

Wer für Wartung und Reparatur bezahlt

WOHNEN Mieter sollten sich die Klausel im Mietvertrag genau ansehen.

VON MONIKA HILLEMACHER, DPA

BERLIN. Reparieren und instand setzen, warten und instand halten – das sind Wort-Pärchen, die in Mietverträgen und Nebenkostenabrechnungen häufig zusammen auftreten. Während das Duo „warten und instand halten“ vorbeugend verhindern soll, dass zum Beispiel der Aufzug kaputt geht, bedeutet das Duo „reparieren und instand setzen“, etwas ist bereits defekt und wird wieder in Ordnung gebracht, erläutert Beate Heilmann von der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht im Deutschen Anwaltverein. Der Unterschied ist wichtig.



Wer Kleinreparaturen zahlt, wie den Austausch defekter Heizungsventile, regelt der Mietvertrag. Foto: dpa

Denn für die Wartung muss meistens der Mieter zahlen, für Reparaturen in der Regel der Vermieter. Die Grundlagen dafür finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und in den Verträgen – üblicherweise in der Kleinreparaturklausel. Dort schrei-

ben Eigentümer fest, dass ihre Mieter Bagatellschäden wie einen gebrochenen Lichtschalter auf die eigene Kappe nehmen. Dies betrifft laut Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund nur Gegenstände, die der Mieter direkt nutzt – wie etwa Rollläden. Instandsetzungen an einer Unterputzleitung fallen nicht darunter.

Die Obergrenze für einen einzelnen Bagatellschaden liegt bei 100 Euro. Und die Kleinreparaturklausel ist nur dann gültig, wenn sie eine Höchstgrenze für sämtliche Reparaturen und Instandsetzungen enthält. Diese darf sechs Prozent der Jahresmiete oder maximal 400 Euro pro Jahr nicht überschreiten. Und es gibt eine weitere Bedingung: „Aus der Klausel muss hervorgehen, dass der Mieter lediglich verpflichtet ist, zu zahlen, und nicht den Auftrag hat, den Handwer-

ker zu bestellen“, erläutert Ropertz. Fehlt nur eine dieser Voraussetzungen, sei die Klausel unwirksam.

Wartung und Instandhaltung sind vorausschauend angelegt. Klassiker sind die Überprüfung der Betriebsbereitschaft von Heizung, Aufzug und Alarmanlage sowie von Rauchmeldern. Der Vermieter holt seine Ausgaben dafür über die Nebenkostenabrechnung zurück. Probleme tauchen auf, wenn Wartung und Reparatur miteinander vermischt sind. Fällt der kaputte Heizungsknopf, der bei der Wartung entdeckt und ausgetauscht wurde, nun unter Instandhaltung oder unter Instandsetzung? Schwierig sind laut Ropertz Vollwartungsverträge. Sie schließen Reparaturen ein, ohne sie gesondert auszuweisen. In dem Fall könne der Mieter den Abzug der entsprechenden Kosten fordern.