



## Was versteht man unter «kleinem Unterhalt»

Der Vermieter ist dazu verpflichtet, für grössere Reparaturen und den Unterhalt an der Wohnung zu sorgen. Doch es gibt eine Ausnahme: Mieterinnen und Mieter müssen die kleinen Mängel in der Wohnung selbst und auf eigene Kosten beheben. Zum «kleinen Unterhalt» gehören jene Arbeiten, die mühelos von Hand und ohne Fachwissen möglich ist. Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von klemmenden Schlössern und quietschenden Scharnieren, der Ersatz eines Starters bei der Küchenleuchte oder das Entstopfen des Abwassersyphons beim Lavabo, sofern dieser mit einfachen Handgriffen geöffnet werden kann.

## Auch Kleinteile müssen Mieter bezahlen

Kleinteile wie Duschschräuche, Dampfzugfilter, Backbleche, Mischdüse/Sieb der Armaturen, defekte oder sehr abgenutzte Gemüseschubladen des Kühlschranks etc. Müssen durch die Mieterinnen und Mieter selbst ersetzt werden, sofern der Gegenstand im Fachhandel erhältlich ist. Gemäss den allgemeinen Bedingungen darf die Kostengrenze im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.

Die Kleinteile müssen auch dann auf eigene Kosten ersetzt werden, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist. Bestenfalls bringen Sie vor der Wohnungsabgabe alles in Ordnung, das unter den kleinen Unterhalt fällt. Oft hilft Ihnen auch die Verwaltung dabei, Kleinteile zu beschaffen.

## Was sind keine Kleinreparaturen mehr?

Wenn Reparaturen oder Reinigungen nicht mehr vom Mieter selbst erledigt werden können, gehen diese auf die Rechnung des Vermieters. Dazu gehören z.B. die Reparatur eines Geschirrspülers /einer Waschmaschine durch eine Fachperson oder das Entstopfen der Hauptleitungen für das Abwasser. Ein grösserer Schaden, den die Mieterschaft nicht aus eigener Kraft beheben kann, muss sofort an die Verwaltung weitergeleitet werden (vgl. OR Art. 257g).

## Gesetzesartikel aus dem Schweizer Obligationenrecht

- OR Art. 259: Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt notwendigen Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen.
- OR Art. 257g: 1 Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden.  
2 Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.