

Kleiner Unterhalt – Rechte und Pflichten Vermieter und Mieter

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

Die Unterhaltungspflicht ist gemäss erwähntem Gesetz wie folgt geregelt:

- Der Vermieter ist für den grossen Unterhalt zuständig
- Der Mieter/die Mieterin ist für kleinere Ausbesserungen und die Reinigung zuständig

Der Mieter hat das Recht, dass der Zustand der Wohnung den vertraglich abgemachten Punkten entspricht. Das heisst, der Vermieter ist verpflichtet, die Mängel innert nützlicher Frist beheben zu lassen. Sobald der Mieter einen Mangel entdeckt, ist dieser verpflichtet, diese dem Vermieter zu melden. Der Mieter hat auch eine Schadenminderungspflicht. Damit der Schaden nicht grösser wird, muss er diese umgehend melden.

Demzufolge ist der Mieter aber auch verpflichtet, kleinere Arbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen oder ausführen zu lassen. Dies sind Arbeiten, die er ohne Fachkenntnisse (ohne Bezug einer Fachperson) oder speziellem Werkzeug ausführen kann. Hier geht es aber auch um Arbeiten, bei welchen der Mieter es in der Hand hat, durch sorgsamen Umgang entsprechende Verschleisserscheinungen herabzusetzen oder Verstopfungen zu verhindern. Da in dem Fall der Mieter die Kosten übernimmt, muss er die Mängel nicht dem Vermieter melden.

Folgende Arbeiten sind durch den Mieter auszuführen resp. er trägt die Kosten (nicht abschliessend):

- Auswechseln von Leuchtmittel
- Auswechseln von Sicherungen
- Austausch eines Duschschlauches
- Ersatz eines Dampfabzugsfilters
- Reparatur einer Steckdose
- Reparatur eines Lichtschalters
- Instandstellung von Türschlössern und Scharnieren
- Ersatz defekter Rollladengurten
- Ersatz der Packungen der Wasserhähnen
- Entstopfen der Ablaufrohre bis zum Fallstrang
- Entstopfen von Siphons
- Ersatz von gesprungenen Fensterscheiben
- Ersatz Küchenbleche
- Ersatz von Kühlschrankschranktablar
- usw.

Der Vermieter muss für Reparaturkosten aufkommen, welche einen Fachmann oder eben spezielle Fähigkeiten benötigen. Ausgenommen von dieser Regel ist ein Schaden, welcher aus Unachtsamkeit des Mieters entstanden ist. Hier muss der Mieter vollumfänglich für die Kosten aufkommen. Z.B. Store wird bei schlechtem Wetter nicht eingefahren, Fett oder Haare verstopfen einen Abfluss usw.