

Der kleine Unterhalt für den Mieter – Was ist das und wer ist dafür verantwortlich?

Im Schweizer Mietrecht ist der kleine Unterhalt im Artikel 259a des Obligationenrechts (OR) geregelt. Dies ist ein wichtiger Bestandteil des Mietvertrages für Mieter und Vermieter. Gemäss diesem Artikel ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt sowie Einrichtungen «in ordentlichem Zustand zu halten und diese auf eigene Kosten zu reinigen». Doch was genau versteht man darunter und wer ist für die Instandhaltung verantwortlich?

Der kleine Unterhalt umfasst alle kleineren Reparaturen, die während des Mietverhältnisses anfallen und von den Mietern selbst durchgeführt werden können. Dazu zählen beispielsweise das Auswechseln von Glühbirnen, das Entfernen von Verstopfungen in Abflüssen oder das Ersetzen von Kleinteilen wie Backbleche oder Gefrierschrantüren. Zu den Aufgaben des Mieters im Bereich des kleinen Unterhalts zählt auch die Reinigung der Wohnung. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung in einem sauberen Zustand zu halten. Dazu gehört das regelmässi-

ge Reinigen von Böden, Fenstern, Sanitäranlagen und Küchengeräten.

Grosse Reparaturen hingegen, die über den normalen Gebrauch der Wohnung hinausgehen, sind Sache des Vermieters. Dazu zählen beispielsweise Reparaturen an der Heizung, an Wasserleitungen oder an der Elektrik. Auch bei Schäden durch höhere Gewalt wie Sturm- oder Wasserschäden ist der Vermieter verantwortlich. Dieser ist grundsätzlich dazu verpflichtet, «die Wohnung in einem guten Zustand zu übergeben und Mängel zu beseitigen, die den Gebrauch der Wohnung einschränken oder den Wohnwert mindern». Ist ein Mangel jedoch erst während des Mietverhältnisses entstanden und betrifft er den kleinen Unterhalt, so ist der Mieter für dessen Beseitigung zuständig.

Zu beachten ist, dass der Mieter den Vermieter umgehend über Schäden am Mietobjekt informieren muss. Unterlässt er dies und kommt es dadurch zu einem grösseren Schaden, kann der Vermieter Schadenersatzansprüche geltend

machen. Wenn ein Mieter beispielsweise einen Rohrbruch oder eine gesprungene Fensterscheibe bemerkt, muss er den Vermieter unverzüglich darüber informieren, da dieser für die Reparatur zuständig ist. Im Falle einer notwendigen Reparatur muss der Vermieter die Arbeiten schnellstmöglich durchführen oder dafür sorgen, dass ein Fachmann beauftragt wird. Dazu gehört auch, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Durchführung der Reparatur einräumt und ihm die Möglichkeit gibt, die Arbeiten zu beaufsichtigen.

Auch kleinere Reparaturen an Einrichtungsgegenständen wie Möbeln oder Gardinen fallen in den Bereich des kleinen Unterhalts. Hier ist der Mieter für die Instandhaltung verantwortlich, sofern die Gegenstände nicht zum festen Bestandteil der Wohnung gehören. Allerdings gibt es auch hier eine Unterscheidung zwischen kleinen und grossen Reparaturen. Kleine Reparaturen die im Zusammenhang mit dem normalen Gebrauch der Wohnung stehen und nicht auf eine unsachgemässe Handhabung

durch den Mieter zurückzuführen sind, fallen in den Bereich des kleinen Unterhalts und müssen vom Mieter durchgeführt werden. Ist beispielsweise ein Regal oder ein Spiegel im Mietvertrag als fester Bestandteil der Wohnung aufgeführt, ist der Vermieter für deren Reparatur oder Austausch zuständig.

Es ist wichtig zu beachten, dass der Vermieter den Mieter nicht für alle Reparaturen im Rahmen des kleinen Unterhalts verantwortlich machen kann. Eine Klausel im Mietvertrag, die den Mieter für sämtliche Reparaturen in der Wohnung verantwortlich macht, ist unwirksam. In einem solchen Fall hat der Mieter das Recht, die Klausel zu streichen oder den Mietvertrag nicht zu unterzeichnen.

Insgesamt ist das Thema Reparaturen am Mietobjekt ein wichtiger Aspekt im Schweizer Mietrecht. Mieter und Vermieter sollten sich daher über ihre Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit Reparaturen informieren und gegebenenfalls rechtzeitig juristischen Rat einholen.



*Ladina Brotzer
Bewirtschaftung
Immobilien*



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau