



RATGEBER

Kleinreparaturen

Stand: 04/ 2015

Mieter haben die vereinbarte Miete zu zahlen und die Vermieter dafür Sorge zu tragen, dass sich die Wohnung in einem mängelfreien Zustand befindet. Dieser im Bürgerlichen Gesetzbuch festgelegte Grundsatz ist eindeutig (§ 535 BGB). Dennoch versuchen Vermieter, diese "Rollenverteilung" zu ihren Gunsten zu verschieben. Entweder soll der Mieter die Mängel gleich selbst beheben lassen, oder es wird eine Kostenbeteiligung gefordert. Grundsatzurteile haben hier sehr enge Grenzen gezogen.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Reparaturen sind Vermietersache!

Die Instandsetzungspflicht des Vermieters (§ 535 BGB) umfasst grundsätzlich alle Mängel und Schäden, die den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder unmöglich machen. Formulklauseln, die die Mieter verpflichten, Reparaturen oder auch Wartungsarbeiten selbst auszuführen oder in Auftrag zu geben, sind nach einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs rechtsunwirksam (Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.05.1992 - VIII ZR 129/91). Solche so genannten Vornahmeklauseln sind also unzulässig. Der Gesetzgeber und die Rechtsprechung legen hier eine klare "Rollenverteilung" fest, da es ansonsten zu erheblichen Folgeproblemen kommen kann. So ist es nicht sinnvoll, dass Mieter selbst Handwerker beauftragen, nur um Ärger mit dem Vermieter aus dem Weg zu gehen. Treten in der Folge Schäden oder erneut Defekte auf, kann der Mieter haftbar sein. Denn er war ja der Auftraggeber des Handwerkers und haftet gegenüber dem Vermieter für Fehler des Handwerkers.

Kosten für Kleinreparaturen

Viele Mietverträge enthalten Regelungen, nach denen die Mieter die Kosten für kleinere Reparaturen zu tragen haben. Nach einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs (Bundesgerichtshof, Urteil vom 07.06.1989 - VIII ZR 91/88) kann nur innerhalb sehr enger Grenzen im Formularvertrag rechtswirksam eine Kostenübernahme durch den Mieter geregelt werden:

- Die Kostenübernahme für den Einzelfall muss betragsmäßig festgelegt sein und darf ca. 75 Euro nicht übersteigen
- Der maximale Jahresbetrag muss festgelegt sein (sog. Jahreshöchstbetrag). Eine Regelung, nach der im Jahr bis zu 200 Euro bzw. 6 % der Jahresnettokaltemiete zu zahlen sind, dürfte zulässig sein.
- Es muss bestimmt sein, für welche konkreten Reparaturen Kosten übernommen werden müssen (z. B. an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas etc.). Hier dürfen nur Gegenstände aufgeführt sein, die dem unmittelbaren und häufigen Zugriff der Mieter ausgesetzt sind (also nicht: die Heizung im Keller oder Leitungen in der Wand).

Wird eine dieser Voraussetzungen durch die Regelung im Mietvertrag nicht erfüllt, ist die gesamte Klausel nichtig. Dann gilt (als Ersatz der "Lücke" im Vertrag) wieder uneingeschränkt die gesetzliche Regelung des § 535 BGB. Nach dieser trägt der Vermieter die Kosten für Reparaturen vollständig selbst, so dass der Mieter dann keinerlei Kosten übernehmen muss.

Keine generelle Kostenbeteiligung

Unzulässig ist auch eine Belastung des Mieters mit einem Festanteil bei jeder Reparatur. Ergeben sich z. B. Kosten von 95,50 Euro, zahlt der Vermieter allein, da der maximale Grenzbetrag für eine Kleinreparatur bereits überschritten wurde (BGH, Urteil vom 07.06.1989 - VIII ZR 91/88).

Sozialwohnungen

Auch hier können Kleinreparaturkosten auf die Mieter übertragen werden. Dann muss die in der Miete enthaltene Instandsetzungspauschale aber gekürzt werden!

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter!

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de

Das DMB Mieterlexikon



Die Neuauflage 2013/2014 enthält über 2.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 720 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit mehr als 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland. Das Mieterlexikon 2013 / 2014 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Eingearbeitet sind nicht nur neue Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts, wie zum Beispiel die Heizkostenverordnung und das Wohngeldgesetz. Berücksichtigt und erklärt werden Urteile der Amts- und Landgerichte und die wichtigsten Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten. Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt. Das gilt für die mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Modernisierung. Das gilt aber auch für die typischen "kleinen" Alltagsprobleme rund um die Wohnung, wie Lärm, Feiern, Kinderwagen im Hausflur, Rauchen in der Wohnung, Schlüssel, Haustiere usw. Autoren des Mieterlexikons sind die Mietrechtsexperten und erfahrenen Juristen des Deutschen Mieterbundes, die die juristischen Sachverhalte und Zusammenhänge für Mieter und Vermieter sachlich und kompetent darstellen und erläutern.

Das Mieterlexikon 2013/2014, 717 Seiten, ISBN 978-3-933091-96-3, kostet 13 Euro und ist erhältlich bei:

- Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund, 0231/557656-0 oder Zu bestellen über info@mieterverein-dortmund.de
- im Buchhandel
- sowie im DMB-Online-Shop

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... Fragen zu Schönheitsreparaturen und Mietkautionen?
- ... eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- ... Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung) ?

Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Sie als Mieter bei Ihren Mietrechtsproblemen und vertritt Sie außergerichtlich gegenüber Ihrem Vermieter und Behörden.

Durch unsere wohnungspolitische Arbeit verschaffen wir den Anliegen von Mieterinnen und Mietern Gehör in der Öffentlichkeit und Politik. Die rund 16.000 Mitglieder des Vereins stehen für unsere erfolgreiche Arbeit.

Das Herz unserer Arbeit

ist die Rechtsberatung. Acht hochspezialisierte Fachjuristinnen und -juristen unterstützen Sie bei Fragen und Problemen zum Miet- und Wohnungsrecht

Ihre Interessen an erster Stelle

Unser Verein finanziert sich ausschließlich über Mitgliedsbeiträge. Wir müssen keine Prozesse führen, um Gewinne zu erwirtschaften. Ziel ist zunächst eine außergerichtliche Lösung.

Öffentlichkeitsarbeit & Wohnungspolitik

Über unsere umfassende Pressearbeit schaffen wir Öffentlichkeit für die Belange von Mietern. Gegenüber Politik & Verwaltung setzen wir uns für Mieterinteressen ein, z.B. bei der Mietspiegel-Erstellung.

Mit Mietern für Mieter

Wir fördern und unterstützen die Bildung und laufende Arbeit von Mieterinitiativen und -beiräten.

Mieter schützen – Mietern nützen

Wir setzen uns für das Grundrecht auf menschenwürdiges Wohnen ein. Das beinhaltet bezahlbare und angemessene Mieten, ausreichenden Kündigungsschutz sowie eine sozial und ökologisch orientierte Stadterneuerung.

Gemeinsam stark

Durch die Mitgliedschaft im Landes- und Bundesverband des Deutschen Mieterbundes (DMB) vertreten wir Ihre Interessen auf Landes- und Bundesebene. Über MieterForum Ruhr e.V. bündeln wir mit anderen Mietervereinen aus dem Ruhrgebiet unsere wohnungspolitische Arbeit.