

Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort

Was versteht man unter «kleinem Unterhalt» in der Mietwohnung?

■ Wer hat für Mängel in der Mietwohnung aufzukommen?

Grundsätzlich hat der Vermieter für grössere Reparaturen und den Unterhalt der Wohnung aufzukommen.

Eine Ausnahme bilden die sogenannten «kleinen Ausbesserungen», die man oft auch «kleinen Unterhalt» nennt. Dafür haben Mieterinnen und Mieter laut Gesetz selber aufzukommen.

■ Gesetzliche Regelung

Die Grenze des «kleinen Unterhalts» ist nicht definiert und das Gesetz detailliert nicht, was zum «kleinen Unterhalt» gehört. Gemäss Art. 259 OR muss der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen (wobei es ihm freisteht, auf eigene Kosten eine Fachperson beizuziehen).

Allerdings statuiert Art. 259 OR die Ausnahme vom Grundsatz, dass die Unterhaltungspflicht den Vermieter trifft. Deshalb ist dieser Gesetzesartikel eng auszulegen, das heisst im Zweifelsfall geht eine Ausbesserung zu Lasten des Vermieters.

■ Ortsgebrauch

Zum «kleinen Unterhalt» gehören die sich aus dem gewöhnlichen, vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache laufend ergebenden Verunreinigungen und kleinen Verschleisserscheinungen, welche sich im unmittelbaren Sorgfalts- und Zugriffsbereich des Mieters einstellen. Gemäss herrschender Lehre beurteilt sich die Kleinheit des Unterhalts nach einem durchschnittlichen Mieter anfallenden persönlichen oder finanziellen Aufwand. Gemäss Ziffer 4 Absatz B der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (Kanton Solothurn, Ausgabe 2009) gehören zum «kleinen Unterhalt» insbesondere:

- Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder kein Spannungsriss vorliegt.
- Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Küchenblechen und Rosten, Kühlschrankschrank, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo), Unterhalt der Geschirrspülmaschine, Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und -abdeckungen, Sicherungen, Rollladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlossern, Entkalken von Wohnungs-



Foto: vlg

boilern, Entrussen von Cheminiées und Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

- Jährliches Waschen der Fensterläden und regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.
- Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall und in der Regel Fr. 150.– nicht übersteigen.

■ Auszug aus dem Urteil des Berner Obergerichts vom 27. 6. 2012

«Das Kriterium zur Abgrenzung des vom Mieter zu bestreitenden, «kleinen Unterhalts» von der Unterhaltungspflicht des Vermieters, ist demnach die Notwendigkeit des Bezugs einer Fachperson. Überfordert die vorzunehmende Reinigung oder Ausbesserung den Durchschnittsmieter in fachlicher Hinsicht, so hat der Vermieter die Kosten derselben zu tragen.

Von einem durchschnittlichen Mieter kann nicht erwartet werden, dass er eine Vollauszugsschublade reparieren kann. Hierfür müsste er die notwendigen Kenntnisse über das erforderliche Ersatzmaterial haben. Dieses wird regelmässig nur im Fachhandel oder gar nur beim Hersteller / Lieferanten erhältlich sein. Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang, dass der Beschwerdegegner gemäss seiner glaub-

würdigen Aussage teilt einmal wusste, was das ersetzte Teil war. Auch das Anbringen des Auszugsmechanismus wird regelmässig Fachkunde erfordern. Daher fällt die Reparatur der Küchenschublade nicht unter den «kleinen Unterhalt» und deren Kosten ist folglich von den Beschwerdeführern zu tragen.»

■ Abschluss von Serviceverträgen

Nach herrschender Lehre sind vertragliche Verpflichtungen, wonach der Mieter Serviceverträge über technische Geräte abzuschliessen hat, nichtig. Dies allerdings nur, sofern diese Serviceverträge mehr als kleine Instandstellungen und/oder periodische Kontrollen umfassen. Aufwendungen des Mieters im Zusammenhang mit Serviceverträgen sind in jedem Fall dann nicht zu beanstanden, wenn sie auch als Nebenkosten belastet werden könnten, wie beispielsweise reine Kontrollarbeiten. Stellt sich bei einer Funktionskontrolle allerdings heraus, dass einzelne Teile ersetzt werden müssen, also Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden müssen, hat der Vermieter diese Kosten zu übernehmen.

■ Fazit

Gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung umfasst die Unterhaltungspflicht des Mieters nur solche Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten, welche der durchschnittliche Mieter ohne besonderes Fachwissen ausführen kann. Wenn also ein Mieter die Reparatur oder auch die Reinigung eines Gegenstandes nicht selber erledigen kann und eine Fachperson beigezogen werden muss, hat der Vermie-

ter unabhängig von der Höhe die Kosten zu tragen. Zum Beispiel: die Reparatur des defekten Geschirrspülers durch eine Fachperson, das Reinigen von Fensterläden, wenn dies wegen der Unfallgefahr nicht ohne Gerüst möglich ist.

Verständigt der Mieter allerdings eigenständig eine Fachperson, ohne dies mit dem Vermieter bzw. mit der Verwaltung vorgängig abzusprechen, muss er die Reparaturkosten übernehmen, selbst wenn diese nicht unter den «kleinen Unterhalt» fallen. Dasselbe gilt, wenn Arbeiten aufgrund einer nachweisbaren Sorgfaltspflichtsverletzung durch den Mieter entstanden sind, beispielsweise durch unsachgemässen Gebrauch oder vorsätzliche Beschädigung.

Die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des Kantons Solothurn (Ausgabe 2009) werden der herrschenden Lehre und Rechtsprechung nicht mehr gerecht. Es entstehen Widersprüche, beispielsweise ist Ziffer 4 Abs. B lit. a) wohl nicht mehr mit den Ansichten der herrschenden Lehre und Rechtsprechung vereinbar. So kann der Durchschnittsmieter eine zerbrochene Fensterscheibe nicht ohne Beizug eines Fachmannes reparieren. Einzig wäre zu argumentieren, dass, sofern kein Spannungsriss vorliegt oder der Bruch der Fensterscheibe nicht nachweisbar durch einen Dritten verursacht wird, wohl ein Verschulden des Mieters vorliegt und dies nach wie vor zu einem Ausschluss der Zahlungspflicht des Vermieters führt. Allerdings problematisch ist, dass diesfalls der Mieter den Entlastungsbeweis erbringen müsste (und nicht wie normalerweise der Vermieter beweisen müsste, dass der Mieter schuldhaft gehandelt hat und deshalb die Kosten selbst übernehmen muss). Des Weiteren ist Ziffer 4 Abs. B lit. e), welche vorschreibt, dass kleinere Reparaturen und Instandstellungen bis Fr. 150.– vom Mieter übernommen werden müssen, wohl nicht mehr mit der herrschenden Lehre und Rechtsprechung vereinbar, da diese unabhängig von der Höhe der Reparaturkosten auf das Kriterium des Bezugs eines Fachmannes abstellen.

Diese Praxis vertritt im Übrigen auch die Schlichtungsstelle Solothurn. Man muss sich im Klaren sein, dass ein allfälliger Gang vor die Schlichtungsstelle nicht mehr mit grossen Erfolgchancen verbunden ist.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte und Notare
Mario Chirico
Rechtsanwalt und Notar
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42

Die neue WEBSITE ist da!

Besuchen Sie uns unter:

www.chiricodienstleistungen.ch

Verwaltungen
Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Haus- und Gartenservice



Vermittlungen
Schatzungen
Promotionen



Advokatur
Notariat
Rechtsberatung

Chirico & Partner
Rechtsanwälte - Notare

all IN ONE

RECHTSBERATUNG inkl.

Immobilienverwaltung
Verwaltung von Stockwerkeigentum
Kauf & Verkauf
Bau und Bauherrenberatung

Wir beantworten gerne
alle Fragen rund ums Haus & Wohnen.
Kontaktieren Sie uns!



**Chirico Immobilien
Dienstleistungen GmbH**

Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel. +41 32 652 10 53

kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch

WYSSBROD

Heizöl Mazout

**Heizöl
zum günstigen
Tagespreis**

Wyssbrod Heizöl
2504 Biel/Bienne BE
Telefon 032 341 45 94
E-Mail: r.weber@oel-pool.com



FESSLER
GmbH
Bau- u. Möbel-
Schreinerei
Föhrenweg 4
2544 Bettlach
Tel. 032/645 30 30
Fax 032/645 30 31

MADE IN SWISS

SWISS WINDOWS