

Wo beginnt der «kleine Unterhalt» – und wann wird er «gewöhnlich»?

Gewöhnlicher und kleiner Unterhalt? Die Frage, ob der Mieter oder der Vermieter den Unterhalt in einem Mietobjekt zu übernehmen habe, ist in der Praxis ein Dauerbrenner. Das Fehlen einer höchstrichterlichen Rechtsprechung hierzu lässt Unschärfe und Interpretationsspielraum offen. von Ralf Capeder



Ist die Reparatur eines undichten Wasserhahns «kleiner Unterhalt» oder schon «gewöhnlicher Unterhalt»? Zentrale Frage: Gefährdet der Mangel Mensch oder die Wohnung? Bild Pixabay

Der Unterhalt eines Mietobjekts ist gemäss Mietrecht Sache des Vermieters. Entsprechend muss er grundsätzlich für Reparaturen aufkommen. Eine Ausnahme gilt für kleine Reparaturen. Diese gehen laut Mietrecht zulasten des Mieters. In der Fachsprache spricht man vom «kleinen Unterhalt».

Unklare gesetzliche Definition

Der Begriff «kleiner Unterhalt» ist indes nicht gesetzlich definiert, sondern wird vage mit «Mängel» umschrieben. Darunter werden allgemein solche verstanden, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reparaturen oder Ausbesserungen behoben werden können, welche nach Ortsge-

brauch auf eigene Kosten durch den Mieter beseitigt werden müssen.

Ebenso wenig ist gesetzlich definiert, wo der «kleine Unterhalt» des Mieters aufhört respektive wo der gewöhnliche Unterhalt, der zulasten des Vermieters geht, beginnt. Das Bundesgericht hat die Frage noch nie klären müssen – was indessen nicht erstaunt, weil es sich im Einzelfall um relativ geringe Streitwerte handelt.

Gerichtspraxis gibt Antworten

Neuere Entscheide unterer Instanzen konkretisieren die Unterhaltsbegriffe insofern, als die Unterhaltungspflicht des Mieters nur Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten umfasst, die der durchschnittlich handwerklich begabte Mieter selbst mit einfachen Handgriffen ausführen kann – und die ihn allenfalls nur mit geringen Kosten für Material belasten. Sobald nämlich ein Fachmann beigezogen werden muss, um den Mangel zu beheben, liegt ein Fall des gewöhnlichen Unterhalts vor, wofür der Vermieter die vollen Kosten zu tragen hat.

Falls sich ein Mieter jedoch nicht in der Lage sieht, Arbeiten selbst auszuführen, die «kleinen Unterhalt» darstellen, und er daher von sich aus einen Hand-

werker beauftragt, muss er die entsprechenden Kosten selber tragen.

Was bei dringenden Reparaturen?

Davon zu unterscheiden ist der Fall einer dringenden Reparatur. Dann darf der Mieter, welcher grundsätzlich dem Vermieter den Reparaturbedarf zu melden hat, selber einen entsprechenden Fachmann aufbieten. Er kann sich dabei auf die sogenannte Geschäftsführung ohne Auftrag stützen. Allerdings wird dabei vorausgesetzt, dass die Reparatur erforderlich ist, sich nur auf das Allernötigste beschränkt und die angefallenen Kosten gerechtfertigt sind.

Die Unterscheidung betreffend gewöhnlichem und kleinem Unterhalt kann darüber hinaus am Kriterium der Gefährdung für Mensch oder Wohnung gezogen werden. Reparaturen an technischen Geräten, wie Kochfeld oder Geschirrspüler, zählen daher nicht zum kleinen Unterhalt. Vom Mieter darf ebenso wenig verlangt werden, dass er etwa Fensterläden in grösserer Höhe selber von aussen reinigt und sich so in Gefahr bringt.

Der Beizug von Fachleuten

Allerdings ist notorisch, dass heute im-

mer schneller und öfter ein Fachmann beigezogen werden muss, so dass die Übernahme des kleinen Unterhalts zulasten des Mieters stets seltener wird und der Vermieter zur Zahlung verpflichtet ist.

In diesem Zusammenhang besteht aber auf Vermieterseite die Möglichkeit, gestiegene Unterhaltskosten auf den Mietzins zu überwälzen.

Der «kleine Unterhalt» im Mietvertrag

Bestimmungen in Mietverträgen oder allgemeine Vertragsbedingungen, welche Mindestbeträge oder bestimmte Prozentsätze der Nettojahresmiete nennen, die der Mieter zu übernehmen hat, sowie Aufzählungen von Kleinreparaturen, die zum kleinen Unterhalt zählen sollen, sind ungültig. Dies auch dann, wenn der Mieter den Vertrag unterschrieben hat. Denn der «kleine Unterhalt» ist sogenannt einseitig zwingendes Mietrecht, welches nicht zuungunsten des Mieters vertraglich abgeändert werden darf.

■ Ralf Capeder, lic. iur. und MAS UZH in Real Estate, ist Standortleiter bei der Verit Immobilien AG, Chur

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN

CHUR

Wohn- und Geschäftshaus TITT 55

Zu vermieten nahe Stadtzentrum an sonniger und ruhiger Lage per 1. Oktober 2020 oder nach Vereinbarung

grosse 3½-Zimmer-Wohnung im 1. OG

2016 neu ausgebaut, Bruttofläche ca. 123 m², Parkett-Bodenbelag, Wohnküche mit Induktionsherd, Kühl-/Gefrierschrank, GSM etc., mit Lift ab Tiefgarage, ohne Balkon
Mietzins pro Monat Fr. 1480.- + Fr. 190.- NK
Auf Wunsch mit Einstellplatz in Tiefgarage Fr. 100.-/Mt.

Andrea Mani
Tel. 081 257 04 30
E-Mail: a.mani@bluewin.ch



Untervaz

Zu vermieten nach Vereinbarung im Chriesibühel 5

3½-Zimmerwhg., 3. OG, 88m²

MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'720.-



Die Wohnung überzeugt durch den modernen Innenausbau, den grosszügigen Grundriss sowie durch die grosse Loggia.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

Conrad + Magnin AG
Albulastrasse 37, CH-7000 Chur
+41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch



Gemeinsam sehen wir mehr

sbv-fsa.ch

Spendenkonto 30-2887-6

Offen?



Eine Sehbehinderung macht den Alltag zur Herausforderung. Der Schweizerische Blinden- und Sehbehindertenverband SBV hilft. sbv-fsa.ch

Spendenkonto 30-2887-6

Schenken Sie Lebensfreude für Kinder mit einer Krankheit, Behinderung oder schweren Verletzung.



Herzlichen Dank für Ihre Spende!
CHF 0900 0000 8002 0400 1
www.sternschnuppe.ch



Jetzt mitbieten!

Tisch mit Winkelfuss aus Sumpfeiche



Angebot 582



Nur noch bis Sonntag Abend!

ab Fr. 650.-
statt Fr. 1300.-

hammerdeals.ch



Bei uns steht das Gehirn im Zentrum 80'000 Menschen in der Schweiz sind von Epilepsie betroffen. Wir diagnostizieren, beraten, behandeln Akut-Patienten und betreiben intensiv Gehirnforschung.

Danke für Ihre Unterstützung
PC 87-713581-4
IBAN CH66 0900 0000 8771 3581 4
www.swissepi.ch/spenden

