

Kleiner Unterhalt:

Kleinigkeiten können ins Geld gehen

Kleine Reparaturen müssen Mieterinnen und Mieter aus dem eigenen Geldbeutel berappen. Doch was heisst klein? Die Grenze liegt tiefer, als viele denken.

Eines Tages steigt in Ihrer Mietwohnung der Geschirrspüler aus. Sie rufen die Verwaltung an, die einen Servicemonteure vorbeischickt. Nach einigen Wochen erhalten Sie dafür eine Rechnung von über 200 Franken. Müssen Sie als Mieterin oder Mieter dafür bezahlen? Die Verwaltung sagt ja, denn es handle sich um eine Kleinreparatur.

Der Unterhalt eines Mietobjekts ist gemäss Art. 256 OR Sache des Vermieters. Folglich muss er grundsätzlich für Reparaturen aufkommen. Eine Ausnahme gilt für kleine Reparaturen. Diese gehen laut Art. 259 OR zulasten der Mieterschaft. In der Fachsprache spricht man vom «kleinen Unterhalt».

WO SIE HILFE FINDEN!

Verstehen Sie beim Mietrecht manchmal Chinesisch? Im **Ratgeber Mietrecht** auf mieterverband.ch bieten wir hilfreiche Erklärungen, Fallbeispiele aus der Praxis sowie Dokumente zum Herunterladen.

Ungültige 1-Prozent-Vertragsklausel

Wo jedoch liegt die Grenze? Die Verwaltung verweist auf den Mietvertrag. Dort steht, zum kleinen Unterhalt gehören Reparaturen, die nicht mehr als ein Prozent des Jahresmietzins kosten. Bei einem Monatsmietzins von 1'700 Franken (resp. 20'400 Franken im Jahr) sind 200 Franken somit nicht ganz ein Prozent davon.

Obschon solche Vertragsklauseln recht verbreitet sind, ist unbestritten, dass sie vor dem Gesetz nicht standhalten. Im Mietvertrag lassen sich die Grenze des kleinen Unterhalts nicht beliebig hoch ansetzen, was die Unterhaltungspflicht des Vermieters aushebelt. Und das ist gemäss Art. 256 Abs. 2 OR unzulässig.

Normale handwerkliche Fähigkeiten

Gemäss neuerer Gerichtspraxis gehört zum kleinen Unterhalt nur was handwerklich normal Begabte ohne spezielles Fachwissen ausführen können. Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von Scharnieren oder das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose und beim Entstopfen des Lavabo-

Syphons muss dieser mit einfachen Handgriffen geöffnet werden können.

Bis vor einigen Jahren ging man noch davon aus, dass Mieter alle Reparaturen unter 150 Franken selber berappen müssen. Diese Faustregel ist heute jedoch überholt. Ebenfalls nicht selber vornehmen müssen Mieter gefährliche Unterhalts- und Reinigungsarbeiten. Niemand ist verpflichtet auf das Dach zu steigen und das Laub aus der Dachrinne zu kratzen oder die Glasfassade von aussen zu reinigen. Dasselbe gilt für das Aushängen der Fensterläden. Für Fassadenarbeiten und das Aushängen von Fensterläden hat der Vermieter Fachleute kommen zu lassen, die ein Gerüst aufstellen oder eine Hebebühne verwenden. Vertragsklauseln wonach Mieter jährlich die Fensterläden ölen müssen sind allenfalls zulässig, wenn sich die Wohnung im Erdgeschoss befindet.

Und die Altersentwertung?

Auf eigene Kosten ersetzen müssen Mieter Kleinteile wie Backbleche, Dampfzugfilter, Zahngläser oder einen Duschschlauch, sofern der betreffende Gegenstand im Detailhandel erhältlich ist und nicht mehr als rund 150 Franken kostet. Aber, muss man bei Ersatzteilen nicht die Altersentwertung berücksichtigen? Nein, im Bereich des kleinen Unterhalts spielt dies keine Rolle. Selbst ein altes rostiges Backblech müssen Mieter vollumfänglich auf eigene Kosten ersetzen.

Auch der Ersatz der Gemüseschublade im Kühlschrank fällt unter den kleinen Unterhalt. Dies gilt aber nicht, wenn der Kühlschrank auch sonst schadhaft ist und eigentlich ersetzt werden müsste. Dann können Sie als Mieter den Vermieter dazu auffordern, samt Gemüseschublade einen neuen Kühlschrank zu beschaffen. Die ist übrigens auch aus ökologischen Gründen sinnvoll, weil neue Kühlschränke wesentlich weniger Energie verbrauchen als alte.

Aufgepasst beim Ein- und Auszug!

Die Regelung über den kleinen Unterhalt wird häufig beim Auszug aus einer Wohnung aktuell. Als Mieterin oder Mieter müssen Sie alle Kleinreparaturen vor der Wohnungsabgabe erledigt haben, sonst kann sie der Vermieter Ihnen in Rechnung

stellen. Beim Einzug in eine neue Wohnung können Sie hingegen verlangen, dass der Vermieter alle erforderlichen Kleinreparaturen auf seine Kosten beheben lässt. (02/2015)