

MERKBLATT "Kleinreparaturen & Ersatzteile"

Grundsätzlich

- Der kleine Unterhalt ist Sache der Mieter
- Reparaturen durch Fachpersonen muss der Vermieter bezahlen
- Prozentklauseln im Mietvertrag sind ungültig
-

Was ist der kleine Unterhalt?

Reparaturen und Unterhalt an der Wohnung sind eine Gegenpflicht des Vermieters für den Mietzins. Es gibt aber eine Ausnahme: Mieterinnen und Mieter müssen kleine Mängel in der Wohnung selber beheben. Allerdings nur, wenn das mühelos von Hand geht und ohne spezielles Fachwissen möglich ist. Im Fachjargon spricht man vom sogenannten «kleinen Unterhalt». Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von Scharnieren oder das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose. Zu Kleinreparaturen gehört auch das Entstopfen des Abwassersyphons beim Lavabo, sofern er mit einfachen Handgriffen geöffnet werden kann.



Auch Kleinteile müssen Mieter bezahlen

Kleinteile wie Backbleche, Filter beim Dampfzug oder Zahngläser, Duschschläuche etc. müssen von Mieterinnen und Mietern ersetzt werden. Dies aber nur, wenn der Gegenstand im Fachhandel erhältlich ist. Weit verbreitet ist eine Kostengrenze für Material bis 150 Franken. Der Mieter muss Kleinteile auch dann auf eigene Kosten ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist. Bringen Sie spätestens beim Auszug bzw. vor der Wohnungsabgabe alles in Ordnung, das unter den sogenannten «kleinen Unterhalt» fällt.



Was fällt nicht mehr unter Kleinreparaturen?

Reparaturen oder Reinigungen von Gegenständen, welche Mieter nicht mehr selber erledigen können, gehen auf die Rechnung des Vermieters. Dazu gehören z.B. das Entstopfen der Hauptleitung für das Abwasser, die Reparatur des Geschirrspülers durch eine Fachperson oder das Reinigen von Fensterläden, wenn das ohne Gerüst gefährlich ist. Verlangen Sie in diesen Fällen vom Vermieter schriftlich die Beseitigung des Mangels, und geben Sie keinesfalls selbst dem Handwerker einen entsprechenden Auftrag. Erhalten Sie vom Vermieter später eine Rechnung für die Reparatur, sollten Sie diese per Einschreiben zurückweisen.



Schäden durch Mieter

Schäden, die durch übermässige Abnutzung oder durch ein Missgeschick entstanden sind, müssen die Mieter respektive deren Privathaftpflichtversicherung bezahlen. Mehr dazu lesen Sie unter Mängel und Schäden.

Kleinreparaturen beim Einzug

Entdeckt der Mieter beim Einzug in eine neue Wohnung Mängel, die zum keinen Unterhalt gehören, so müssen diese vom Vermieter behoben werden. Teilen Sie dazu dem Vermieter schriftlich mit, was nicht in Ordnung ist.