

Merkblatt Kleiner Unterhalt

Was ist der kleine Unterhalt?

Reparaturen und Unterhalt an der Wohnung sind eine Gegenpflicht des Vermieters für den Mietzins. Es gibt aber eine Ausnahme: Mieterinnen und Mieter müssen kleine Mängel in der Wohnung selbst beheben – allerdings nur, wenn das mühelos von Hand geht und ohne spezielles Fachwissen möglich ist. Im Fachjargon spricht man vom sogenannten «kleinen Unterhalt».

Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von Schamieren oder das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose. Zu Kleinreparaturen gehört auch das Entstopfen des Abwassersyphons beim Lavabo, sofern er mit einfachen Handgriffen geöffnet werden kann.

Gesetzesartikel:

Der Mieter/die Mieterin muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt notwendigen Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen.

(OR Art. 259)

Was fällt nicht mehr unter Kleinreparaturen?

Reparaturen oder Reinigungen von Gegenständen, welche Mieter nicht mehr selbst erledigen können, gehen auf die Rechnung des Vermieters. Dazu gehören z.B. das Entstopfen der Hauptleitung für das Abwasser, die Reparatur des Geschirrspülers durch eine Fachperson oder das Reinigen von Fensterläden, wenn das ohne Gerüst gefährlich ist. Verlangen Sie in diesen Fällen immer schriftlich die Beseitigung des Mangels und geben Sie keinesfalls selbst dem Handwerker einen entsprechenden Auftrag.

Gesetzesartikel

Mieter und Mieterin sind verpflichtet, Räume und Einrichtungen sorgfältig zu gebrauchen.

(OR Art. 257f, Abs. 1)

Auch Kleinteile müssen Mieter bezahlen

Kleinteile wie Backbleche, Filter beim Dampfabzug oder Zahngläser, Duschkäbel etc. müssen von Mieterinnen und Mietern ersetzt werden. Dies aber nur, wenn der Gegenstand im Fachhandel erhältlich ist. Weit verbreitet ist eine Kostengrenze für Material bis 150 Franken. Der Mieter muss Kleinteile auch dann auf eigene Kosten ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist. Bringen Sie spätestens beim Auszug bzw. vor der Wohnungsabgabe alles in Ordnung, das unter den sogenannten «kleinen Unterhalt» fällt.

Bitte beachten Sie

Auf Reparaturen, die zum kleinen Unterhalt gehören, ist keine Altersentwertung zu berücksichtigen. Der kleine Unterhalt ist durch den Mieter/die Mieterin zu 100% zu übernehmen.