



**INTER-WOHNUNGEN**®  
Hausverwaltung Immobilien

## Mietverwaltung:

### **Unwirksame Kleinreparaturklausel in veralteten Mietverträgen**

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags verlassen sich Vermieter oftmals auf einen Vordruck, beispielsweise aus dem Internet. Doch Vorsicht. Solch ein Mustervertrag kann Klauseln enthalten, die heutzutage keine Gültigkeit mehr haben. Das kann den Vermieter unter Umständen teuer zu stehen kommen.

Ein Beispiel ist die Kleinreparaturklausel. Grundsätzlich muss der Vermieter dafür Sorge tragen, dass sich die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Er hat aber das Recht, dem Mieter die Bezahlung bestimmter Kleinreparaturen zuzuweisen, sofern der Betrag unter einer gewissen Grenze liegt.

1989 hatte der BGH beschlossen, für bis zu 100 DM pro einzelner Reparatur müsse der Mieter selbst aufkommen (Az.: VIII ZR 91/88).

Heute muss er 75 bis 110 Euro tragen, je nach Beurteilung der Gerichte. Alles, was darüber hinaus geht, hat der Vermieter aufzubringen. Setzt dieser nun im Mietvertrag eine höhere Grenze als diese ein, so läuft er Gefahr, dass die Klausel nicht rechtens ist und muss für Kleinreparaturen ohne Ausnahme selbst eintreten.

Die Belastungsobergrenze: ebenfalls ein Muss im Mietvertrag

Diese schützt den Mieter davor, nicht unendlich viele Kleinreparaturen pro Jahr finanzieren zu müssen. Auch die Höhe dieser Grenze wird von den Gerichten verschieden angelegt. Üblicherweise wird von sechs bis acht Prozent der Jahresbruttokaltmiete ausgegangen.

Häufiger Zugriff

Zusätzlich gilt: Nur solche Gegenstände sind von der Kleinreparaturklausel betroffen, die der Mieter oft in Gebrauch hat, wie etwa Wasserhähne oder Heizungsthermostate. Sind zum Beispiel Schäden an Rohren oder der in der Wand liegenden Elektrik in der Klausel inbegriffen, kann das ebenfalls zur Unwirksamkeit führen.

Es gibt diverse weitere Klauseln, die ungültig geworden sind oder sein können wie die Regelung zu Schönheitsreparaturen, Haustierhaltung und Mietminderung.

Wenn Sie sich absichern möchten, wenden Sie sich einfach an das kompetente Team von INTER-WOHNUNGEN. So bleiben Sie auf dem neuesten Stand und sind vor ungewollten Konsequenzen geschützt.

<https://www.inter-wohnungen.de>

<https://www.inter-wohnungen.de/Impressum.php>

Diese Themen sind keine Rechtsberatung.  
Inter-Wohnungen UG (haftungsbeschränkt)  
übernimmt keine Haftung.