

DER



INFORMIERT

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Leipzig e. V.

Hans-Poeche-Straße 9
04103 Leipzig
Telefon: (0341) 21 31 - 277, -278
e-mail: info@mieterverein-leipzig.de
www.mieterverein-leipzig.de

Geschäftszeiten
Mo bis Do 08.00 - 19.00 Uhr
Fr 08.00 - 12.00 Uhr

Bagatell- oder Kleinreparaturen im Mietverhältnis

Grundsätzlich ist der Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses zur Instandhaltung und Instandsetzung der vermieteten Räume verpflichtet. In einem eng begrenzten Rahmen können jedoch Kosten für Bagatellschäden und kleinere Reparaturen durch mietvertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden.

Enthält der Mietvertrag keine Klausel zu den Bagatell- oder Kleinreparaturen, dann muss der Mieter hierfür auch keine Kosten tragen.

Sehr viele solcher Klauseln, vor allem in älteren Mietvertragsformularen, sind nicht selten unwirksam. In solchen Fällen muss der Mieter ebenfalls nicht für unverschuldete Bagatellschäden und kleinere Instandsetzungen zahlen.

Rahmenbedingungen für Vereinbarungen über Bagatellreparaturen

Durch den Mietvertrag kann nur die Verpflichtung, die Kosten für die Instandsetzung von Bagatellschäden zu zahlen, auf den Mieter übertragen werden. Klauseln, die den Mieter verpflichten, defekte Gegenstände selbst instand zu halten oder instand zu setzen, d. h. reparieren zu lassen, sind unwirksam (BGH WuM 92,355; OLG Frankfurt WuM 97,609).

Ebenso sind Klauseln unwirksam, die den Mieter verpflichten, sich bei allen Reparaturen oder Neuanschaffungen an den Kosten zu beteiligen (BGH WuM 89,324).

Der Mieter muss lediglich Kosten für solche Reparaturen an Teilen der Mietwohnung tragen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Dazu zählen z.B. Gas-, Wasser-, Elektro-, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Lichtschalter, Steckdosen u.ä..

Nicht dazu zählen z.B. Reparaturen an der Heiztherme (AG Hannover WuM 2007,504), an Leitungen für Gas, Wasser (AG Charlottenburg GE 2011,1311) und Strom, an Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper (AG Zossen WuM 2015,476).

Es muss sich tatsächlich um kleinere Reparaturen oder Schäden handeln.

Der Mietvertrag muss eine Begrenzung der Kosten für die Einzelreparatur enthalten. Nach neuerer Rechtsprechung werden Kosten von 100 -120 € pro Einzelreparatur als angemessen angesehen.

Überschreiten die Kosten den für den Einzelfall vereinbarten Betrag, muss der Vermieter die Kosten in voller Höhe tragen. Der Mieter kann nicht verpflichtet werden, anteilig die Kosten für den Höchstbetrag pro Einzelreparatur zu übernehmen.

Des Weiteren muss im Mietvertrag eine angemessene Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum (z.B. pro Jahr) festgeschrieben sein, für den Fall, dass mehrere Reparaturen fällig werden (OLG Hamburg WuM 91,385; OLG München WuM8 9,128; OLG Stuttgart WuM 88,149). Das Amtsgericht Hannover (WuM 2008,721) hielt eine Monatsmiete als Höchstbetrag nicht mehr für angemessen. Das AG Stuttgart-Bad Cannstatt (WuM 2014,22) hielt ein

Höchstbetrag von 6 % der Jahresbruttokaltmiete für angemessen. Ebenso angemessen sind 8 % der Jahresnettomiete.

Erfüllt die Mietvertragsklausel nicht die vorgenannten Voraussetzungen, dann ist sie unwirksam. In diesem Fall gilt das Gesetz. Die Instandsetzungspflicht einschließlich der Kostentragung obliegt dann vollständig dem Vermieter.

Vor einer Kostentragung bei Bagatell- oder Kleinreparaturen lohnt sich ein Blick in den Mietvertrag und im Zweifel sollte man die entsprechende Klausel juristisch prüfen lassen.