Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 89 (2014)

Heft: 6: Energie

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.02.2026

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

GRENZEN DES KLEINEN UNTERHALTS

Mieter müssen geringfügige Mängel im Rahmen des «kleinen Unterhalts» auf eigene Kosten beheben. Die Grenzen dieses «kleinen Unterhalts» sind aber relativ eng gefasst; abweichende Vereinbarungen sind nichtig.

«Einer unserer Mieter, der auszieht, will den Service für den Geschirrspüler nicht durchführen lassen beziehungsweise die Kosten dafür nicht übernehmen. Und dies, obwohl er sich im Mietvertrag schriftlich dazu verpflichtet hat. Das geht doch nicht, oder?»

Es kommt nicht selten vor, dass sich eine Genossenschaft diese Frage stellen muss. Dies ist der Fall, wenn sich ein Mieter bei Vertragsabschluss durch eine spezielle Klausel oder die Anerkennung allgemeiner Vertragsbedingungen dazu verpflichtet, bei der Wohnungsrückgabe einen Service für den Geschirrspüler auf eigene Kosten machen zu lassen. Manchmal geht der Mieter sogar eine noch weitergehende vertragliche Verpflichtung für die Dauer des Mietverhältnisses ein: Er erklärt sich beispielsweise bereit, auf eigene Kosten einen Servicevertrag für den Geschirrspüler abzuschliessen. Sind solche vom Mieter willentlich akzeptierten Verpflichtungen gültig? Kann die Genossenschaft als Vermieterin diese im Streitfall durchsetzen und die Kosten eintreiben?

Kosten und Fachwissen ausschlaggebend

Nach Art. 259 OR hat der Mieter die Pflicht, Mängel nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten zu beseitigen, wenn sie durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können. Diese Regelung leitet sich aus der gesetzlich verankerten Sorgfaltspflicht des Mieters ab; sie ist als Ausnahme zur umfassenden Instandhaltungspflicht des Vermieters nach Art. 256 Abs. 1 OR konzipiert. Der sogenannte kleine Unterhalt zulasten des Mieters soll das Mietverhältnis nicht durch Abrechnungen von Kleinigkeiten verkomplizieren. Dahinter steht zudem die Überlegung, dass der Mieter den Aufwand für Unterhalt und Reinigung im unmittelbaren Gebrauch bis zu einem gewissen Grad selbst beeinflusst.

Diese leichten Mängel müssen – ohne hier auf einen allfällig abweichenden Ortsgebrauch einzugehen – durch kleine Reinigungen oder Ausbesserungen beseitigt werden können, die maximal etwa 180 Franken kosten. Ausserdem dürfen sie weder besonderes Fachwissen noch den Einsatz von Spezialwerkzeug erfordern. Bei der Beurteilung des besonderen Fachwissens ist ein objektiver Massstab anzuwenden. Das heisst, es wird von den Fähigkeiten eines handwerklich durchschnittlich begabten Mieters ausgegangen. Im Zweifelsfall geht eine Ausbesserung zulasten des Vermieters.

FABIANO MARCHICA, RECHTSDIENST

Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

Glühbirne ja, Reparatur nein

Beispiele für Reparaturen, die ein Mieter vorzunehmen und zu bezahlen hat, sind der Ersatz einer verstopften Duschbrause oder einer defekten Seifenschale und das Auswechseln von Glühbirnen. Hingegen muss man bei der Reparatur technischer Geräte in der Regel davon ausgehen, dass besonderes Fachwissen erforderlich ist, insbesondere wenn sicherheitsrelevante Aspekte zu beachten sind wie etwa bei einem Backofen oder einer Waschmaschine.[1]

Die Verpflichtung seitens des Mieters, den kleinen Unterhalt selber zu besorgen, gilt bis und mit Rückgabe der Mietsache. Diese Regelung ist relativ zwingend und kann demzufolge grundsätzlich nur zugunsten des Mieters abgeändert werden.[2] Diesbezüglich hat der Gesetzgeber explizit eine Vorschrift zum Schutz des Mieters vorgesehen: Gemäss Art. 256 Abs. 2 OR haben abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters die Nichtigkeit zur Folge. Ebenfalls nichtig sind Vereinbarungen nach Art. 267 Abs. 2 OR, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst.

Besser über Nebenkosten

Wenn der vereinbarte Service des Geschirrspülers mehr als nur eine periodische Kontrolle beziehungsweise eine oberflächliche Reinigung umfasst, dürften bald einmal die Kostengrenze von ungefähr 180 Franken überschritten oder aber besondere Fachkenntnis erforderlich sein. Somit dürfte eine vertragliche Verpflichtung zulasten des Mieters meines Erachtens zumindest strittig sein und könnte von einem Mietgericht als nichtig qualifiziert werden.

Im beschriebenen Fall müsste also die Genossenschaft als Vermieterin die Kosten für einen Geschirrspülerservice selber tragen. Einerseits profitierten somit nur diejenigen Mieter, die sich wehren. Anderseits wäre eine nicht beabsichtigte Ungleichbehandlung innerhalb der Mieterschaft die Folge, weil nach dem Kostenmieteprinzip jegliche Ausgaben durch die gesamte Mieterschaft zu finanzieren sind. In diesem Sinne empfehle ich, solche Ausgaben der Klarheit und Gleichbehandlung halber als Nebenkosten auszuweisen und von den Mietern einzufordern. ■

1 Urteil des Mietgerichts Horgen vom 14.05.2007 in mp 4/07 S. 218–220; Urteil des Mietgerichts Uster vom 30.10.2006 in mp 4/07 S. 221–224
2 Für Ausnahmen zum Grundsatz siehe Lachat/Roy, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 157 ff