

Kleiner Unterhalt – Kosten zu Lasten Mieter

Werte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Bei der Miete von Wohnräumen haben sowohl der Mieter wie auch der Vermieter Rechte und Pflichten. Diese sind im Schweizerischen Obligationenrecht (OR) Artikel 253 – 274g und in der dazugehörigen Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen geregelt.

Bei der vorliegenden Information geht es um den Unterhalt der Wohnung.

Das Gesetz auferlegt beiden Parteien die Unterhaltspflicht, allerdings nicht im gleichen Ausmass. Grundsätzlich gilt folgende Aussage:

- Der Vermieter ist zuständig für den grossen Unterhalt.
- Der Mieter ist verantwortlich für kleine Ausbesserungen und Reinigungen.

Damit der Vermieter von Schäden Kenntnis erhält und diese reparieren lassen kann, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Mängel zu melden.

Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten Arbeiten vorzunehmen oder ausführen zu lassen, welche kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen und kleinere Ausbesserungen zum Gegenstand haben.

Beispiele (nicht abschliessend)

Elektroeinrichtungen

- Defekte Glühbirnen, Sicherungen
- Defekte Schalter, Steckdosen
- Defekte Kochplatten
- Wechseln des Dampfabzugsfilter

Sanitäreinrichtungen

- Defekte Wasserhahndichtungen, Duschschräume, Spiegelschränke
- Defekte Seifenschalen, Zahngläser, WC-Sitz und Deckel
- Verstopfte Ablaufrohre bis zur Hauptleitung, Verstopfte Siphons

Übriger Unterhalt

- Gesprungene Fensterscheiben
- Defekte Rollladen- und Sonnenstoren-Gurten oder Gestänge
- Fehlende Kuchenbleche, Schrankgriffe oder Scharniere von der Möblierung in Bad und Küche
- Defekte Kehrichtsack- und Putzkastenhalterungen
- usw. usw.

Gibt es Grenzen bei den Reparaturkosten?

Der Mieter muss Reparaturkosten bis Fr. 180.00 übernehmen. Diese Grenze gilt für jeden Reparaturfall einzeln. Dies bedeutet, dass eine defekte Steckdose und eine defekte Wasserhahndichtung als zwei Mängel angeschaut werden, die **jeder für sich** bis Fr. 180.00 vom Mieter übernommen werden müssen.

Wer übernimmt Reparaturkosten bei Schäden, die der Mieter aus Unachtsamkeit verursacht hat?

Diese müssen vollumfänglich vom Mieter übernommen werden, auch wenn die Reparaturkosten Fr. 180.00 übersteigen. Beispiele: Der Durchzug schlägt die Küchentüre zu, das Glas wird beschädigt. Ein Parfümfläschchen fällt ins Lavabo und dies wird beschädigt. In beiden Fällen gehen die Reparaturkosten gänzlich zu Lasten des Mieters.