

Kleinreparaturklausel nur bis 100 Euro wirksam!

1. Die Aufrechnung von Reparaturkosten mit einem verpfändeten Sparguthaben ist nicht möglich.
2. Grenzen der doppelten Höchstgrenze bei der Kostenklausel für Kleinreparaturen.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 10.01.2020 – 47 C 400/19, Volltext: IMRRS 2020, 0339

BGB §§ 249, 275 Abs. 1, §§ 280, 283 Abs. 1, § 1223 Abs. 1, § 1273; HGB § 128

Problem/Sachverhalt

Nach Ende des Mietverhältnisses hat der Vermieter bei der Übergabe Kosten für eine Heizungsreparatur von knapp 141 Euro geltend gemacht. Die Mieter haben diese Kosten nicht erstattet. In dem vom Vermieter gestellten Mietvertrag ist geregelt, dass die Mietkaution innerhalb von vier Wochen nach Rückgabe abzurechnen und auszuzahlen ist. Der Vermieter ist der (eigenen) Verpflichtung nicht nachgekommen. Die Mieter haben Klage auf Freigabe und Herausgabe des verpfändeten Sparbuchs erhoben; der Vermieter hat den Anspruch anerkannt und dann – vor Herausgabe und Auszahlung – die Kosten für die Heizungsreparatur noch vom Sparbuch abgehoben und den Restbetrag an die Mieter überwiesen. Die Mieter haben den Vermieter daraufhin auf Schadensersatz wegen der Einziehung einer als Mietsicherheit verpfändeten Forderung in Anspruch genommen.

Entscheidung

Das Amtsgericht hat den Vermieter antragsgemäß verurteilt und ausgeführt, dass dieser seiner Rückgabe- und Freigabepflichtung aus § 1223 Abs. 1, § 1273 BGB aufgrund der Einziehung der verpfändeten Forderung i.H.v. 141 Euro nicht nachgekommen ist; diese ist unmöglich geworden, wobei der Vermieter aufgrund der unberechtigten Verwertung die Unmöglichkeit auch zu vertreten hat. Der den Mietern daraus entstandene Schadensersatzanspruch ist auch nicht durch Aufrechnung (§ 387 BGB) mit den Reparaturkosten erloschen. Das Amtsgericht hat hier die **Kleinreparaturklausel für unwirksam** erachtet, da diese die Mieter verpflichtet hat, im **Einzelfall 150 Euro** und **maximal 300 Euro im Jahr** zu tragen. Nach Ansicht des Amtsgerichts kann von einer Kleinreparatur nur dann die Rede sein, wenn Kosten **von bis zu 100 Euro** anfallen; diese sind hier **überschritten** und die Klausel daher **unwirksam**, so dass die Kosten insgesamt nicht erstattungsfähig sind.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist praktikabel, jedoch – zumindest im Ansatz – zweifelhaft. Zwar verweist das Amtsgericht hier auf die einschlägige Kommentierung. Hierbei ist jedoch nicht berücksichtigt, dass aufgrund der jährlichen Kostensteigerung diese Grenzen zwischenzeitlich nicht mehr aktuell sein dürften. Ob und inwieweit die verwendeten Grenzen (150 Euro/300 Euro) angemessen sind, ist ungeklärt. Gleichwohl hätte die Klage bereits aus anderen Gründen abgewiesen werden können, da gem. § 387 BGB die geschuldeten Leistungen gleichartig sein müssen. Dieses ist bei beiderseitigen Geldforderungen der Fall. Bei einem Freigabeanspruch und einem Zahlungsanspruch fehlt die Gleichartigkeit (vgl. LG Hannover, IMR 2013, 324).

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2020, 285: AG Berlin-Mitte – Voraussetzungen einer Kleinreparaturklausel?

IMR 2018, 327: AG Dortmund – Sparbuch als Mietsicherheit: Wann wird der Freigabeanspruch fällig?

IMR 2017, 495: LG Darmstadt – Kleinreparaturklausel ohne Wertobergrenze für Einzelreparatur zulässig?

IMR 2015, 450: AG Zossen – Kleinreparaturklausel für Glasscheiben, Spiegel und Beleuchtungskörper ist unwirksam!

IMR 2013, 452: AG Bingen/Rhein – Kleinreparaturklausel: Obergrenze für Einzelreparatur?

IMR 2013, 324: LG Hannover – Mietsicherheit: Aufrechnung nur bei gleichartigen Ansprüchen zulässig!

IMR 2013, 51: BGH – AGB: Umlage von Wartungskosten für Gasthermen auch ohne Obergrenze wirksam!

IMR 2010, 514: LG Berlin – Pfandrecht an Sparforderungen als Kautions: Vermieter muss genannt sein!