

Mängel in der Mietwohnung: Der kleine Unterhalt

## Was Mieterinnen und Mieter über den «kleinen Unterhalt» in der Mietwohnung wissen müssen

**Unterhaltsarbeiten und Reparaturen in der Mietwohnung sind grundsätzlich Sache der Vermieterschaft. Eine Ausnahme bilden so genannte kleine Ausbesserungen, die man oft auch „kleiner Unterhalt“ nennt. Dafür haben Mieterinnen und Mieter laut Gesetz selber aufzukommen. Aber wo liegt die Grenze? Das gibt oft zu Diskussionen Anlass. Neuere Gerichtsurteile gebietet dem Trend Einhalt, immer teurere Unterhaltsarbeiten auf die Mieterschaft abzuwälzen.**

Mieterinnen und Mieter müssen für kleine Ausbesserungen in der Mietwohnung, oder für den so genannten „kleinen Unterhalt“ selber aufkommen. Dies in Abweichung der Regelungen, dass der Unterhalt der Mietwohnung Sache des Vermieters ist und die Mieterschaft dafür den Mietzins zahlt. Die Übernahme der Kosten für den „kleinen Unterhalt“ gilt während der Mietdauer als auch beim Auszug.

Wo die Grenze des „kleinen Unterhalts“ liegt, ist umstritten. Eine weit verbreitete Faustregel besagt, dass Kosten für die Instandstellung bis maximal 150 Franken im Einzelfall als „kleiner Unterhalt“ gelten. Im Kanton Zürich ergingen hingegen zwei Gerichtsurteile, welche nur Reparaturen zum „kleinen Unterhalt“ zählen, die handwerklich normal begabte Mieterinnen und Mieter selbst ausführen können<sup>1</sup>. Nicht zum kleinen Unterhalt gehören zum Beispiel das Auswechseln von technischen und mechanischen Einrichtungen, wie von Schaltern, Herdplatten oder von Rollladengurten, da diese Ausbesserungen nicht vom Durchschnittsmieterin persönlich ausgeführt werden können. Ebenfalls gehören nicht dazu Reparaturen an technischen Geräten und Einrichtungen mit Gefährdungspotential, da diese ein erhebliches Gefährdungspotential für Mensch und Mietobjekt in sich birgt<sup>2</sup>.

In den Allgemeinen Bedingungen zu gewissen Mietverträgen finden sich andere Umschreibungen des „kleinen Unterhalts“. Diese sind jedoch nur dann verbindlich, wenn die Mieterschaft im Ergebnis keine Reparaturen zu bezahlen hat, die wesentlich mehr als 150 Franken kosten. Typische Beispiele für den „kleinen Unterhalt“ sind undichte Duschkäbel, Seifenschalen, Plastikkörbchen im Geschirrspüler, sowie Backbleche. Bei Ausbesserungen, die zum kleinen Unterhalt gehören, spielt die Altersentwertung grundsätzlich keine Rolle.

### Die häufigsten Streitpunkte

In der Rechtsberatung machen die Mieterinnen- und Mieterverbände die Erfahrung, dass der kleine Unterhalt bei vielen Mietenden für grossen Ärger sorgt. Mieterinnen- und Mieter empfinden es meistens als ungerecht, dass sie beispielsweise für Griffe von Küchenschubladen und Kühlschränken aufkommen müssen, die schon Jahrzehnte alt sind. Nach gängiger Praxis lässt sich dagegen aber nichts einwenden. Denn die Mehrheit der Mietrechtsexperten sind der Ansicht, im Bereich des kleinen Unterhalts sei die Altersentwertung nicht zu berücksichtigen. Auch in diesem Punkt ist allerdings eine Praxisänderung nicht ausgeschlossen.

**Weitergehende schriftliche Unterlagen**

**Ratgeber:**



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,  
Buch von Peter Macher und Jakob  
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr.  
20.-) plus Porto und Verpackung

**Für JuristInnen und kundige Laien:**



Das «Mietrecht für die Praxis»  
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

(unter «Drucksachen»)

<sup>1</sup> Urteile der Mietgerichte Horgen vom 14. Mai 2007 und Uster vom 30. Oktober 2006, in mp 4/07 Seite 218 -224.

<sup>2</sup> Urteil des Mietgerichts Horgen, 14. Mai 2007, in mp 4/07 S. 220

### **Wichtig zu wissen:**

Die Pflicht, für kleine Ausbesserungen aufzukommen, gilt nur im Bereich, der ausschliesslich der betreffenden Mieterin oder dem Mieter direkt zur Verfügung steht. In Mehrfamilienhäusern gehen Reparaturen im gemeinsamen Treppenhaus oder Keller somit immer zu Lasten der Vermieterschaft.

Vor dem Auszug aus einer Wohnung muss die Mieterschaft alle kleinen Ausbesserungen vorgenommen haben. Sonst kann ihr die Vermieterschaft dafür Rechnung stellen. Beim Einzug in eine neue Wohnung gilt die Regelung über den kleinen Unterhalt nicht. Wer eine neue Wohnung bezieht, kann verlangen, dass auch kleine Ausbesserungen von der Vermieterschaft behoben werden.

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz 07/2009