werden sollen also Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Rechtsprechung fordert eine klare Regelung, welche Teile der Mietsache von der Klausel erfasst werden und dass die Übernahme der Kosten auf solche Reparaturen beschränkt ist, die „klein“ im Sinne der BV sind.<sup>38</sup> Einrichtungen, die keinem häufigen Zugriff unterliegen, sind etwa Türdichtungen, Kunststoffdichtungen von Abflussrohren oder Silikonfugen.<sup>39</sup>

Die Grenze des Zulässigen für Wohnraum ist dort erreicht, wo diese Gegenstände nicht dem alleinigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die Abnutzung durch andere Mieter oder Dritte darf nicht zulasten des Mieters gehen. Eine Kostenbeteiligung bei Gemeinschaftsnutzung oder -einrichtung ist daher stets ausgeschlossen.<sup>40</sup>

## 3. Der zweite Bezugspunkt: Kleinreparaturen

Ähnlich wie bei Schönheitsreparaturen lässt sich der BV entnehmen, dass es nicht mehr per se verboten ist, den Mieter an den Kosten von Instandhaltung und Instandsetzung zu beteiligen. In der Praxis ist zu beobachten, dass viele Kleinreparaturklauseln mit den Vorgaben des § 28 Abs. 3 S. 2 BV operieren und sodann gedeckelt die Kosten auf den Mieter umlegen. Wenn die Regelung von „kleinen Instandhaltungen“ spricht, findet sie ihren Widerhall in der Rechtsprechung des BGH, der die Klauseln auf Bagatellreparaturen beschränkt.<sup>41</sup> Die Klausel muss daher so ausgestaltet sein, dass der Mieter eindeutig verstehen kann, dass es sich nicht um eine Konstellation der Kostenbeteiligung für beispielsweise größere Investitionen handelt. Diese fallen in den Pflichtenkreis des Vermieters.<sup>42</sup>

Keine kleinen Reparaturen sind hingegen Wartungsarbeiten. Diese fallen allein in den Aufgabenbereich des Vermieters und dürfen nicht als Kleinreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden.<sup>43</sup> Denn Wartungsarbeiten betreffen regelmäßige Prüfungen und Instandhaltungen, die das Ziel haben, die Funktionsfähigkeit der Mietsache dauerhaft zu gewährleisten.<sup>44</sup>

## 4. Kostenobergrenzen

Neben der gegenständlichen Begrenzung ist zusätzlich eine betragsmäßige Begrenzung der Kostenpflicht erforderlich.<sup>45</sup>

a) *Obergrenze für Einzelreparaturen.* Seit der BGH-Entscheidung aus 1989 ist es ganz hM, dass eine Kleinreparaturklausel eine Kostengrenze für die Einzelreparatur enthalten muss.<sup>46</sup> Aktuell häufig genannte Obergrenzen für einzelne Reparaturen bewegen sich im Bereich von 100 bis 150 EUR.<sup>47</sup> Der BGH hielt im Jahr 1989 den Betrag von 100 DM „unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnissen“ für angemessen.<sup>48</sup> Mit Blick auf

die Lohn- und Kostensteigerungen wären dann in der Tat 100 bis 120 EUR eine konsequente Fortschreibung dieser Rechtsprechung.

Oftmals wird vertreten, dass der Referenzpunkt der Deckelung die Miete sein muss. Beträgt diese beispielsweise monatlich 260 EUR, dann ist die Obergrenze einer Kleinreparatur von 200 EUR zu hoch – so sah es jedenfalls das AG Bremen im Jahr 2007.<sup>49</sup> Denn das würde „nahezu ein weiteres Drittel des Jahresbetrags der Grundmiete für die Instandhaltung der Wohnung pro Jahr“<sup>50</sup> bedeuten. Allerdings würde eine prozentuale Kopplung an die Mietkosten möglicherweise zu willkürlichen Grenzen für Kleinreparaturen führen – die Grenzen würden in Ausnahmefällen zwischen besonders hoch und besonders niedrig schwanken und den Bezug zur Sache selbst, der Kleinreparatur, verlieren.<sup>51</sup>

b) *Obergrenze für den Jahresgesamtbetrag.* Der BGH hat in seinem Urteil vom 6.5.1992 klargestellt, dass bei Fehlen einer Jahresobergrenze für die Kosten von Kleinreparaturen eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gegeben ist; wie hoch die Jahresobergrenze im Idealfall sein soll, hat er indes offengelassen.<sup>52</sup> In seiner Entscheidung aus dem Jahr 1989 deutet das Gericht 8 % an.<sup>53</sup> Als weitere Werte werden 6 % der Bruttokaltmiete<sup>54</sup> oder 10 % der Jahresmiete<sup>55</sup> für alle Kleinreparaturen pro Jahr diskutiert.<sup>56</sup> Auch 7 % der Jahresnettomiete werden vertreten.<sup>57</sup>

Eine klar definierte Obergrenze verhindert die Gefahr einer unübersehbaren Kostenüberwälzung im laufenden Jahr. Entscheidend muss sein, dass der Vermieter mehr als eine Reparatur durchführen können muss und umgekehrt, die Mietsache für den Mieter nicht zu einer Haftungsfalle wird. Verhindert werden muss insbesondere, dass allein der Erhalt der Brauchbarkeit der Wohnung das Volumen einer weiteren Kaltmiete erreicht. Denn die Miete des jeweiligen Bezugsraums wird grundsätzlich

36 BGH NJW 1989, 2247.

37 Wetekamp, Mietsachen-HdB, Kap. 4 Rn. 136.

38 BGH NJW 1989, 2247 (2248).

39 Weitere Beispiele: BeckOK MietR/Specht, BGB § 535 Rn. 4425.

40 BeckOK MietR/Specht, BGB § 535 Rn. 4423; Wetekamp, Mietsachen-HdB, Kap. 4 Rn. 137; MAH MietR/Over, § 58 Rn. 49.

41 BGH NJW 1989, 2247 (2249).

42 Beyer NZM 2011, 697 (700 f.); Wall, jurisPR-MietR 24/2011 Anm. 2.

43 AG Berlin-Mitte IMR 2020, 285; Beyer NZM 2011, 697.

44 BGH NJW 1992, 1759; Drettmann WuM 2012, 535 (541).

45 BeckOK MietR/Specht, BGB § 535 Rn. 4426, 4428; Beyer NZM 2011, 697 (699).

46 BGH NJW 1989, 2247 (2249).

47 Beträge bis zu 100,00 EUR: LG Dortmund NZM 2007, 245; AG Braunschweig LSK 2005, 270474; AG Neustadt/Rübenberge IMR 2020, 286; Beträge bis 110,00 EUR: AG Würzburg BeckRS 2010, 17352 oder Beträge bis zu 120,00 EUR: AG Neukölln Ur. v. 5.6.2013 – 10 C 332/12; AG Berlin-Schöneberg BeckRS 2017, 145644; Beträge bis 150,00 EUR: AG Berlin-Mitte IMR 2020, 285; AG Völklingen BeckRS 2023, 47513.

48 BGH NJW 1989, 2247 (2249).

49 AG Bremen NZM 2008, 247.

50 AG Bremen NZM 2008, 247.

51 Beyer NZM 2011, 697 (700).

52 BGH NJW 1992, 1759.

53 BGH NJW 1989, 2247 (2249).

54 „Im Rahmen des Zumutbaren“ BGH NJW 1992, 1759 (1760).

55 OLG Stuttgart NJW 1988, 1150; AG Berlin-Mitte IMR 2020, 285; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, BGB § 535 Rn. 349; AG Völklingen BeckRS 2023, 47513.

56 Wetekamp, Mietsachen-HdB, Kap. 4 Rn. 138.

57 AG Hannover WuM 2008, 721 (722).

für den Gebrauch gezahlt. Damit verträgt es sich nicht, durch Reparaturen eine kalte 13. Monatsmiete einzuführen.<sup>58</sup> Damit ist klar, dass 8,3 % das Maximum darstellen können, wobei nicht gesagt ist, dass eine solche Gestaltung auch zulässig ist. Vielmehr liegt es nahe, gerade wegen der Nähe zur Monatsmiete einen Abschlag zu machen und auf 6% abzustellen.

### 5. Durchführungspflicht und Ersatzbefugnis

Seit der Entscheidung des BGH aus dem Jahr 1992 ist unstreitig, dass den Mieter keine Durchführungspflicht treffen darf.<sup>59</sup> Auf einem anderen Blatt Papier steht die Frage, ob eine Kleinreparaturklausel nicht deshalb unwirksam ist, weil sie keine Möglichkeit für den Mieter enthält, die Reparatur selbst durchzuführen. Die Konstellation ist einfach. Der Mieter kann mittels eigener (Fach-)Kenntnis und mit geringen Mitteln den Schaden schnell beheben. In diesem Fall muss kein Service verständigt werden. Es liegt nahe, dass diese Konstellation häufig vorkommt und in der Praxis schlicht gelebt wird.<sup>60</sup> Die Reparaturpflicht des Vermieters erlischt dann wegen Zweckerreichung nach § 275 BGB.

Enthält eine Klausel keinen entsprechenden Passus, könnte man die Frage über die Auslegung der Klausel lösen wollen. Funktioniert ein Mietgegenstand nicht mehr, muss mit der Wiederherstellung nicht zwangsläufig eine Reparatur verbunden sein. Überzeugend ist dieser Ansatz aber nicht. Des Weiteren greift in Fällen jenseits der „Reparatur“ ohnehin § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, so dass die Durchführung derartiger Arbeiten wiederum in die Zuständigkeit des Vermieters fiele. Ohne entsprechende Regelung trifft dann auch den Vermieter sowieso das Kostenrisiko.

Ohne entsprechende Klausel muss der Mieter daher ferner davon ausgehen, dass er nicht zur Reparatur berechtigt ist. Diese fällt in den Rechts- und Pflichtenkreis des Vermieters. Mit Blick darauf, dass den Vermieter nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB die Kostentragungspflicht trifft, muss die Umlegung der Kosten den Interessen des Mieters auch dergestalt Rechnung tragen, dass dieser Kosten reduzieren kann, aber eben nicht muss. Ohne entsprechende Regelung setzt der Vermieter sein Interesse an der Kostenbeteiligung ohne Rücksicht auf die Möglichkeiten des Mieters durch.

### 6. Neuwertige Wohnung und Karenzzeit

Teilweise wird vertreten, dass Kleinreparaturklauseln nur wirksam als Formalklausel gestellt werden können, wenn sich die von der Klausel umfassten Bestandteile des Mietobjektes bei Mietbeginn in neuwertigem Zustand befunden haben.<sup>61</sup> Andernfalls würde der Mieter auch an Abnutzungen beteiligt werden, die durch vorherige Mieter verursacht wurden. Diese Lösung versucht eine Rechtsprechung zu übertragen, die zu Schönheitsreparaturen ergangen ist. Die Übernahme der Schönheitsreparaturen bei unrenovierten Wohnräumen ist danach unwirksam, da der Mieter die Wohnung im besseren Zustand zurückgeben müsse, als er sie erhalten habe.<sup>62</sup>

Die Literatur hält dem entgegen, dass Kleinreparaturklauseln kostenmäßig begrenzt sein müssten.<sup>63</sup> Auf diese Weise lasse sich

das maximale Kostenrisiko für den Mieter bei Vertragsschluss besser abschätzen als dies bei Schönheitsreparaturen der Fall ist, so dass der Mieter vor unkalkulierbaren Belastungen weitgehend geschützt sei.<sup>64</sup> Mit diesem Argument ist jedoch überhaupt nichts zur Angemessenheit insgesamt gesagt. Derartige Regeln federn ab, legitimieren jedoch umgekehrt nicht per se. Denn im Rahmen von Kleinreparaturen besteht dann immer noch die Gefahr, dass der Vermieter den vereinbarten jährlichen Höchstbetrag voll ausschöpft. Für den Mieter kann dies und ohne sein Zutun zu einer finanziellen Belastung werden, ohne dass ihm der tatsächliche Abnutzungsgrad der betroffenen Bauteile bei Vertragsabschluss bekannt ist.<sup>65</sup>

Überzeugender ist es, diesem Problem durch die Einführung einer Karenzzeit Rechnung zu tragen. Diese Karenzzeit soll für eine gewisse Mietdauer gelten und gewährleisten, dass der Mieter nicht unmittelbar die Kosten für den aus einer fremden Nutzung resultierenden Reparaturaufwand zu tragen hat, die Folge der Nutzung durch den Vormieter sind.<sup>66</sup>

In der Literatur sind etwa 25 Monate ab Mietbeginn vorgeschlagen worden;<sup>67</sup> angelehnt an die Verjährungsvorschriften des Kaufrechts (§ 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB).<sup>68</sup> Man mag angesichts der Richtlinie 2024/1799/EU<sup>69</sup> über gemeinsame Vorschriften zur Förderung der Reparatur von Waren den Gedanken aktualisieren, dass der Vermieter sich zunächst an den Verkäufer halten solle. Vollends überzeugend ist dieser Gedanke jedoch nicht. Die wenigsten Vermieter sind keine Unternehmer und die Abnutzung bzw. Abnutzbarkeit von Gebrauchsgegenständen muss nicht zwangsläufig ein kaufrechtlich relevanter Mangel sein. Insofern können § 535 Abs. 1 S. 2 BGB und § 437 BGB divergieren. Das Dauerschuldverhältnis Miete unterscheidet sich hier vom auf den singulären Marktkontakt ausgerichteten Kaufrecht.

Überzeugender ist es, hier die Angemessenheit der Kostenbeteiligung durch eine vorformulierte Klausel nach Ablauf von einem Jahr anzunehmen. Zwar fehlen unmittelbar wirkende normative Vorgaben. Man kann aber § 548 BGB entnehmen, dass der Vermieter in den sechs Monaten nach Mietende durch Ersatzansprüche gegen den Vormieter geschützt ist und der Vormieter den Reparaturen wegen Abnutzung typischerweise nähersteht als der Nachmieter. Insofern stellt die Jahresfrist das Doppelte dieser Zeitspanne dar. Dann liegt es nahe, dass der Zurechnungszusammenhang mit dem Vormieter geendet hat und nunmehr eine Beteiligung des neuen Mieters an den Reparaturkosten angemessen sein kann.

58 Staudinger/Bieder, 2022, BGB Anh. §§ 305 ff. E Rn. 86; aA ohne Nennung von Gründen: Sommer NZM 2020, 1099 (1103).

59 BGH NJW 1992, 1759 (1760); Drettmann WuM 2012, 535 (541).

60 Rudolph ZMR 1993, 492 (493).

61 BeckOK MietR/Specht, BGB § 535 Rn. 4430.1.

62 BGH NJW 2015, 1594 (1596 f.).

63 BeckOK MietR/Specht, BGB § 535 Rn. 4430.1; vgl. auch Sommer NZM 2020, 1099 (1104).

64 AG Völklingen BeckRS 2023, 47513.

65 BeckOK MietR/Specht, BGB § 535 Rn. 4430.1.

66 BeckOK MietR/Specht, BGB § 535 Rn. 4430.1.

67 Sommer NZM 2020, 1099.

68 Kappus NZM 2016, 609.

69 Richtlinie (EU) 2024/1799 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 über gemeinsame Vorschriften zur Förderung der Reparatur von Waren und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/2394 und der Richtlinien (EU) 2019/771 und (EU) 2020/1828.

Darauf hinzuweisen, dass der Mieter die Ausstattung bei der Besichtigung prüfen könne, wird dem Problem nicht gerecht.<sup>70</sup> Oftmals geht es um Mängel, die gerade nicht bei der ersten Prüfung auftreten. Ferner ist dem Irrtum entgegenzutreten, dass eine Karenzzeit nichts daran ändere, dass es eine Vornutzung gegeben hätte.<sup>71</sup> Hinter der Regelung der Karenzzeit steht der Ansatz, dass es nach dem Ablauf dieser Zeit angemessen ist, den neuen Mieter wegen seiner Mitnutzung an der Instandsetzung zu beteiligen, weil er die Mietsache nunmehr entsprechend genutzt hat.

## VI. Die Bedeutung von § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB

Des Weiteren kann § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB der Wirksamkeit von Kleinreparaturklauseln entgegenstehen.<sup>72</sup> Denn bislang wurden diese Klauseln immer nur abstrakt betrachtet. § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB erlaubt es aber nun, die Angemessenheit konkret zu bewerten. Es würde den Rahmen dieses Beitrags sprengen, § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB für alle Facetten dieses Problembereichs zu beleuchten, daher soll die Norm hier exemplarisch auf die Kostenobergrenzen angesetzt werden.

Insofern erscheint es nicht widersprüchlich, etwa die Kostenobergrenze bei Leistungsbeziehern nach dem SGB II an der Ermittlung des Regelbedarfs auszurichten. In der sozialrechtlichen Rechtsprechung ist die Ansicht weit verbreitet, dass die Instandhaltungskosten dem Regelbedarf nach § 20 SGB II zuzurechnen sind. Grundlage ist eine Entscheidung des BSG aus dem Jahr 2009.<sup>73</sup> Diese Kalkulation operiert über Pauschalen. Je stärker von diesen Pauschalen abgewichen wird, desto eher muss der Mieter Gelder aus anderen Lebensbereichen für die Reparatur vorsehen. Hier kann es insbesondere dann zu Verzerrungen kommen, wenn die Jahresobergrenze von der Miete abhängig gemacht wird, die aber besonders und in der tatsächlichen Höhe über § 22 SGB II erstattet wird. In der gerichtlichen Praxis hat sich eine Rechtsprechung herausgebildet, nach der mietvertragliche Zahlungen für Reparaturen jenseits der Schönheitsreparaturen nicht unter § 22 Abs. 1 SGB II fallen.<sup>74</sup>

Das Problem wird durch das Bürgergeld etwas abgemildert, lässt sich aber gut anhand eines aktuellen Falles illustrieren, den das LSG Niedersachsen-Bremen entschieden hat.<sup>75</sup> Für den maßgeblichen Zeitpunkt (2014) betrug die Kaltmiete des Leistungsempfängers 310 EUR (KdUH insgesamt 379,86 EUR) und der Regelbedarf 391 EUR. Die Reparaturklausel war auf 8% der Jahreskaltmiete gedeckelt: ca. 297 EUR. Damit musste der Mieter ca. 25 EUR pro Monat einplanen, um etwaige Belastungen durch Reparaturen abzufedern. Vergleicht man diesen Betrag mit der aktuellen Abteilung 5 nach § 5 RBEG unter der Geltung des höheren Bürgergelds, fällt auf, dass auf diese Weise

nahezu der gesamte Betrag durch Rückstellungen aufgezehrt wird. Angesichts der steigenden Mieten sollte dieser Vergleich zentral sein, um über angemessenen Obergrenzen zu entscheiden. Allgemeine bzw. statische Obergrenzen sind jedenfalls nicht mehr angezeigt.

Im Anwendungsbereich der §§ 20 ff. SGB II bedeuten Kosten in aller Regel Verzicht. Es liegt nahe, anzunehmen, dass Mieter daher unter Umständen von ihrem vertraglichen Recht nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB keinen Gebrauch machen und sich der Zustand der Mietsache zusehends verschlechtert. Dem Vermieter ist angesichts der beschränkten Pfändungsmöglichkeiten nach §§ 850 ff. ZPO und § 54 SGB I auch nicht geholfen.

Man könnte gegen dieses Ergebnis einwenden, dass es sich in Widerspruch zu der in § 28 BV vorausgesetzten Möglichkeit setzt, die Kosten auf den Mieter umzulegen. § 28 BV ist jedoch in dieser Hinsicht nicht spezifisch genug, um der Interaktion des Vertragsrechts mit der sozialrechtlichen Problematik umfassend Rechnung zu tragen. Zudem wird die Umlage nicht per se verboten, sie muss nur den Besonderheiten der konkreten Vertragskonstellation Rechnung tragen.

## VII. Fazit

Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Kleinreparaturklauseln, die die Kosten für kleinere Instandhaltungsarbeiten auf den Mieter abwälzen, sind an strenge Voraussetzungen gebunden. Grundsätzlich vermutet § 307 Abs. 2 BGB ihre Unwirksamkeit.

Die Orientierung der Vertragsgestaltung an der Rechtsprechung des BGH ist zu Teilen nachvollziehbar, wird aber bereits der abstrakten Interessenlage nicht umfassend gerecht. Gerade zur Frage der Karenzzeit hat der BGH noch nicht Stellung genommen. Sie muss dem Mieter freilich eingeräumt werden, um zu vermeiden, dass der Neumieter für die Abnutzung durch den Altmmieter haftet.

Insgesamt wird der vorliegende Problembereich durch § 310 Abs. 3 Nr. 3 BGB deutlich dynamisiert. Die Norm verlangt ein anderes Niveau an Abwägung als die überkommene Diskussion bereitstellt. Insbesondere für solche Mietverhältnisse, in denen die Mieter auf sozialrechtliche Sicherung angewiesen sind, ist es mit den abstrakten Feststellungen der alten Rechtsprechung nicht getan.

<sup>70</sup> So aber Sommer NZM 2020, 1099 (1104 f.).

<sup>71</sup> Sommer NZM 2020, 1099 (1105).

<sup>72</sup> Zur Einordnung von Mietverträgen als Verbraucherverträgen: Drettmann WuM 2012, 535 (536).

<sup>73</sup> BSG BeckRS 2008, 56394 Rn. 14.

<sup>74</sup> LSG Niedersachsen-Bremen BeckRS 2023, 8045.

<sup>75</sup> LSG Niedersachsen-Bremen BeckRS 2023, 8045.