



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Abwälzung von Kleinreparaturen: Höchstbeträge von 100 bis 150 Euro pro Reparatur zulässig

27.05.2020 Fachinformation

Das Amtsgericht Mitte hat mit Urteil vom 5. Februar 2020 (AZ.: 15 C 256/19, Das Grundeigentum 9/2020, Seite 611 f.) entschieden, dass gegen die formularmäßige Abwälzung der Kleinreparaturen keine Bedenken bestehen, wenn sie sich auf einen Höchstbetrag von 100 bis 150 Euro pro Reparatur sowie eine Höchstgrenze von insgesamt 8 Prozent der Jahreskaltmiete beschränkt.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter Kleinreparaturen durchführen lassen. Er beanspruchte Kostenerstattung durch den Mieter. Im Mietvertrag war eine übliche Klausel zur Abwälzung von sog. Kleinreparaturen enthalten, die Installationsgegenstände umfassen, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die Parteien stritten darüber, ob die Reparaturkosten der Steckdose, die Kosten für die Erneuerung der Dichtung am Abflussrohr der Toilette und die Kosten für die Reparatur der Ablaufpumpe für die Dusche aufgrund der Kleinreparaturklausel vom Mieter oder vom Vermieter zu tragen waren.

Das Gericht ist der Auffassung, dass nur die Reparaturkosten für die Steckdose zu den Kleinreparaturen gehören, da Steckdosen zu den in § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV aufgezählten Gegenständen (Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtung, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, gehören.

Sowohl die Dichtung am Abflussrohr der Toilette als auch die Reparatur der Ablaufpumpe für die Dusche stellen nach Auffassung des Gerichts keine Kleinreparaturen im Sinne des Gesetzes und der Klausel dar. Auf die Dichtung am Abflussrohr der Toilette wirkt der Mieter nicht unmittelbar ein und die Ablaufpumpe für die Dusche ist eingebaut und dem Zugriff des Mieters nicht ausgesetzt.

Grundsätzlich spricht nichts gegen einen formularmäßig vereinbarten Höchstbetrag pro Reparatur von 100 bis 150 Euro sowie eine Höchstgrenze von 8 Prozent der Jahresmiete für den Fall, dass mehrere Kleinreparaturen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes anfallen. Dennoch muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob die Reparaturmaßnahmen unter die Kleinreparaturklausel fallen oder nicht. Im zu entscheidenden Fall war dies nur im Hinblick auf die Reparaturkosten der Steckdose der Fall.

Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht abgerufen werden.

<https://bbu.de/beitraege/abwaelzung-von-kleinreparaturen-hoechstbeträge-von-100-bis-150-euro-pro-reparatur-zulaessig>