



## **KLEINER UNTERHALT RECHTE UND PFLICHTEN VERMIETER UND MIETER**

Bei der Miete von Wohnräumen haben sowohl Mieterinnen/Mieter wie auch der Vermieter Rechte und Pflichten. Diese sind im schweizerischen Obligationenrecht OR Art. 253–274 und in der dazugehörigen Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Artikel 1-27 geregelt.

Die Unterhaltungspflicht ist gemäss erwähntem Gesetz wie folgt geregelt:

- Der Vermieter ist für den grossen Unterhalt zuständig
- Der Mieter/die Mieterin ist für kleinere Ausbesserungen und die Reinigung zuständig

Der Mieter hat das Recht, dass der Zustand der Wohnung den vertraglich vereinbarten Punkten entspricht. Der Vermieter muss Mängel innert nützlicher Frist beheben zu lassen. Sobald der Mieter einen Mangel entdeckt, ist dieser verpflichtet, diese dem Vermieter umgehend zu melden, um weitere Schäden zu vermeiden.

Ebenso ist der Mieter gemäss Mietvertrag verpflichtet, kleiner Arbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen oder ausführen zu lassen. Dies betrifft kleinere Arbeiten welche er auch ohne Fachkenntnisse ausführen kann. Der Mieter hat zur Sache Sorge zu tragen und kann damit seine Kosten für kleinen Unterhalt entsprechend niedrig halten.

Folgende Kleinarbeiten und Reparaturen sind vom Mieter selber auszuführen (nicht abschliessend):

- Auswechseln von Leuchtmitteln
- Auswechseln von Sicherungen
- Austausch eines Duschschauchs
- Ersatz eines Dampfabzugfilters
- Reparatur einer Steckdose
- Reparatur eines Lichtschalters
- Instandstellung von Türschlössern und Scharnieren
- Ersatz defekter Rollladengurten
- Ersatz von Wasserhahnfiltern
- Entstopfen der Ablaufrohre bis zum Fallstrang
- Entstopfen eines Siphons
- Ersatz von Küchenblechen
- Ersatz von Küchenschranktablaren
- Ersatz von Seifenschalen
- usw.

Der Vermieter hingegen muss für Reparaturen aufkommen, bei welchen ein Fachmann oder spezielle Fähigkeiten benötigt werden.

Ausgenommen sind Schäden, welche aus Unachtsamkeit des Mieters entstanden sind. Da muss der Mieter vollumfänglich für die Kosten aufkommen. Z.B. Sonnen- oder Lammellenstore bei Unwetter nicht hochgezogen oder verstopfte Abläufe durch Haare, Fett oder Küchenreste usw.