

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 84 (2009)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Mehrwert für Genossenschaftsmieter : bei Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind Baugenossenschaften oft grosszügig  
**Autor:** Zulliger, Jürg  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107828>

### **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:** 15.03.2025

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

**Verstopfter Ablauf – die Behebung solcher Mängel ist bei vielen Baugenossenschaften kostenlos.**

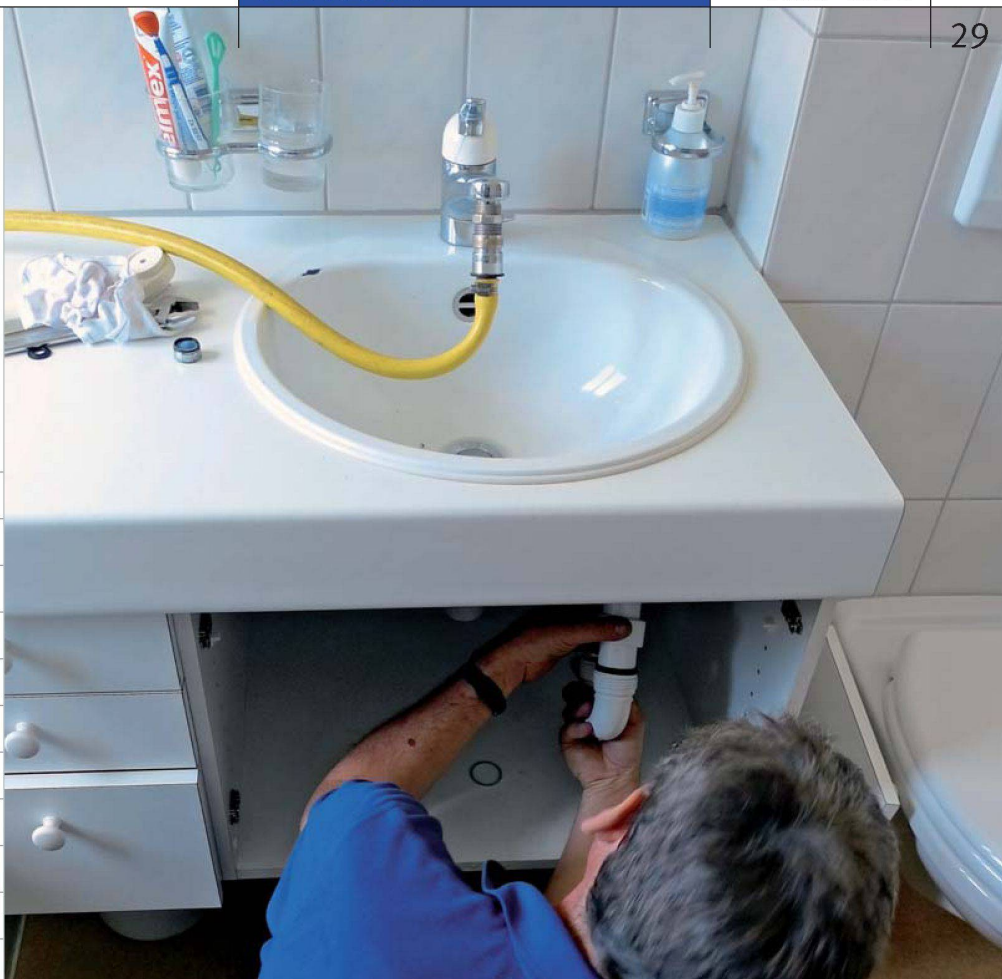
Hier ein defekter Türgriff, da ein tropfender Wasserhahn: Kleine Unterhaltsarbeiten und Reparaturen gehören für Mieter wie Verwaltungen zum Wohnalltag. Während private Vermieter solche Kosten im «Kleingedruckten» der Verträge mehr und mehr den Mietern überwälzen, verhalten sich viele Wohnbaugenossenschaften in dieser Frage kundenfreundlich.

**Von Jürg Zulliger**

Jeder Mieter hat ein Anrecht auf Reparaturen und Unterhalt. Dabei ist der übliche Unterhalt, etwa der Ersatz alter Bauteile oder Apparate durch neue, in der Miete normalerweise inbegriffen. Wenn es also der Backofen nicht mehr auf 250 Grad bringt oder der Kühlschrank nicht mehr die nötige Leistung bringt, muss der Vermieter diese Mängel beheben, und zwar auf seine eigenen Kosten. Weitere Beispiele für solche Mängel: Farben oder Tapeten, die sich von der Wand lösen oder abblättern, oder eine defekte Kochherdplatte, die zu ersetzen ist.

**Kleine Mängel eigentlich Mietersache**

Doch das Gesetz erwähnt noch den Sonderfall von sogenannten kleinen Mängeln (Artikel 259 Obligationenrecht): Dort heisst es, der Mieter müsse Mängel auf eigene Kosten beseitigen, die durch kleine Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden könnten. Die Behebung von solchen kleinen Mängeln ist grundsätzlich Sache der Mieterseite, und zwar unabhängig davon, ob den Mieter ein Verschulden dafür trifft oder ob der Mangel ganz einfach durch den Gebrauch aufgetreten ist. Ein Motiv dahinter ist sicher die Überlegung, dass die Mietverhältnisse nicht unnötig kompliziert werden sollten: Ohne Zweifel könnte es einen unverhältnismässigen Aufwand verursachen, wenn we-



Bei Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind Baugenossenschaften oft grosszügig

# Mehrwert für Genossenschaftsmieter

gen jeder Kleinigkeit der Hauswart oder ein Handwerker auf den Plan gerufen würde und wenn schliesslich für solche Kleinigkeiten auch noch Rechnung gestellt würde.

In der Rechtsprechung definiert sich der kleine Unterhalt vor allem auch nach der Höhe der Kosten. Als Obergrenze gelten Reparaturen, die im Einzelfall nicht mehr als etwa 150 Franken kosten, wobei sich diese Grössenordnung nirgends exakt herleiten lässt. Insofern gibt es ein gewisses freies Ermessen, ein Vermieter könnte die Grenze auch bei 100 oder 180 Franken ansetzen. «Dieses freie Ermessen ist aber sicher nicht unerschöpflich», betont Ruedi Schoch, Rechtsanwalt beim SVW. Falls in einem Mietvertrag eine Obergrenze von 400 Franken oder noch mehr vereinbart würde, könnte der Mieter eine solche Regelung wohl anfechten. «Weiter kommt es darauf

an», so Ruedi Schoch, «dass die getroffene Regelung mit der Idee des kleinen Unterhalts vereinbar ist.» Gemäss neueren Gerichtsurteilen müssen die Ausbesserungen und Reparaturen wirklich einfacher Natur sein. «Sobald es aufwändiger und technisch schwieriger wird, lässt es sich nicht mehr dem kleinen Unterhalt zuordnen», erläutert Ruedi Schoch.

**Umstrittene Vertragsklauseln**

Im Übrigen handelt es sich um eine zwingende gesetzliche Bestimmung, was bedeutet, dass der Vermieter höchstens zugunsten des Mieters davon abweichen darf, aber nicht umgekehrt. Höchst umstritten sind deshalb Regelungen, wie sie in den letzten Jahren bei manchen Verwaltungen und privaten Vermietern aufgekommen sind: Immer häufiger findet man in solchen



Mietverträgen eine Klausel, wonach Reparaturen im Umfang von ein bis zwei Prozent einer Jahresmiete Sache des Mieters seien. Bei einer relativ hohen Monatsmiete von zum Beispiel 2000 oder 2500 Franken kann dies ganz schön ins Geld gehen – jedenfalls wird es viel teurer als die Grössenordnung von 150 bis 200 Franken, die sonst als übliche Praxis genannt wird.

Die Frage, ob solche Klauseln im Vertrag überhaupt gültig sind, bleibt höchst umstritten. Laut überwiegenden Lehrmeinungen sind sie nicht zulässig oder zumindest problematisch. Manche Juristen vertreten aber auch die Auffassung, dass die Bestimmung so gültig sei, wenn sie Bestandteil des von beiden Parteien unterzeichneten Vertrags sei. Einigkeit besteht aber darin, dass gewisse andere Regelungen klar im Widerspruch zum Gesetz sind: So ist es nicht erlaubt, dem Mieter bei Reparaturen und Unterhalt generell einen Selbstbehalt oder Ähnliches aufzubürden. Ebenso wenig wäre es erlaubt, den Mieter zum Abschluss von Serviceverträgen für Apparate oder Versicherungen zu verpflichten – soweit diese mehr als kleine Instandstellungen oder eine periodische Kontrolle von Apparaten umfasst.

#### Grosszügigkeit kann Ärger ersparen

Eine Umfrage unter verschiedenen Baugenossenschaften zeigt allerdings, dass sich diese Gruppe von Vermietern ausgesprochen kulant zeigt. In der Praxis können viele Genossenschaftsmieter sogar davon ausgehen, dass der kleine Unterhalt für sie oft kostenlos ist – mit einigen Einschränkungen. Bruno Koch, Geschäftsleiter der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL), sagt zum Beispiel: «Wir sind in diesem Punkt grosszügig, das gehört für uns zur Kultur und Geschichte der Genossenschaft.» Wenn also Bauteile oder Apparate defekt sind, ist in der Regel schnell und unkompliziert das Serviceteam der ABL zur Stelle. «Schliesslich gehört dies auch zur Kontaktpflege mit unseren Mitgliedern, genauso wie zum Beispiel der Schalterdienst für unsere eigene Darlehenskasse», so Bruno Koch. Bei der ABL denkt man auch nicht daran, diese grosszügige und kundenfreundliche Praxis zu ändern. Im Mietvertrag der ABL ist näm-

lich der kleine Unterhalt des Mieters nicht umschrieben. «Es wäre eine Vertragsänderung und wir müssten die Miete senken, wenn der Mieter plötzlich nicht mehr ein Anrecht auf diese Dienstleistung hätte», erläutert Bruno Koch.

Eine kulante Praxis gilt auch bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Georg Baumgartner, Leiter Bewirtschaftung, nennt mehrere Gründe dafür: «Wir wollen zufriedene Mieterinnen und Mieter und setzen entsprechend kundenfreundliche Zeichen.» Daneben geht es aber auch um einheitliche Standards und Qualität. Denn wenn sich die Verwaltung beziehungsweise der Hauswart mit dem nötigen Know-how Mängeln annimmt, ist dies oft klüger, als wenn der Mieter selbst irgendwo billige Ersatzteile beschafft und Reparaturen mit zwei linken Händen ausführt. Bei den meisten angefragten Verwaltungen spielt aber auch der Aspekt des unverhältnismässigen Aufwandes eine Rolle. Rechnungsstellung und Inkasso für fehlende Zahngläser oder Fettfilter kämen wohl nicht selten teurer als die tatsächlichen Kosten dieser unbürokratischen Dienstleistung am Kunden. Die Verwaltungen weisen aber auch darauf hin, dass gewisse Einschränkungen gelten: In der Praxis geht die Kundenfreundlichkeit wohl zurück, wenn einzelne Mieter diese Grosszügigkeit allzu sehr strapazieren. Hinzu kommt, dass natürlich Fälle, wo den Mieter ein Verschulden trifft oder wo mangelnde oder unsorgfältige Reinigung zu Mängeln führen, ebenfalls anders behandelt werden müssen.

#### Günstige interne Vergabe

Doch im Wesentlichen bestätigen viele angefragte Genossenschaften die Grosszügigkeit in Sachen kleinem Unterhalt, etwa auch die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG): «Reparaturen und Ausbesserungen nehmen bei uns oft Mieter mit einer handwerklichen Ausbildung in ihrer Freizeit vor», erklärt Präsident Rolf Zurflüh. In der Regel übernehme die EBG die Kosten, solange den Mieter kein Verschulden treffe. Diese grosszügige Praxis finde bei der EBG schon sehr lange Anwendung. Rolf Zurflüh fragt sich eher, ob man diese Dienstleistung auch in Zukunft werde erbringen können: «Ich

bin mir nicht sicher, ob wir auch künftig genug Mieter finden werden, die bereit sind, solche Arbeiten zu einem günstigen Stundenansatz auszuführen.» Klar ist, dass die Kleinreparaturen und Ausbesserungen teurer kämen, wenn man sie extern vergeben müsste. Immerhin wird an diesen Beispielen deutlich, dass einem Kunden- und Dienstleistungsorientierung nicht erst an der HSG beigebracht werden muss – in vielen Baugenossenschaften ist sie bereits gelebte Realität. ☺

#### Kleine Mängel und Reinigungen (Beispiele)

- Reinigung des Dampfabzugs, Ersatz des Dampfabzugfilters
- Schmieren von Scharnieren und Türschlössern
- Verstopfte Abläufe reinigen
- Glühbirnen ersetzen
- Gesprungene Fensterscheiben ersetzen
- Defekte Wasserhähnen, Brause-schläuche, Sicherungen, Steckdosen, elektrische Schalter ersetzen
- Verschlüsse von Einbaukästen, Fensterverschlüsse, defekte Türschlösser ersetzen
- Kaputte Kurbeln von Rollläden und Storen
- Gerissene Rollladengurte ersetzen
- Fensterläden reinigen
- Schlecht gepflegte Böden reinigen
- Balkon von Schnee und Eis säubern
- Pflegen von Gartenanteilen oder Bepflanzungen, die Teil der Mietsache sind

Im Einzelnen kommt es darauf an, ob der kleine Unterhalt im Mietvertrag genauer umschrieben ist und vor allem was der Ortsüblichkeit entspricht. In der Praxis spielt auch eine Rolle, von welcher Dauer das Mietverhältnis ist. Natürlich sind auch Sonderfälle möglich – etwa eine reduzierte Miete, wenn der Mieter im Gegenzug mehr Unterhaltsarbeiten selbst übernimmt.

Anzeige



Umbauen – Sanieren – Sparen

1a fenster      1a holzbau

1a hunkeler • 6030 Ebikon • 041 444 04 40 • info@1a-hunkeler.ch • www.1a-hunkeler.ch