

Kleinreparaturen muss Mieter zahlen

Elke D. hat an der Terrassentür Ihrer Wohnung ein Außenrollo. Als daran jetzt der Gurt riss, sollte sie die anfallenden Reparaturkosten selbst tragen. Doch sind Reparaturen nicht vom Mieter zu leisten?

Seit drei Jahren wohnt Frau D. schon in dieser Wohnung in Gotha. Vor den Fenstern und der Terrassentür sind stabile Außenrollen montiert. Schon vor zwei Jahren ist eines davon kaputt gegangen – und wurde

vom Hausmeister wieder repariert. Vor einer Woche nun riss das Zugband, mit dem das Rollo bewegt werden kann. Seitdem steht Frau D. im Dunkeln, denn der Rolladen war noch fast geschlossen, als der Gurt riss. „Wenn ich mich bücke, kann ich ein Stück Himmel sehen, das ist aber auch schon alles“, sagt Frau D. am TA-Phon. Der Vermieter versprach, sich um die Reparatur zu kümmern, doch die Kosten dafür sollte Frau D. übernehmen. Die war verwundert, doch der Vermieter verwies auf eine Klausel im

Mietvertrag, wonach sie als Mieterin Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 76,50 Euro selbst zu zahlen hat. „Ist das denn überhaupt erlaubt?“, will Elke D. nun wissen.

Für normale Reparaturen ist grundsätzlich der Vermieter verantwortlich – organisatorisch und auch finanziell. Schönheitsreparaturen wie das turnusgemäße Malern der Wände und Ähnliches ist dagegen immer Aufgabe der Mieter. Ein Zwischending sind sogenannte Kleinreparaturen. Darunter fällt auch die Instandsetzung der

Rolläden und die darf der Vermieter auf den Mieter umlegen, wenn das im Mietvertrag entsprechend festgelegt ist. Das ist sogar üblich. Allerdings ist eine solche Klausel nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen wirksam. „Im Mietvertrag müssen die Reparaturen, für die der Mieter aufkommen soll, namentlich genannt sein. Außerdem muss darin stehen, bis zu welchem Betrag pro Einzelreparatur der Mieter in der Pflicht ist und welche Summe er auf ein Jahr gerechnet insgesamt übernehmen muss“, er-

klärt Frank Warnecke vom Mieterverein Erfurt.

Der Mietvertrag, den Frau D. unterschrieben hat, erfüllt alle diese Kriterien: Unter anderem werden dort auch Reparaturen an Türen und Fenstern zu den betroffenen Kleinreparaturen gezählt. „In meinem Mietvertrag steht aber auch, dass nur Reparaturen in der Wohnung gemeint sind“, insistiert Frau D. Die Rolläden seien aber doch außen an der Fassade angebracht. „Dieses Argument wird ein Richter vermutlich nicht gelten lassen, denn die Rollos

gehören natürlich mit zur Wohnung“, kommentiert der Mietrechtsexperte.

Allerdings gibt es auch eine gute Nachricht: Übersteigen die Reparaturkosten die vertraglich vereinbarten 76,50 Euro, muss Frau D. nichts bezahlen – auch keinen Eigenanteil in dieser Höhe. „Kostet die Reparatur inklusive Material, Anfahrt der Handwerker und Mehrwertsteuer mehr, handelt es sich nicht mehr um eine Kleinreparatur und damit ist der Mieter auch nicht mehr in der Pflicht“, sagt Frank Warnecke.