

nicht mehr mit den Ansichten der herrschenden Lehre und Rechtsprechung vereinbar. So kann der Durchschnittsmieter eine zerbrochene Fensterscheibe nicht ohne Beizug eines Fachmannes reparieren. Einzig wäre zu argumentieren, dass sofern kein Spannungsriss vorliegt oder der Bruch der Fensterscheibe nicht nachweisbar durch einen Dritten verursacht wird, wohl ein Verschulden des Mieters vorliegt und dies nach wie vor zu einem Ausschluss der Zahlungspflicht des Vermieters führt. Allerdings problematisch ist, dass diesfalls der Mieter den Entlastungsbeweis erbringen müsste (und nicht wie normalerweise der Vermieter beweisen müsste, dass der Mieter schuldhaft gehandelt hat und deshalb die Kosten selbst übernehmen muss). Des Weiteren ist Ziffer 4 Abs. B lit. e, welche vorschreibt, dass kleinere Reparaturen und Instandstellungen bis Fr. 150.00 vom Mieter übernommen werden müssen, wohl nicht mehr mit der herrschende Lehre und Rechtsprechung vereinbar, da diese unabhängig von der Höhe der Reparaturkosten auf das Kriterium des Beizugs eines Fachmannes abstellen.

Die Praxis vertritt im Übrigen auch die Schlichtungsstelle Solothurn. Man muss sich im Klaren sein, dass ein allfälliger Gang vor die Schlichtungsstelle nicht mehr mit grossen Erfolgchancen verbunden ist.

Chirico & Partner
Mario Chirico
Rechtsanwalt und Notar
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42



CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39
CH-2540 Grenchen

kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch

Tel. +41 32 652 10 53
Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

06/15

Was versteht man unter kleinem Unterhalt in der Mietwohnung?



CHIRICO
IMMOBILIEN
DIENSTLEISTUNGEN

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Grundsätzlich hat der Vermieter für grössere Reparaturen und den Unterhalt der Wohnung aufzukommen. Eine Ausnahme bilden die sogenannten "kleinen Ausbesserungen", die man oft auch "kleinen Unterhalt" nennt. Dafür haben Mieterinnen und Mieter laut Gesetz selber aufzukommen.

Gesetzliche Regelung

Die Grenze des "kleinen Unterhalts" ist nicht definiert und das Gesetz detailliert nicht, was zum "kleinen Unterhalt" gehört. Gemäss Art. 259 OR muss der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen (wobei es im freisteht, auf eigene Kosten eine Fachperson beizuziehen). Allerdings statuiert Art. 259 OR die Ausnahme vom Grundsatz, dass die Unterhaltungspflicht den Vermieter trifft. Deshalb ist dieser Gesetzesartikel eng auszulegen, das heisst im Zweifelsfall geht eine Ausbesserung zu Kasten des Vermieters.

Ortsgebrauch

Zum Kleinen Unterhalt gehören die sich aus dem gewöhnlichen, vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache laufend ergebenden Verunreinigungen und kleinen Verschleisserscheinungen, welche sich im unmittelbaren Sorgfalts- und Zugriffsbereich des Mieters einstellen. Gemäss herrschender Lehre beurteilt sich die Kleinheit des Unterhalts nach einem durchschnittlichen Mieter anfallende persönlichen oder finanziellen Aufwand.

Gemäss Ziffer 4 Absatz B der "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" (Kanton Solothurn, Ausgabe 2009) gehören zum kleinen Unterhalt insbesondere:

- a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder kein Spannungsriss vorliegt.
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschrankeinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdecke von Badewanne und Lavabo), Unterhalt der Geschirrspülmaschine, Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehenden Lampen und -abdeckungen, Sicherungen, Rollladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrank-scharnieren und -schlossern, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- c) Jährliches Waschen der Fensterläden und regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- d) Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.
- e) Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall und in der Regel Fr. 150.- nicht übersteigen.

Auszug aus dem Urteil des Berner Obergerichts vom 27.06.2015

"Das Kriterium zur Abgrenzung des vom Mieter zu bestreitenden, kleinen Unterhalts von der Unterhaltungspflicht des Vermieters, ist demnach die Notwendigkeit des Bezugs einer Fachperson. Überfordert die vorzunehmende Reinigung oder Ausbesserung den Durchschnittsmieter in fachlicher Hinsicht, so hat der Vermieter die Kosten derselben zu tragen.

Von einem durchschnittlichen Mieter kann nicht erwartet werden, dass er eine Vollauszugsschublade reparieren kann. Hierfür müsste er die notwendigen Kenntnisse über das erforderliche Ersatzmaterial haben. Dieses wird regelmässig nur im Fachhandel oder gar nur beim Hersteller / Lieferanten erhältlich sein. Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang, dass der Beschwerdeführer gemäss seiner glaubwürdigen Aussage nicht einmal wusste, was das ersetzte Teil war. Auch das Anbringen des Auszugsmechanismus wird regelmässig Fachkunde erfordern. Daher fällt die Reparatur der Küchenschublade nicht unter den "kleinen Unterhalt" und sind deren Kosten folglich von den Beschwerdeführern zu tragen".

Abschluss von Serviceverträgen

Nach herrschender Lehre sind vertragliche Verpflichtungen, wonach der Mieter Serviceverträge über technische Geräte abzuschliessen hat, nichtig. Dies allerdings nur, sofern diese Serviceverträge mehr als kleine Instandstellungen und/oder periodische Kontrollen umfassen. Aufwendungen des Mieters im Zusammenhang mit Serviceverträgen sind in jedem Fall dann nicht zu beanstanden, wenn sie auch als Nebenkosten

belastet werden könnten, wie beispielsweise reine Kontrollarbeiten. Stellt sich bei einer Funktionskontrolle allerdings heraus, dass einzelne Teile ersetzt werden müssen, also Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden müssen, hat der Vermieter diese Kosten zu übernehmen.

Fazit

Gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung umfasst die Unterhaltungspflicht des Mieters nur solche Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten, welche der durchschnittliche Mieter ohne besondere Fachwissen ausführen kann. Wenn also ein Mieter die Reparatur oder auch die Reinigung eines Gegenstandes nicht selber erledigen kann und eine Fachperson beigezogen werden muss, hat der Vermieter unabhängig von der Höhe die Kosten zu tragen. Zum Beispiel: die Reparatur des defekten Geschirrspülers durch eine Fachperson, das Reinigen von Fensterläden, wenn diese wegen der Unfallgefahr nicht ohne Gerüst möglich ist. Verständigt der Mieter allerdings eigenständig eine Fachperson, ohne dies mit dem Vermieter, bzw. mit der Verwaltung vorgängig abzusprechen, muss er die Reparaturkosten übernehmen, selbst diese nicht unter den kleinen Unterhalt fallen. Dasselbe gilt, wenn Arbeiten aufgrund einer nachweisbaren Sorgfaltspflichtverletzung durch den Mieter entstanden sind, beispielsweise durch unsachgemässen Gebrauch oder vorsätzliche Beschädigung.

Die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume des Kantons Solothurn (Ausgabe 2009) werden der herrschenden Lehre und Rechtsprechung nicht mehr gerecht. Es entstehen Widersprüche, beispielsweise ist Ziffer 4 Abs. B lit. a wohl