



Mietrecht – kleiner Unterhalt

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter

Wann immer Reparaturen zu erledigen sind, treten Fragen seitens Mieterinnen und Mieter auf, wie genau die Kostenteilung gehandhabt wird. Die nachfolgend aufgeführte Erklärung betreffend «kleiner Unterhalt» basiert auf dem entsprechenden Gesetzesartikel nach Obligationenrecht und wird bei einem Mietverhältnis entsprechend umgesetzt.

- 1. WAS IST DER KLEINE UNTERHALT?** Reparaturen und Unterhalt an der Wohnung sind eine Gegenpflicht des Vermieters für den Mietzins. Davon ausgenommen sind kleine Mängel, welche durch Mieterinnen und Mieter selbst behoben werden müssen – allerdings nur, wenn dies mühelos und ohne spezielles Fachwissen möglich ist. In der Fachwelt spricht man vom sogenannten «kleinen Unterhalt». Dazu zählen zum Beispiel das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose oder das Ölen von Scharnieren etc. Zu Kleinreparaturen gehört auch das Freimachen des Syphon beim Lavabo, sofern er mit einfachen Handgriffen geöffnet werden kann.
- 2. GESETZESARTIKEL** *Die Mieterin / der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt notwendigen Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen.*
→ (OR Art. 259)
- 3. 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 Freimachen der Hauptleitung für das Abwasser, die Reparatur des Geschirrspülers durch eine Fachperson oder das Reinigen von Fensterläden, wenn das ohne Gerüst gefährlich ist. Nehmen Sie Rücksprache mit Ihrem Hauswart. Er wird Ihnen weiterhelfen.
- 4. AUCH KLEINTEILE MÜSSEN MIETER BEZAHLEN** Kleinteile wie Backbleche, Filter beim Dampfabzug oder Zahngläser, Duschschräume etc. müssen von Mieterinnen und Mietern ersetzt werden. Dies aber nur, wenn der Gegenstand im Fachhandel erhältlich ist. Die Kostengrenze für Kleinteile ist bei der Baugenossenschaft Altdorf bei CHF 150.00 angesetzt. Der Mieter muss Kleinteile auch dann auf eigene Kosten ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist. Spätestens beim Auszug bzw. vor der Wohnungsabgabe muss alles in Ordnung sein, was unter den sogenannten «kleinen Unterhalt» fällt.
- 5. BITTE BEACHTEN SIE** Auf Reparaturen, die zum kleinen Unterhalt gehören, ist keine Altersentwertung zu berücksichtigen. Der kleine Unterhalt ist durch die Mieterin/den Mieter zu 100% zu übernehmen.
Auch bei Reparaturen, die der Mieter selbst zu tragen hat, ist der Hauswart zu informieren.

Wir hoffen, dass wir mit diesem Merkblatt die Fragen klären konnten. Sollten Sie trotzdem noch Fragen haben, können Sie sich gerne an uns wenden. Wir danken für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Verwaltung
Baugenossenschaft Altdorf