

Kleinreparaturen

Die Miete zahlt der Mieter für die Benutzung der Wohnung und damit auch für eine gewisse unvermeidbare Abnutzung. Daher darf der Vermieter auf den Mieter Reparaturkosten auch nur in den engen Grenzen einer sogenannten „Kleinreparaturklausel“ abwälzen.

- Die Klausel muss ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart sein.
- Sie darf sich nur auf Reparaturen beziehen, die einen vertraglich vereinbarten Höchstbetrag nicht überschreiten. In der Regel liegt dieser Höchstbetrag bei 100,00 €. Eine Kostenbeteiligung ist ausgeschlossen, d.h. betragen die Kosten auch nur 1 Cent mehr als den vereinbarten Höchstbetrag, muss der Vermieter die Reparatur komplett allein zahlen.
- Sie muss für einen bestimmten Zeitraum eine Höchstkostengrenze festlegen, z.B. 200,00 € pro Jahr oder 8 % der Jahresgrundmiete.
- Sie darf sich nur auf solche Teile der Wohnung beziehen, die der Mieter tatsächlich ständig „in der Hand“ hat und auf deren Lebensdauer er durch entsprechende Pflege Einfluss nehmen kann: Fenster- und Türgriffe, Wasserhähne, Thermostatventile, Lichtschalter u.s.w. Unsichtbare Teile wie Leitungen für Wasser, Strom oder Gas, und Regler oder Düsen in Gasthermen oder Heißwassergeräten gehören nicht dazu.
- Sie darf den Mieter nur zur Zahlung verpflichten, nicht zur Reparatur, d.h. der Vermieter muss die Reparatur in Auftrag geben.

Tipp:

- Verlangt der Vermieter von Ihnen die Erstattung der Kosten für eine Kleinreparatur, lassen Sie sich die Rechnung vorlegen. Nur so können Sie kontrollieren, ob die Rechnung wirklich höchstens 100,00 € (einschl. MwSt.) beträgt.
- Lassen Sie sich die Erstattung der Kosten jeder Kleinreparatur als solche quittieren. So haben Sie die Sicherheit, nicht mehr als den vertraglich vereinbarten Höchstbetrag zu zahlen.