Art. 259 OR

4. Kleine Ausbesserungen

Die Reparatur der Oberheizung eines Backofens erfordert besonderes Fachwissen und ist von ausgebildeten Fachkräften auszuführen. Es handelt sich deshalb nicht um eine kleine Ausbesserung im Sinne von Artikel 259 OR, die von den Mietenden zu übernehmen ist. Dasselbe gilt für das Ersetzen einer Zündelektrode bei einer Heizungsanlage.

Sachverhalt

Mit Vertrag vom 21. Mai 1997 überliess die Beklagte den Klägern ein 4½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus. Als Mietbeginn legten die Parteien den 1. Oktober 1997 fest.

Ab 1. April 2000 gilt die Ausgabe 1996 der „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume“ als integrierender Bestandteil des Mietvertrags. In Punkt 4B lit. a-d der Allgemeinen Bedingungen wird aufgezählt, was zum kleinen Unterhalt gehört, zum Beispiel:

Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (insb. Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten), Ersetzen von Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstorengurten, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées etc.

In lit. e werden zudem genannt:

e) Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1 % des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.“

Beim klägerischen Mietobjekt handelt es sich um ein Reiheneinfamilienhaus mit eigener Heizungsanlage. Anlässlich der alljährlichen Abo-Revision der Heizung ersetzte der Servicetechniker am 17. November 2005 eine Zündelektrode im Wert von Fr. 46.20, die mit dem im Service-Abo bezahlten Betrag für Kleinmaterial in der Höhe von Fr. 15.– verrechnet wurde.

Am 12. Dezember 2005 stellten die Kläger eine Funktionsstörung des Einbauherds De Luxe fest, und zwar war die Oberhitze defekt. In der Folge benachrichtigten sie die Verwaltung und kontaktierten die V-ZUG AG, welche noch gleichentags die Reparatur des Backofens durchführte. Die Rechnung in der Höhe von Fr. 215.85 bezahlten die Kläger, da sie als Auftraggeber von der V-ZUG AG direkt belangt wurden.

Es gilt nun festzustellen, wer für die Reparatur des Backofens im Umfang von Fr. 215.85 und für die Zündelektrode, welche anlässlich der Abo-Revision der Heizung ersetzt wurde, im reduzierten Betrag von Fr. 33.55, aufzukommen hat.

Die Kläger sind der Meinung, dass die Reparatur des Backofens nicht als kleiner Unterhalt einzustufen sei.

Die Beklagte stellt sich auf den Standpunkt, dass es sich bei der Reparatur des Backofens um einen Anwendungsfall von Art. 259 OR handle. Massgebend für die Festlegung des mieterseits zu übernehmenden Unterhalts sei der Ortsgebrauch, welcher in aller Regel aus Formularverträgen ermittelt werden könne. Die Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag (Ausgabe 1996) seien von den Klägern als Vertragsbestandteil übernommen worden und der geltend gemachte Betrag von Fr. 215.85 liege unter der 1 %-Grenze der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag.

Die Kläger machen im Weiteren geltend, die Aufzählung der Beispiele in lit. a) bis d) der Allgemeinen Bedingungen sei irreführend und sinnlos, wenn schliesslich nur die 1 %-Klausel in lit. e) zur Anwendung gelange. Zudem sei nicht verständlich, dass als Beispiel des kleinen Unterhalts der Ersatz eines Kuchenblechs aufgeführt werde, wenn damit generell grössere Reparaturen gemeint seien.

Aus den Erwägungen

4.2. … Gemäss Art. 259 OR muss der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesse-

rungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen. Diese Regelung beruht auf dem im Mietrecht sei langem geltenden Gedanken, dass der Mieter als Besitzer der Mietsache während der Dauer des Mietverhältnisses die durch den laufenden Gebrauch notwendigen Reinigungen und kleinen Abnützungserscheinungen zu beseitigen hat, selbst wenn er dafür nicht verantwortlich ist. Sie kann auch als Ausfluss der Sorgfaltspflicht bezeichnet werden. Der Aufwand für die Reinigung oder Ausbesserung – worunter auch eine Reparatur oder ein Ersatz fallen kann – muss objektiv betrachtet mit einem kleinen Aufwand verbunden sein (BSK OR l-Weber, Art. 259, N 2). Die Kleinheit, welche das Gesetz als Begrenzung der Mieterpflicht fordert, ist dann als gegeben anzunehmen, wenn der Durchschnittsmieter die Reinigung bzw. Ausbesserung objektiv gesehen ohne grösseren persönlichen und/oder finanziellen Aufwand vornehmen kann (ZK Higi, Art. 259, N 15). Dem Durchschnittsmieter kann kein Fachwissen unterstellt werden, so dass kleine Ausbesserungen im Sinne von Art. 259 OR nur solche sein können, die kein Fachwissen voraussetzen, sondern mit einfachen Handgriffen zu erledigen sind (ZK Higi, Art. 259 N 21). Eine weitere Einschränkung der vom Mieter zu übernehmenden kleinen Reinigungen und Ausbesserungen, die dem gewöhnlichen Unterhalt dienen, liegt im Ortsgebrauch (ZK Higi, Art. 259 N 24). Als ortsgebräuchlich vorausgesetzt werden darf, was nach allgemeiner gesellschaftlicher Anschauung am Ort der Mietsache zum sorgfältigen Umgang mit der Mietsache gehört und der allgemeinen Verkehrsübung entspricht. Der Ortsgebrauch kann – besteht keine allgemeine Verkehrsübung – meist aus Formularmietverträgen und Hausordnungen ermittelt werden (ZK-Higi, N 28 zu 259).

Vertragliche Abmachungen, die den Mieter zu einer weiteren Mängelbeseitigung verpflichten sollen, sind bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nichtig. Die Regelungen unter Punkt 4 B der Allgemeinen Bedingungen sind daher nur gültig, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 259 OR erfüllen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die gesetzliche Regelung für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden kann (Art. 256 Abs. 2 OR). Der Ortsgebrauch und damit allenfalls auch Regelungen in Fomularmietverträgen kommen lediglich als weitere Einschränkungen in Betracht, indem auch unter Art. 259 OR fallende kleine Reinigungen und Ausbesserungen lediglich dann vom Mieter zu übernehmen sind, wenn dies dem Ortsgebrauch entspricht. ...

4.3.2. Soweit in Absatz 2 von Punkt 4 B beispielhaft aufgezählt wird, was zum kleinen Unterhalt gehören soll, so ist auch diesbezüglich festzuhalten,

dass nur jene Tätigkeiten effektiv vom Mieter gefordert werden können, die die Voraussetzungen von Art. 259 OR erfüllen. Die Regelung in Absatz 2 lit. e) ist insofern problematisch, als dass der kleine Unterhalt anhand eines fixen Höchstbetrages definiert wird. Als Richtschnur bei Wohnungen kann gemäss Weber von einem Betrag von Fr. 150.– pro Reparatur ausgegangen werden (BSK OR I-Weber, Art. 259, N 2). Gemäss der letzten vorliegenden Vertragsänderung vom 9. April 2003 per 1. Oktober 2003 wurde die Nettomiete auf Fr. 1'975.– gesenkt. Die Jahresnettomiete beläuft sich damit auf Fr. 23'700.–, mithin entspricht 1 % Fr. 237.–. Die geltend gemachten Reparaturkosten in Höhe von Fr. 215.85 und Fr. 33.55 liegen somit betragsmässig unter der 1 %-Grenze und werden daher von der Beklagten als kleiner Unterhalt erachtet. Wenn die Kläger beanstanden, mit der Regelung in lit. e, wonach alle (weiteren) kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1 % des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen, zum kleinen Unterhalt gehören, würde die Aufzählung in lit. a-d, sinnlos, so ist dies verständlich. Wenn die „1 %-Regel“ besagt, dass der Mieter alle Reparaturen und Instandstellungen bis zu einer bestimmten Kostenhöhe zu übernehmen hätte, so würde die Aufzählung in lit. a-d nur insofern Sinn machen, als der Mieter diese Reinigungen und Ausbesserungen auch dann zu übernehmen hätte, wenn sie mit höheren Kosten verbunden wären. Ob diese dann noch als mit kleinem Aufwand verbunden bezeichnet werden könnten, erscheint fraglich. Wie sich nachfolgend zeigt, ist vorliegend aber auf die Regelung unter Punkt 4 B nicht weiter einzugehen.

4.4. Backofen

4.4.1. Die Reparatur war keine für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigung gemäss Art. 259 OR, könnte aber als eine mit kleinem Aufwand verbundene Ausbesserung im Sinne von Art. 259 OR zu qualifizieren sein, da auch Reparaturen als Ausbesserungen gelten. Relevant bei der Beurteilung ist, was einem Durchschnittsmieter zugemutet werden kann. Den Anweisungen in der Bedienungsanleitung des Backofens ist zu entnehmen, dass Reparaturen nur von geschulten, für dieses Gerät ausgebildeten Fachkräften, ausgeführt werden dürfen. Einem Durchschnittsmieter fehlt somit das besondere Fachwissen, um die Oberheizung eines Backofens zu reparieren. Der Ersatz der Oberheizung des Backofens stellt somit keine kleine Ausbesserung dar, die vom Mieter vorgenommen werden kann. ...

4.4.2. Dass in lit b) von Abs. 2 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag das Instandhalten der Apparate in Küche und Bad vorgesehen ist, vermag daran nichts zu ändern. Diese Bestimmung ist zu generell gehalten. Zu-

dem wird dort im Zusammenhang mit dem Backofen vom Ersatz von defekten Kuchenblechen und Rosten gesprochen, was durchaus als kleine Ausbesserung gesehen werden kann. Der Ortsgebrauch ist in diesem Fall nicht relevant, da dieser nur als weitere Einschränkung der Kostenübernahmepflicht des Mieters heranzuziehen ist.

4.5. Heizung

4.5.1. Auch in diesem Fall kann vom Mieter kein besonderes Fachwissen in Bezug auf das Ersetzen einer Zündelektrode bei einer Heizungsanlage erwartet werden. Aus diesem Grund wird die alljährliche Revision der Heizung von einem Servicetechniker durchgeführt, der über das nötige Fachwissen verfügt. Das Ersetzen der Zündelektrode fällt klar nicht unter die Voraussetzung der Erledigung durch einfachen Handgriff, wie er von einem Durchschnittsmieter verlangt werden kann. Es ist auch nicht im Sinne des Vermieters, wenn der Mieter selbst versucht, die Heizung zu warten. Der Ersatz der Zündelektrode stellt somit keine kleine Ausbesserung dar, die vom Mieter vorgenommen werden kann. Die Kosten dafür müssen deshalb auch nicht vom Mieter übernommen werden. ...

4.6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich weder bei der Reparatur des Backofens noch bei dem Ersatz der Zündelektrode um einen Anwendungsfall von Art. 259 OR handelt. Deshalb muss die Beklagte die Kosten von Fr. 215.85 für die Reparatur des Backofens übernehmen. Die Kosten von Fr. 33.55 für den Ersatz der Zündelektrode wurden zu Recht von der Beklagten bezahlt und sind nicht von den Klägern zurückzubezahlen.

(Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 30. Oktober 2006)