

Was sind Kleinreparaturen - wer trägt die Kosten?

Wenn in der Mietwohnung der Wasserhahn tropft, das Türschloss defekt ist oder ein Fenstergriff klemmt, spricht man von Bagatellschäden. In den meisten Formularmietverträgen finden sich Klauseln, die eine Abwälzung der Kosten für die Beseitigung solcher Schäden auf den Mieter vorsehen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist dies zulässig, trotz der mietvertraglich bestehenden grundsätzlichen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Klauseln dürfen aber den Mieter nicht unangemessen benachteiligen und sich nur auf solche Teile der Wohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Also mit Gegenständen, mit denen er im Alltag regelmäßig in Berührung kommt, etwa Wasserhähne, Tür- und Fenstergriffe und Schlösser. Für Wasser-, Gas- und Stromleitungen muss der Mieter dagegen keine Reparaturkosten übernehmen.

Bei einer "Kleinreparaturenklausel" ist auch zu beachten, dass auf den Mieter nur die Kosten abgewälzt werden dürfen. Zur Durchführung der Reparatur selbst darf der Mieter nicht verpflichtet werden. Es bleibt Sache des Vermieters, den gemeldeten Schaden selbst zu beheben oder einen Handwerker zu beauftragen.

Nach der Rechtsprechung können Schäden mit einem Betrag von 75 bis 100 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer als Bagatellschäden angesehen werden. Aufgrund der allgemeinen Teuerungsrate (Inflation) können sich diese Werte ändern.

Für den Mieter muss nach BGH-Rechtsprechung aber ersichtlich sein, bis zu welcher Gesamtbetragshöhe er innerhalb eines bestimmten Zeitraums - etwa eines Jahres - die Kosten zu tragen hat. Außerdem darf der Mieter nicht zu einer anteiligen Kostenübernahme für höhere Rechnungen verpflichtet werden. Der Vermieter darf ihn also auch nicht bis zu einer bestimmten Höchstgrenze an teureren Rechnungen beteiligen.