



Kleinreparaturen Wer trägt die Kosten?

Ein tropfender Wasserhahn, eine defekte Toilette, ein gerissener Rollladengurt....Vielen Mieter stellt sich die Frage, wer für die Reparatur zuständig ist und wer die Kosten für die Instandsetzung zu bezahlen hat.

Grundsätzlich ist es die Pflicht des Vermieters, eine Wohnung im vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dementsprechend ist der Vermieter verpflichtet, für die Reparatur zu sorgen, sollte während der Mietzeit etwas durch Verschleiß kaputtgehen. Sollte der Reparaturbedarf durch ein Verschulden des Mieters entstehen, macht sich dieser schadensersatzpflichtig.

Kosten für Kleinreparaturen können jedoch auf den Mieter abgewälzt werden. In nahezu allen Mietverträgen gibt es hierzu Regelungen.

Ob es sich dabei um eine wirksame Kleinreparaturklausel handelt, wurde in zahlreichen Entscheidungen durch die Gerichte beurteilt.

Für Formulklauseln, also Klauseln in Mustermietverträgen oder für Klauseln die vom Vermieter für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert und einseitig gestellt wurden gelten folgende Grundsätze:

Kleinreparaturen dürfen nur Gegenstände umfassen, die dem häufigen unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen.

Hierzu gehören z.B. Wasserhähne, Lichtschalter, Steckdosen, Rollladengurte, Tür- und Fenstergriffe, Duschköpfe, Waschbecken und Badewannen und die WC-Spülung.

Nicht zu den Kleinreparaturen zählen z.B. Strom-Gas und Wasserleitungen, Fensterscheiben, Treppenhausbeleuchtungen, Silikonfugen, Türdichtungen, der Rollladen selbst.

Des Weiteren muss in der Kleinreparaturklausel auch sichergestellt werden, dass es sich auch betragsmäßig um eine Kleinreparatur handelt. Hierfür ist es erforderlich, dass die Klausel eine doppelte Höchstgrenze enthält.

Von den Gerichten wurden dabei Ausgaben von bis zu 120 € je Einzelreparatur als zulässig erachtet. Sollte in dem Mietvertrag jedoch ein geringerer Betrag vereinbart sein, gelten diese Obergrenzen. Eine Anpassung kann vom Vermieter nicht einseitig mit dem Argument der Kostensteigerung durchgeführt werden.

Sollte kein Zusatz vorhanden sein, handelt es sich dabei um Bruttobeträge, also inklusive Mehrwertsteuer.

Fehlt dieser Höchstbetrag oder wird die Obergrenze überschritten, ist die Klausel insgesamt unwirksam.

Übersteigen die Kosten aus Arbeitszeit, Material, Anfahrt und Mehrwertsteuer die festgelegte zulässige Höchstgrenze, trägt der Vermieter die Kosten der gesamten Reparatur. Es gilt das Prinzip „ganz oder gar nicht“, der Mieter ist nicht verpflichtet sich an den Kosten zu beteiligen.

Da auch viele kleine Bagatellschäden zu einer hohen Belastung führen können, ist zudem ein Höchstwert für die vom Mieter zu tragenden maximalen Kosten innerhalb eines Jahres anzugeben.

Die Rechtsprechung hält eine jährliche finanzielle Belastung des Mieters in Höhe von max. 8 % der Jahresnettomiete bzw. 6 % der Jahresbruttomiete (Miete zzgl. Nebenkosten) für zulässig.

Auch hier gilt, fehlt der Höchstbetrag oder wird die Obergrenze überschritten, ist die Klausel insgesamt unwirksam.

Ist die Höchstgrenze aufgrund vorangegangener Rechnungen überschritten, muss der Vermieter die Kosten tragen.

Unwirksam ist auch eine Klausel, in der geregelt ist, dass der Mieter nicht nur die Kosten der Kleinreparatur zu tragen hat, sondern diese selbst durchführen muss.

Dementsprechend sollten Mieter einen Mangel in der Wohnung dem Vermieter mitteilen und unter Fristsetzung zur Beseitigung auffordern. Gegebenenfalls besteht auch das Recht zur Mietminderung (Näheres siehe unser Merkblatt Mängel und Mietminderung).

Beauftragen Sie selbst einen Handwerker oder führen die Kleinreparaturen selbst durch ist zu beachten, dass Sie für mangelhafte Arbeiten haftbar gemacht werden können.