



Amtsgericht Gießen, Urteil vom 30.04.2008, Az. 40 M C 125/08

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zahlung von Reparaturkosten in Höhe von 36,51 Euro, da sich aus dem maßgebenden Mietvertrag der Parteien keine Zahlungspflicht der Beklagten hinsichtlich des ausgetauschten Auslaufventils mit Knebel etc. ergibt. Nach § 11 Abs. 5 des Mietvertrages war zwar die Beklagte als Mieterin verpflichtet, die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, die Fensterläden im Einzelfall bis zu einem Betrag, von 76,- Euro zu tragen, soweit sie ihrer unmittelbaren Einwirkung unterliegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nach Auffassung der Klägerin um einen wirtschaftlichen Totalschaden, der zwingend einen Austausch der vorgenannten Teile nach sich zog, da eine Reparatur zwar denkbar, aber völlig unwirtschaftlich gewesen wäre. Der Austausch des Auslaufventils mit Knebel etc. kann damit jedoch nicht als bloße Reparaturmaßnahme gesehen werden, sondern es handelt sich um eine Erneuerung, die grundsätzlich der Klägerin obliegt.

Darüber hinaus scheidet eine vertragliche Verpflichtung der Beklagten, die von der Firma ... Gebäudetechnik berechneten Kosten zu erstatten, daran, dass der Mietvertrag die oben genannten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf Installationsgegenstände beschränkt hat, die der unmittelbaren Einwirkung des Mieters unterliegen. Eine unmittelbare Einwirkung auf die hier maßgebende Verkalkung hatte die Beklagte jedoch als Mieterin nicht, da sie nur durch unmittelbare Betätigung des Hahns mittelbar den Durchfluss von Wasser steuern kann. Die Beklagte hat auch keinen unmittelbaren Einfluss auf die ebenfalls ausgetauschten Dichtungen.

Schließlich erscheint, ohne dass es hier einer abschließenden Entscheidung bedurfte, es bedenklich, wenn über die Bagatelklausele des § 11 Ziffer 5 des Mietvertrages Reparaturen vorgenommen werden sollen, die nicht zwingend vom Mieter beeinflusst werden können. Nur insoweit erscheint eine Kostenverlagerung sachgerecht, wenn der Mieter es durch pflegliche und sorgsame Behandlung in der Hand hat, wie oft und in welchem Umfang Reparaturen anfallen. Hier wie in anderen Fällen auch ist jedoch nicht ersichtlich, dass ein Mieter die Kalkhaltigkeit des Wassers in irgendeiner Form beeinflussen kann.

Mangels Hauptforderung hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf Zahlung von Zinsen und außergerichtlichen Anwaltskosten als Verzugsschäden im Sinne von §§ 288, 286, 280 BGB.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Zulassung der Berufung war nicht veranlasst. Der Begriff der Instandsetzung beinhaltet keine Ersatzbeschaffung, was, soweit ersichtlich, in Literatur und Rechtsprechung unumstritten ist. Insofern erfordert weder die hier nicht vorhandene grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts (§ 511 Abs. 4 ZPO).