



Vermieter Verein e.V.

[www.vermieterverein.de](http://www.vermieterverein.de)

**AG Berlin-Mitte, Urteil vom 05.02.2020, Az.  
15 C 256/19**

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang begründet.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Zahlungsanspruch in Höhe von 417,52 EUR zu.

Die Klägerin hat gem. § 7 des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrags einen Anspruch auf Auszahlung eines Betriebskostenguthabens aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2017 in Höhe von 145,67 EUR.

Aus der vorstehenden Nebenkostenabrechnung ergab sich unstreitig ein Guthaben der Klägerin in Höhe von Zunächst bestand dieser Anspruch in Höhe von 253,20 EUR.

Der Anspruch ist in Höhe von 30,00 EUR durch Aufrechnungserklärung des Beklagten vom 24.12.2018 erloschen. Hinsichtlich der am gleichen Tag erklärten weiteren Aufrechnung in Höhe von 145,67 EUR stand dem Beklagten eine aufrechnungsfähige Gegenforderung nicht zu.

In Höhe von 30,00 EUR hatte der Beklagte einen fälligen und durchsetzbaren Anspruch auf Kostenerstattung für Kleinreparaturen gegen die Klägerin gem. § 16 Nr. 4, 7 des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages.

Diese Klausel des (Formular-) Mietvertrags hält einer Inhaltskontrolle gem. § 307 BGB stand.

Demnach sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene

Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

Zwar weicht die Bestimmung von dem wesentlichen Grundgedanken des § 535 Abs. 1 BGB ab, wonach der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hat.

Dennoch ist eine derartige Klausel zulässig, wenn sie auf Teile der Mietsache beschränkt ist, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Dies trifft in der Regel auf die in § 28 Abs. 3 S. 2 der Zweiten Berechnungs-VO aufgezählten Gegenstände (Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden) zu. Außerdem muss die Klausel einen Höchstbetrag pro Reparatur sowie eine Höchstgrenze für den Fall, dass mehrere Kleinreparaturen innerhalb eines bestimmten Zeitraums anfallen, vorsehen. Gegen einen Höchstbetrag pro Reparatur von 100-150 EUR sowie einer Höchstgrenze von 8 % der Jahreskaltmiete bestehen nach h.A. keine Bedenken.

Eine solche Klausel dient vor allem der Sicherung des für Dauerschuldverhältnisse wichtigen Rechtsfriedens, weil Streitigkeiten darüber, ob der eingetretene Schaden vom Mieter zu vertreten ist, vermieden werden. Hinsichtlich der Begrenzung auf Bagatellschäden, der Begrenzung der Gesamtbelastung sowie der Möglichkeit des Mieters, das Kostenrisiko durch einen sorgsamen Umgang mit der Mietsache zu begrenzen, liegt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor.

Allerdings stellt lediglich die Steckdose einen Gegenstand im Sinne des § 16 Nr. 4 des Mietvertrages dar, nicht aber die Dichtung am Abflussrohr der Toilette und die Duschpumpe. Denn die Formulierung "Installationsgegenstände... soweit sie dem häufigen Zugriff in seinem Bereich unterliegen" ist gem. §§ 133, 157 BGB insbesondere anhand ihres Zwecks auszulegen. Dieser ist in erster Linie die Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten darüber, ob ein eingetretener Bagatellschaden vom Mieter zu vertreten ist. Außerdem ist zu beachten, dass die Klausel wie gezeigt nur deshalb nicht unangemessen ist, weil der Mieter sein Kostenrisiko durch einen sorgsamen Umgang mit der Mietsache begrenzen kann. Daher umfasst die Formulierung nur solche Installationsgegenstände, bei denen es dem Mieter möglich ist, Verschleiß- und Alterungserscheinungen durch einen schonenden Umgang mit der Mietsache herabzusetzen.

Vor diesem Hintergrund stellt die Dichtung am Abflussrohr der Toilette keinen Installationsgegenstand für Wasser im Sinne des § 16 Nr. 4 des Mietvertrages dar. Die Mieterin wirkt bereits

nicht unmittelbar auf diese ein. Bei der mittelbaren Einwirkung durch die Betätigung der Toilettenspülung hat sie keine Möglichkeit, deren Verschleiß- und Alterserscheinung durch einen schonenden Umgang herabzusetzen. Insofern ist die Situation vergleichbar mit Wasserleitungen, welche ebenso keine Installationsgegenstände in diesem Sinne sind.

Die Ablaufpumpe für die Dusche stellt ebenfalls keinen Installationsgegenstand für Wasser im Sinne des § 16 Nr. 4 des Mietvertrages dar, denn auch hier liegt keine häufige, unmittelbare Einwirkung auf dieselbe durch den Mieter vor. Die Pumpe selbst ist eingebaut und dem Zugriff der Mieterin nicht ausgesetzt. Lediglich der Anschaltknopf, welcher aber nicht defekt war wird von der Mieterin direkt berührt.

Die vom Vermieter erneuerte Steckdose ist ein Installationsgegenstand für Elektrizität im Sinne des § 16 Nr. 4 des Mietvertrages, da sie dem unmittelbaren häufigen Zugriff des Mieters unterliegt.

Die Reparaturkosten der Steckdose (30 EUR) liegt unterhalb der Wertgrenzen des § 16 Nr. 7 des Mietvertrags. Demnach liegen Kleinreparaturen vor, wenn die Kosten pro Einzelfall 125,00 DM zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer nicht überschreiten. Im Zeitpunkt der Reparaturen entsprach dies einem Betrag von 76,05 EUR.

Auch die Grenze der Gesamtbelastung von 8 % der Jahreskaltmiete ist mangels entgegenstehenden Vortrags nicht überschritten.

In Höhe weiterer 77,53 EUR ist die Nebenkostenforderung der Klägerin durch Zahlung erloschen, denn der Beklagte hat den in dieser Höhe seiner Ansicht nach bestehenden Restsaldo vorgerichtlich an die Klägerin ausgekehrt.

Die Klägerin hat zudem gem. §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1, 536 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete in Höhe von 273,86 EUR.

Die Klägerin hat unstreitig die vertraglich vereinbarte Miete für die betroffenen Zeiträume unter Vorbehalt vollständig gezahlt.

Gem. § 536 Abs. 1 BGB hat der Mieter nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch durch einen Mangel nicht nur unerheblich gemindert ist.

Hinsichtlich der defekten Dichtung der Toilette liegt insofern bereits ein schriftliches Schuldanerkenntnis gem. § 781 BGB des Beklagten vor. Mit Schreiben vom 03.04.2019 hat er eine Mietminderung von 3% für die undichte Toilette vom 05.04.2018 bis zum 27.06.2018 anerkannt.

Unter Zugrundelegung einer Mietminderung von 3% und einer Bruttowarmmiete in Höhe von 292,91 EUR war die Miete im benannten Zeitraum hinsichtlich der undichten Toilette um 24,32 EUR gemindert.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist für die Berechnung der Mietminderung die Bruttomiete einschließlich tatsächlich angefallener Nebenkosten als Berechnungsgrundlage heranzuziehen. Auf den vorstehenden Betrag hat der Beklagte unstreitig 17,41 EUR gezahlt, so dass ein Anspruch der Klägerin in Höhe von 6,91 EUR verbleibt.

Die Miete war zudem um 10 % für die Zeiträume 04.06.18 – 27.11.18 (168,92 EUR) sowie 28.04.19 – 16.09.19 (134,73 EUR) d.h. insgesamt um 303,65 EUR gemindert.

Angesichts dessen, dass eine Duschköglichkeit ein überaus wichtiges Ausstattungsmerkmal darstellt und dass keine andere Duschköglichkeit in der Wohnung vorhanden ist, erscheint eine Minderung der Miete in Höhe von 10 % für den völligen Wegfall der Duschköglichkeit angemessen aber auch ausreichend.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest, dass in den vorstehend angegebenen Zeiträumen die Dusche in den Mieträumen der Klägerin aufgrund der defekten Ablaufpumpe nicht nutzbar war, weil das Abwasser nicht abließ. Die Zeugen Frau ###, Frau ### und Herr ### sagten glaubhaft dementsprechend aus. Die Zeugin ###, die Mutter der Klägerin, sagte aus, sie habe selbst gesehen, dass das Wasser aus der Duschtasse nicht mehr abgelaufen sei. Die Zeugin ###, eine Freundin der Klägerin, sagte aus, dass die Klägerin teilweise bei ihr geduscht habe, sowie, dass sie selbst zusammen mit der Klägerin nach einem Testlauf das Wasser mit Messbecher und Eimer über die Küchenspüle entsorgt habe. Auch der Zeuge ###, der Freund der Klägerin, sagte aus, er habe sich selbst davon überzeugt, dass die Dusche nicht funktioniere. Die Aussagen waren frei von Widersprüchen. Angesichts dessen, dass der Zugang des Abwasserrohrs in 0,45 m Höhe über dem Boden liegt, scheint es auch technisch plausibel zu sein, dass das Duschwasser nicht nur langsam, sondern gar nicht abfließt. Die Zeugen waren zudem glaubwürdig. Allein die Tatsache, dass es sich um die Mutter, den Freund beziehungsweise eine Freundin der Klägerin handelt, lässt ihre Glaubwürdigkeit nicht

entfallen. Vielmehr erscheint es erst durch diese enge persönliche Verbindung plausibel, dass die Zeugen von dem Defekt der Dusche erfahren haben.

Ein Minderungsanspruch ist auch nicht ausgeschlossen, weil der Mangel auf einer Pflichtverletzung der Mieterin beruhen würde.

Der Beklagte hat seine Behauptung, dass die Klägerin kein Duschsieb benutzt habe oder die Duschpumpe unkorrekt bedient habe, mit Schriftsatz vom 13.12.19 fallen gelassen. Soweit er nun behauptet, die Klägerin habe am Abfluss der Dusche eine Schlauchkonstruktion installiert, welche sich im Scheitelpunkt mehr als 1 m über dem Boden befindet und dadurch eine Überlastung der Pumpe verursacht ist sein Vortrag schon unsubstantiiert. Er behauptet selbst nicht, dass der Ablaufschlauch während des laufenden Betriebs der Pumpe, d.h. bei Nutzung der Dusche so installiert gewesen wäre, was ihm bei den jeweils selbst durchgeführten Reparaturen aufgefallen wäre. Auf dem hierzu in Bezug genommenen Foto und dem dazu erfolgten Vortrag der Klägerin ergibt sich nur der korrekte Hinweis, die Pumpe müsse Wasser über den Ablaufschlauch in die ca. 0,45 m über dem Boden liegende Öffnung des Siphons befördern.

Der Minderungsanspruch ist auch nicht wegen Annahmeverzugs der Klägerin erloschen. Der Vortrag des Beklagten hierzu, soweit er überhaupt substantiiert ist, ist jedenfalls nicht bewiesen. Aus dem eingereichten E-Mailverkehr der Parteien ergibt sich jedenfalls nicht, dass die Klägerin dem Beklagten unzulässigerweise den Zutritt zur Wohnung verweigert und ihn so an der Vornahme der Reparaturmaßnahmen gehindert hätte.

Auf den ursprünglichen Minderungsbetrag von 303,65 EUR hat der Beklagte unstreitig einen Betrag in Höhe von 36,70 EUR bereits an die Klägerin ausgezahlt, so dass ein Anspruch in Höhe von 266,95 EUR verbleibt.

Volltext Ende

---

## BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

---

### **>> Hier Mitglied werden!**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)