

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 6

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Wer kommt für Mängel auf?

Der Schalter am Kochherd funktioniert nicht. Die Lampe im Kühlschrank brennt nicht mehr. Das Türchen zum Eisfach ist abgebrochen. Das WC ist verstopft. Der Schlauch der Dusche ist defekt. Der Wasserhahn tropft. Alles Mängel, mit denen jeder Mieter und jede Mieterin, aber auch die Genossenschaftsverwaltungen nur allzu vertraut sind. Mit dem Kauf eines Ersatzgegenstandes bzw. dem Ausfüllen eines Reparaturscheines ist die Sache zwar faktisch schnell erledigt, aber es bleibt die Frage, wer die Behebung solcher Mängel bezahlen muss.

Kleiner Unterhalt

Nach Art. 259 OR müssen Mieterinnen und Mieter nur für kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen aufkommen. Diese Bestimmung ist zwingend, d.h., die Parteien eines Mietvertrages können zuungunsten der Mieterinnen und Mieter keine abweichende Vereinbarung treffen. Welches sind aber nun Reinigungen und Ausbesserungen, die zu diesem «kleinen Unterhalt» gehören, wie er in der Fachsprache heisst?

Vier Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Die Reinigung oder Ausbesserung muss einfach sein, d.h., die Reparatur darf weder Fachwissen erfordern, noch eine grössere zeitliche Belastung für den Mieter oder die Mieterin bilden.

Bei der zeitlichen Belastung für den Mieter oder die Mieterin bilden. Dabei wird aber nicht auf das Können und die zeitliche Verfügbarkeit des betreffenden Mieters abgestellt, sondern auf diejenige eines Durchschnittsmieters. Von den eingangs genannten Beispielen muss deshalb die Genossenschaft auf ihre Kosten den Schalter des Kochherds reparieren und das Türchen zum Eisfach ersetzen, je nach Modell auch die Lampe im Kühlschrank ersetzen, immer vorausgesetzt natürlich, dass der Mangel nicht durch unsorgfältigen Gebrauch verursacht wurde und der Mieter bzw. die Mieterin deshalb zur Kasse gebeten wird.

Zum «kleinen Unterhalt» gehören:

- Blech, das zum Backofen gehört, ersetzen
- Gemüseschublade ersetzen
- Duschschlauch ersetzen
- Dichtung an Wasserhähnen ersetzen
- Glühbirnen ersetzen
- Neonröhren ersetzen
- Sicherungen ersetzen

- Die Reinigung und Ausbesserung muss auch in finanzieller Hinsicht klein sein. Zur Frage, welche Beträge als klein gelten, gehen die Meinungen auseinander. Einige Autoren halten Reparaturen unter 100 Franken für klein, andere plädieren für einen bestimmten Betrag im Verhältnis zum Mietzins. Im paritätischen Mietvertrag hat der SVW mit dem Mieterverband einen Betrag von 130 Franken aushandeln können. Zu betonen ist, dass es sich bei diesem Betrag nicht um einen «Selbstbehalt» handelt, d.h., kostet die Reparatur mehr, geht sie ganz zu Lasten der Genossenschaft. Von den eingangs genannten Beispielen muss der Mieter bzw. die Mieterin also den neuen Duscheschlauch selber bezahlen und die Dichtung selber ersetzen.

- Die Reinigungen und Ausbesserungen müssen dem gewöhnlichen Unterhalt dienen. Es können also nicht irgendwelche Erneuerungen, nur weil sie wenig kosten, dem Mieter oder der Mieterin auferlegt werden.
- Der Mangel muss sich in der Wohnung oder in einem anderen «privaten» Raum befinden (z.B. Estrich- oder Kellerabteil) und nicht in einem gemeinsam benutzten (z.B. Waschküche, Treppenhaus).

Aufgepasst! Ausnahmen

Zu Beginn des Mietverhältnisses gehen auch die kleinen Reinigungen und Ausbesserungen des «kleinen Unterhaltes» zu Lasten der Genossenschaft; Mieterinnen und Mieter haben ein Recht darauf, eine absolut mangelfreie Wohnung anzutreten. Sie tun gut daran, solche Mängel ins Übernahmeprotokoll aufzunehmen.

Nicht zum «kleinen Unterhalt» gehören:

- Duschbatterie ersetzen
- Geschirrspüler reparieren
- Eisschrank reparieren
- Keramikherdplatten ersetzen
- Reparaturen über dem Grenzbetrag

Hat ein Gerät oder eine Apparatur die Lebensdauer erreicht, d.h., ist es bereits amortisiert und muss deshalb, wenn es «ganz aussteigt», ersetzt werden, geht auch der kleine Unterhalt nicht zu Lasten von Mieter bzw. Mieterin.

Mängel, die ein Mieter oder eine Mieterin durch unsorgfältige Behandlung verursacht hat, müssen selbst dann von ihm oder von ihr bezahlt werden, wenn sie schwerwiegender sind und nicht mehr zum «kleinen Unterhalt» gehören würden.

«Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter/der Mieterin. Als kleiner Unterhalt gelten Arbeiten, die im Einzelfall den Betrag von 130 Franken nicht übersteigen.»

(Ziffer 7.2 aus dem Paritätischen Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen, herausgegeben vom SVW und dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband/Deutschschweiz, erhältlich beim SVW)