

## *Kleinreparaturen: Muss der Mieter die Kosten tragen?*

Zwischen Vermieter und Mieter von Wohnraum kommt es häufiger zu Unstimmigkeiten wegen der Kosten für Kleinreparaturen. Grundsätzlich ist der Vermieter für sämtliche Reparaturen verantwortlich. Allerdings sind in vielen Vertragsformularen Klauseln, wonach Mieter die Kosten zu tragen haben.

Derartige Klauseln sind nach der Rechtsprechung zulässig, wenn bestimmte Anforderungen erfüllt werden. Danach sind die Höchstbeträge pro Reparatur (z. B. 100,00 €) und ein jährlicher Höchstbetrag anzugeben. Keller, Hausflur und Dachboden sind davon ausgenommen.

Regelungen wie „Der Mieter trägt sämtliche Kosten für Kleinreparaturen.“ sind unzulässig. Die Klausel ist auch nur anwendbar bei Dingen, die den direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Dies gilt zum Beispiel für Duschköpfe, Lichtschalter, Türklinken und Jalousien. Nicht umfasst sind Gegenstände, zu denen der Mieter keinen unmittelbaren Kontakt hat (z. B. Stromleitungen und Türangeln).

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob eine ausreichende und anwendbare Regelung vorliegt und die Kostenverteilung angemessen ist.