

Kleiner Unterhalt – Kosten zu Lasten Mieter; Anpassung an die allgemeine Teuerung

Werte Genossenschafterinnen
Werte Genossenschafter

1. Einleitung

Das vorliegende Merkblatt wurde an der Hauptversammlung 2003 behandelt. Im Zuge der allgemeinen Teuerung wurde lediglich der Betrag des kleinen Unterhalts, welcher der Mieter selbst bezahlen muss, angehoben. Die restlichen Bestimmungen verändern sich nicht.

2. Um was geht es?

Bei der Miete von Wohnräumen haben sowohl der Mieter¹ wie auch der Vermieter Rechte und Pflichten. Diese sind im Schweizerischen Obligationenrecht (OR) Artikel 253 – 274g und in der dazugehörigen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Artikel 1 – 27 geregelt.

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

Das Gesetz auferlegt beiden Parteien die Unterhaltspflicht, allerdings nicht in gleichem Ausmaß. Grundsätzlich gilt folgende Aussage:

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

Der Vermieter ist also grundsätzlich verpflichtet, die Wohnung dauernd in einem Zustand zu erhalten, so dass sie den im Vertrag abgemachten Punkten entspricht². Damit der Vermieter von Schäden Kenntnis erhält und diese reparieren lassen kann, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Mängel zu melden³.

Der Mieter ist demzufolge verpflichtet, auf eigene Kosten Arbeiten vorzunehmen oder ausführen zu lassen, welche kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen und kleinere Ausbesserungen zum Gegenstand haben⁴. Die unter Punkt Nr. 5 aufgeführten Arbeiten fallen deshalb unter den Begriff der „kleinen Ausbesserungen“, weil es der Mieter in der Hand hat, durch sorgsamem Umgang mit den Gegenständen entsprechende Verschleißerscheinungen herabzusetzen oder Verstopfungen zu verhindern⁵. Da der Mieter diese Kosten selbst tragen muss, ist er nicht verpflichtet, diese Mängel dem Vermieter zu melden.

3. Bisherige Regelung bei der BWG Hohmad (bis 31.12.2002)

Bisher wurden den Mietern bei Reparaturen jeweils ein Selbstbehalt von Fr. 50.00 verlangt. Dass sich der Mieter z.B. bei einer großen Reparatur an einem Kühlschrank mit Fr. 50.00 beteiligen muss, ist aus mietrechtlicher Sicht nicht erlaubt⁶. Obwohl diese Regelung für beide Parteien sowohl Vor- wie auch Nachteile hat, wurde im Vorstand beschlossen, ab 1.1.2003 diese interne Regelung nicht mehr anzuwenden und statt dessen mietrechtlich korrekt vorzugehen.

4. Neue Regelung ab 1.1.2003 (Anpassung an die Teuerung per 1.3.2009)

Wie die alte Regelung, hat auch die Neue für beide Seiten Vor- und Nachteile.

Welche Reparaturarbeiten, die der Mieter übernehmen muss, wurden durch die Rechtsprechung definiert und sind in der Fachliteratur aufgeführt. Die nachstehend aufgezählten Punkte können in folgende Quellen nachgeschlagen werden:

- "Mietrecht für die Praxis" von Lachat/Stoll/Brunner, und
- "Kommentar zum Schweizerischen Mietrecht", vom Schweizerischen Verband der Immobilientreuhänder (SVIT).

¹ Wegen besserer Lesbarkeit wird auf die Bezeichnung "Mieterin" verzichtet. Selbstverständlich sind jeweils beide Geschlechter angesprochen.

² Artikel 256 OR.

³ Artikel 257 OR.

⁴ Artikel 259 OR. Lachat/Stoll/Brunner Seite 138 (N 4.3)

⁵ Martin Züst „Mängelrechte des Mieters“ Seite 74

⁶ Lachat/Stoll/Brunner Seite 140 (N 4.6)

5. Was muss nun der Mieter übernehmen?

Er muss Defekte beheben und Reparaturen ausführen oder ausführen lassen, die von geringer Bedeutung sind und im Zusammenhang mit dem sorgfältigen Gebrauch der Mietsache stehen. Der Mieter hat es also in der Hand, durch sorgfältige Behandlung der Gegenstände Reparaturen zu reduzieren.

Ausnahme: Der Vorstand hat an seiner Sitzung vom 10. März 2003 beschlossen, sämtliche Reparaturkosten von tropfenden Wasserhähnen bis auf weiteres zu übernehmen. Damit soll gewährleistet werden, dass defekte Wasserhähnen umgehend repariert werden. Tropfende Wasserhähnen verschwenden Energie, Wasser und verursachen kostspielige Folgeschäden (Kalkablagerungen usw.)

6. Beispiele (nicht abschließend)⁷

- Auswechseln von Glühbirnen
- Auswechseln von Sicherungen
- Austausch eines Duschenschlauches
- Ersatz eines Dampfzugfilters
- Reparatur einer Steckdose
- Reparatur eines Lichtschalters
- Instandstellung von Türschlössern und Scharnieren
- Ersatz defekter Rollladengurten
- Ersatz der Packungen der Wasserhähnen (*siehe Ausnahme unter Punkt 4*)
- Entstopfen der Ablaufrohre bis zu der Hauptleitung
- Entstopfen von Siphons
- Ersatz von gesprungenen Fensterscheiben
- Ersatz der Kuchenbleche
- usw. usw.

7. Gibt es eine Grenze bei den Reparaturkosten?

Ja, die gibt es. Der Mieter muss nur Reparaturkosten bis Fr. 200.00 (neu) übernehmen. Diese Grenze gilt für jeden Reparatur-Fall einzeln. Das bedeutet, dass eine defekte Steckdose und eine defekte Wasserhahndichtung als zwei Mängel angeschaut werden, die jeder für sich bis Fr. 200.00 (neu) vom Mieter übernommen werden müssen. Bei höheren Kosten muss der Vermieter alles übernehmen. Es dürfen keine Kostenbeteiligungen vom Mieter verlangt werden.

8. Beispiele:

Mangel	Kosten (Annahmen)	zu Lasten Mieter	zu Lasten Vermieter	Bemerkung
Defekter Rollladengurt	110.00	110.00	--	
Defekte Kurbel	220.00	--	220.00	
Defekte Hahndichtung	70.00	70.00	--	
Ersatz Wasserhahn	450.00	--	450.00	wenn keine Reparatur möglich ist
Entstopfen der Leitung	150.00	150.00	--	nur bis zur Abzweigung in den Hauptstrang
Entstopfen der Leitung	240.00	--	240.00	Hauptstrang
Entstopfen der Leitung	350.00	350.00	--	Wenn die Schuld beim Mieter liegt (z.B. Verstopfung durch Windeln)

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

Diese müssen vollumfänglich vom Mieter übernommen werden, auch wenn die Reparaturkosten Fr. 200.00 (neu) übersteigen. Beispiele: Der Durchzug schlägt die Küchentür zu, das Glas wird beschädigt. Das Ersetzen des Glases kostet Fr. 250.00. Ein Parfümfläschchen fällt ins Lavabo und beschädigt dieses. Der Ersatz kostet Fr. 650.00. Beide Fälle gehen gänzlich zu Lasten des Mieters.

Mit freundlichen Grüßen



Heinz Berger, Präsident