

Mietrecht – Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache in tauglichem Zustand zu halten. Der sogenannte kleine Unterhalt muss jedoch vom Mieter übernommen werden.

Unterhalt der Mietsache

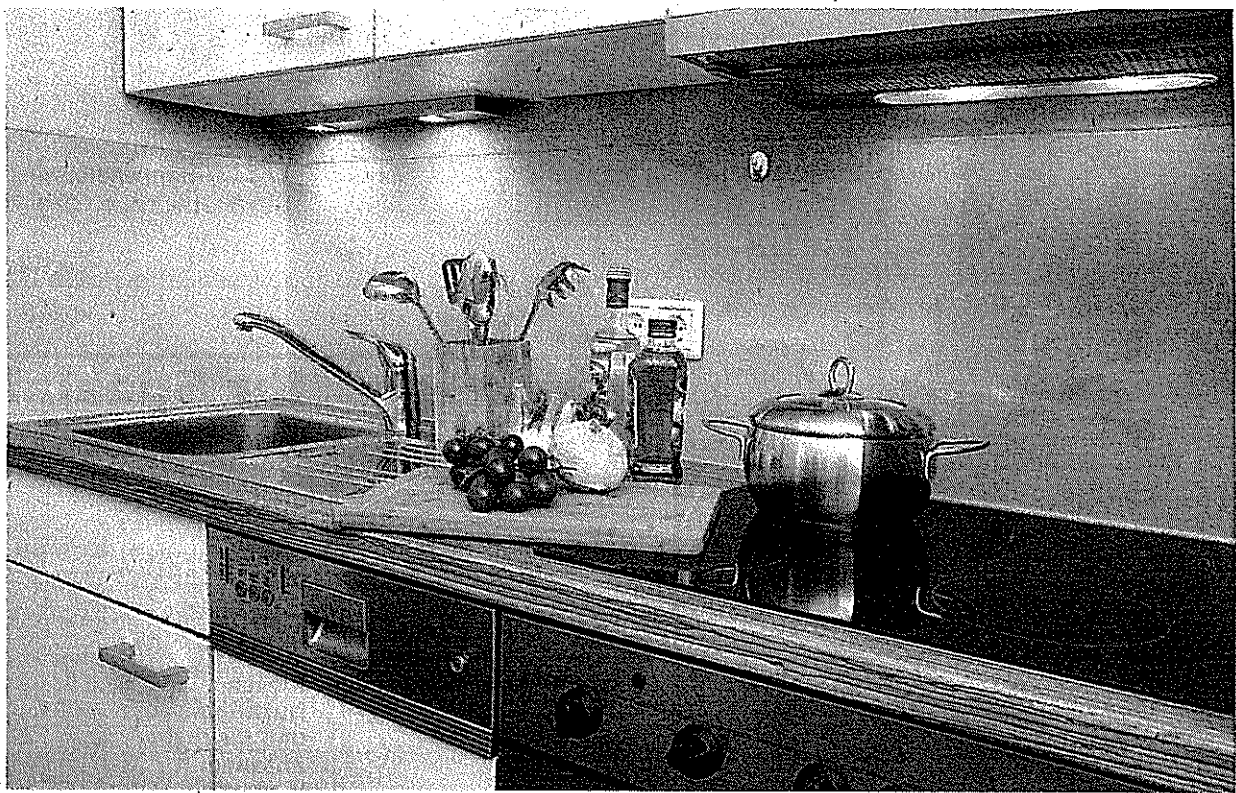
Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu über-

THOMAS OBERLE
lic. iur., Jurist beim HEV Schweiz

geben. Darüber hinaus ist er verpflichtet, die Mietsache während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses in diesem Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sind allfällige in den Mietverträgen enthaltene abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters nichtig (Art. 256 Abs. 2 OR).

Wird eine Mietsache zum Wohnen vermietet, so muss sie also zu diesem Zweck gebrauchstauglich sein. Ob die Gebrauchstauglichkeit gegeben ist oder nicht, ist aufgrund objektiver Kriterien zu prüfen. Wunschvorstellungen des Mieters spielen nur dann eine Rolle, wenn diese von den Parteien ausdrücklich zum Vertragsinhalt erhoben wurden (z.B. die Vereinbarung, dass eine Mietwohnung mit einer Klimaanlage ausgestattet wird).

Die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache richtet sich zudem auch stets nach den dem Mieter zur Verfügung stehenden Einrichtungen. So gehört das Vorhandensein eines Geschirrspülers (ausser bei Wohnungen im Luxussegment) zwar nicht zur Grundausstattung. Eine ohne Geschirrspüler vermietete Wohnung ist daher zum vorausgesetzten Gebrauch (Wohnen) tauglich. Vermietet der Vermieter allerdings eine Wohnung mit Geschirrspüler, so muss er diesen grundsätzlich unterhalten und im Bedarfsfall durch einen neuen ersetzen (unabhängig von der Höhe des Mietzinses). Der Vermieter kann sich diesfalls nicht darauf berufen, er hätte die



Bietet ein Vermieter eine Wohnung mit Geschirrspüler an, so muss er diesen auch unterhalten. BILD BY-STUDIO/FOTOLIA

Wohnung ja auch ohne Geschirrspüler vermieten können.

Kein Anspruch auf Schönheitsreparaturen

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Diese Verpflichtung besteht auch nicht nach Ablauf der Lebensdauer von Einrichtungen in einer Mietwohnung. Der Mieter hat also keinen Rechtsanspruch auf automatischen Ersatz oder automatische Erneuerung von Einrichtungen nach Ablauf der Lebensdauer, sofern sich ein Ersatz nicht aus objektiven Gründen aufdrängt. Der Vermieter muss also in der Mietwohnung Spannteppiche mittlerer Qualität nicht alle zehn Jah-

re auswechseln bzw. den Farbanstrich alle acht Jahre erneuern, nur weil die Lebensdauer abgelaufen ist. Kann ein Farbanstrich oder ein Bodenbelag dem Mieter allerdings aus objektiven Gründen nicht mehr zugemutet werden, stehen dem Mieter entsprechende Ansprüche zu.

Verlangt der Mieter die Erneuerung respektive den Ersatz von Einrichtungen vor Ablauf ihrer Lebensdauer, so muss er sich anteilmässig an den entsprechenden Kosten beteiligen, wenn er Einrichtungen übermässig abgenutzt hat. Verlangt also etwa der Mieter vier Jahre nach dem Einzug in eine damals neu gestrichene Wohnung den Neuanstrich eines stark verrauchten Zimmers, so muss der Mieter sich zu fünfzig Prozent an den Kosten des noch nicht amortisierten Farbanstrichs beteiligen. Zudem muss er zu hundert Prozent für die Kosten der Nikotinsperre aufkommen. Nach Ablauf der Lebensdauer von Einrichtungen muss sich der Mieter nicht mehr an den Kosten beteiligen. Eine Ausnahme stellt die Behebung von Raucherschäden dar: In derartigen Fällen muss der Mieter auch nach Ablauf der Lebensdauer zu hundert Prozent für die Kosten der Nikotinsperre aufkommen.

Kleiner Unterhalt

Eine Ausnahme von der Unterhaltungspflicht des Vermieters stellt der in Art. 259 OR geregelte sogenannte kleine Unterhalt dar. Gemäss Gesetz muss der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen. Der kleine Unterhalt kann dem Mieter nur in Bezug auf die Mietsache belastet werden. Die Formularmietverträge konkretisieren schon seit Jahrzehnten, was unter kleinem Unterhalt zu verstehen ist. Sie müssen somit als Abbild des Ortsgebrauchs gelten. Der Mieter muss sicher folgende Ausbesserungen auf eigene Kosten vornehmen: Ersatz von Sicherungen in der Wohnung, Ersatz defekter Zahngläser, Seifenschalen, Külschrankeinrichtungen, Ersatz der Duschbrause, des WC-Deckels usw.

Die Mietverträge enthalten darüber hinaus häufig Klauseln, wonach kleinere Reparaturen, die einen bestimmten Betrag (150 bis 200 Franken) oder einen bestimmten Prozentsatz des jährlichen Nettomietzinses nicht übersteigen, vom Mieter zu bezahlen sind.

Wird die Betragsgrenze von 200 Franken überschritten, kann dies aufgrund der relativ zwingenden Natur von Art. 259 OR problematisch sein. In Mieterkreisen wird die Meinung vertreten, kleiner Unterhalt liege nur in denjenigen Fällen vor, in denen die Ausbesserung eines Mangels von einem durchschnittlich handwerklich begabten Mieter selber ausgeführt werden könne. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden, wird sie doch durch den Gesetzestext nicht gestützt. Das geltende Recht hat nämlich im Wesentlichen die Bestimmung des alten, vor Juli 1990 geltenden Mietrechtes übernommen (vgl. Art. 263 altOR). Wäre der Gesetzgeber im Zuge der Mietrechtsrevision der Meinung gewesen, die in den weitverbreiteten Formularmietverträgen enthaltenen Regelungen seien unzulässig, wäre es ein leichtes gewesen, die Bestimmung des kleinen Unterhaltes dem Ortsgebrauch zu entziehen und dafür andere Massstäbe im Gesetz festzuschreiben.

Immerhin führen die Unsicherheiten um den kleinen Unterhalt dazu, dass es ab und zu Mieter gibt, welche den mietvertraglichen Bestimmungen keine Beachtung mehr schenken. Aufgrund der kleinen Beträge unterlässt es der Vermieter im Regelfall, bei Nichtbezahlung von Rechnungen für den kleinen Unterhalt die Schlichtungsbehörde anzurufen.

Service an Geräten

Der Mieter kann im Mietvertrag verpflichtet werden, Serviceverträge über technische Geräte in der Mietsache abzuschliessen, sofern diese Verträge die periodische Kontrolle (zuzüglich die Vornahme von kleinen Ausbesserungen) vorsehen. Der Mieter kann dagegen nicht verpflichtet werden, Serviceverträge abzuschliessen, die nebst der Wartung auch grössere Reparaturen abdecken. Eine mietvertragliche Verpflichtung des Mieters, Serviceverträge abzuschliessen, ist in rechtlicher Hinsicht in all denjenigen Fällen rechtswirksam, in denen der Vermieter entsprechende Kosten rechtsgültig hätte als Nebenkosten vereinbaren können. Es muss auch zulässig sein, den Mieter vertraglich zur Durchführung von Wartungsarbeiten an technischen Geräten bei der Rückgabe der Mietsache zu verpflichten, sofern es sich dabei um einen reinen Service handelt, dessen Kosten im Bereich des kleinen Unterhaltes liegen.

REKLAME

keramik-einzigartig.ch

Gemütlich wohnen mit keramischen Bodenplatten!

F. S., Basel: Wir wollen unser Schlafzimmer neu gestalten. Obschon wir nicht im Süden wohnen, würden wir dem Raum gerne eine mediterrane Note verleihen und keramische Bodenplatten verlegen. Was meinen Sie dazu?



Daniel Frei, Sektionspräsident Ostschweiz

Ich kann Ihre Idee nur unterstützen. Keramikplatten können einem Raum ein besonderes Ambiente und einen einzigartigen Charakter verleihen. Es wäre falsch zu denken, Keramik passt nur in die Küche oder ins Badezimmer. Keramische Bodenplatten der jüngsten Generation wirken dank den neusten Oberflächenausführungen warm, wohnlich und gemütlich. Die zunehmend offen gestalteten Wohnungen erlauben einen durchgehenden Bodenbelag, der in der ganzen Wohnung ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild schaffen kann. Vor allem in Kombination mit einer Fussbodenheizung verströmen Keramikplatten eine angenehme Wärme, die insbesondere im Schlafzimmer geschätzt wird.

Keramikplatten harmonieren mit anderen Materialien

Da der Mensch eine erhebliche Zeit seines Lebens schläft, ist das Schlafzimmer auch ein viel genutzter Raum, der besonders liebevoll gestaltet sein will – sei es mit exklusiven Möbeln, eleganten Vorhängen, hochwertiger Bettwäsche oder hübschen Accessoires. Keramikplatten harmonieren in besonderer Weise mit anderen Materialien wie Holz, Metall, Glas, Stein und Putz, Stoffe, Leder und Korbgeflechte. Darüber hinaus sind sie schnell und einfach nass aufzuwischen – die effektivste Methode, um Reizstoffe und Hausstaub zu beseitigen. Ich wünsche Ihnen viel Freude mit Ihrem neuen Schlafzimmer.

Haben Sie Fragen zu Keramik? Senden Sie diese an: Ratgeber „Keramik-einzigartig“, Keramikweg 3, 6252 Dagmersellen oder an info@keramik-einzigartig.ch. Weitere Informationen und Broschüren zum Thema finden Sie unter www.keramik-einzigartig.ch. (Mit freundlicher Unterstützung von Mapei und Ceramics of Italy.)