

Die Kleinreparaturklausel

Häufig findet sich in Mietverträgen eine sogenannte *Kleinreparaturklausel*. Diese legt fest, welche Kleinreparaturen der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses selbst und auf eigene Kosten vornehmen muss.

Eine solche Klausel ist grundsätzlich nur dann wirksam, wenn zum einen eine Obergrenze für die einzelne Reparatur angegeben ist **und** eine Obergrenze für die vom Mieter zu treffenden Aufwendungen im Kalenderjahr vereinbart ist. Beispielsweise wie folgt:

Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für das Beheben kleiner Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas, den Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Bedienungseinrichtungen für Roll- und Fensterläden zu tragen bis zu einem Betrag von 75,00 Euro im Einzelfall. Der Gesamtbetrag der auf den Mieter jährlich entfällt darf 6 % der Jahresgrundmiete, höchstens jedoch 250,00 Euro nicht übersteigen.

In dieser Klausel sind sowohl die Obergrenze für den Einzelfall als auch die Jahresobergrenze angegeben; die Klausel ist mithin wirksam.

Aber: Die jeweiligen Obergrenzen, insbesondere diejenigen für den Einzelfall, besagen nicht, dass bei einer Reparatur, die z.B. 110,00 Euro kostet, der Mieter 75,00 Euro bezahlt und den Rest der Vermieter drauflegt. Es handelt sich hierbei nicht um eine „Verbrauchsregel“ mit dem Inhalt, dass der Mieter immer bezahlt, bis der vereinbarte Betrag / die Obergrenze (hier 75,00 Euro) erreicht ist und dann den Rest der Vermieter bezahlt. Vielmehr handelt es sich hier um eine Regelung dergestalt, dass der Mieter alle Kleinreparaturen bezahlt, die höchstens 75,00 Euro im Einzelfall kosten, im Jahresgesamtbetrag (in unserem Musterbeispiel) nicht mehr als 250,00 Euro.

Jede Kleinreparatur, die mehr kostet, und seien es nur ein paar Cent, bezahlt der Vermieter vollständig. Wenn also die Kleinreparatur in unserem Beispiel 75,09 Euro kostet, dann bezahlt der Vermieter alles. Das geht bis zu den Extremen, dass die Rechnung exakt 75,00 Euro kostet und damit der Mieter alles bezahlt oder die Rechnung macht 75,01 Euro, dann ist der Vermieter voll dabei.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich, vor der Durchführung einer Kleinreparatur sich mit dem Vermieter abzustimmen, ihn darauf hinzuweisen, dass man durchaus weiß Kleinreparaturen bis zu 75,00 Euro (in unserem Beispiel) bezahlen zu müssen. Für den Fall, dass die Reparatur aber möglicherweise etwas mehr kosten sollte, möchte man sich mit dem Vermieter absprechen, welcher Handwerker hier beauftragt werden soll, damit es hinterher nicht das böse Erwachen gibt, man hätte ohne Zustimmung des Vermieters hier etwas erledigt oder einen viel zu teuren Handwerker besorgt. Am allerbesten ist es, wenn der Vermieter hier nicht mitwirkt, dass man sich drei Angebote unterbreiten lässt, um dann den günstigeren zu nehmen, auch auf die Gefahr hin, dass man dann selbst an der Kleinreparatur hängen bleibt, weil der vertraglich vereinbarte Höchstbetrag knapp unterschritten wird.

Dann gibt es die Situation, dass Vermieter aufgrund der Kleinreparaturklausel sich großzügig zeigen und sagen, dass die Materialkosten für einen z.B. auszuwechselnden Wasserhahn der Mieter zahlen soll (kostet z.B. 60,00 Euro), der Vermieter aber die Installation trägt für 30,00 Euro bis 35,00 Euro. Insgesamt sind wir hier bei 90,00 Euro bzw. 95,00 Euro und in unserem Beispiel mit der Obergrenze von 75,00 Euro im Einzelfall hat hier der Vermieter alles zu bezahlen.