

## Kleinreparaturen & Ersatzteile

### Mieter haften nur bei übermässiger Abnutzung

Grundsätzlich muss der Vermieter Reparaturen oder den Ersatz von kaputten Gegenständen übernehmen. Liegt eine übermässige Abnutzung durch den Mieter vor, werden die Kosten für die Instandstellung zwischen den Mietparteien aufgeteilt. Mieter müssen dann nur noch für den sogenannten Zeit- oder Restwert eines Gegenstands aufkommen. Um diesen Restwert zu ermitteln, zieht man von der Lebensdauer des Gegenstandes das tatsächliche Alter des Gegenstandes ab.

Muss z.B. beim Auszug ein 6-jähriger Spannteppich im Wohnzimmer mit Brandspuren und Kerzenwachsflächen ersetzt werden, so hat der Mieter 40% der Kosten des neu anzuschaffenden Spannteppichs zu übernehmen (Lebensdauer eines Spannteppichs mittlerer Qualität 10 Jahre).

Ist die Lebensdauer ganz abgelaufen, müssen Mieter keine Kosten mehr übernehmen.

Für Kleinreparaturen (kleiner Unterhalt) müssen Mieter aufkommen.

### Was ist der kleine Unterhalt?

Kleinteile wie Backbleche, Filter beim Dampfzug oder Zahngläser, Duschschläuche etc. müssen von Mieterinnen und Mietern ersetzt werden. Dies aber nur, wenn der Gegenstand im Fachhandel erhältlich ist. Weit verbreitet ist eine Kostengrenze für Material bis 150 Franken.

**Der Mieter muss Kleinteile auch dann auf eigene Kosten ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist.**

Bringen Sie spätestens beim Auszug bzw. vor der Wohnungsabgabe alles in Ordnung, das unter den sogenannten «kleinen Unterhalt» fällt.

### Schäden durch Mieter

Schäden, die durch übermässige Abnutzung oder durch ein Missgeschick entstanden sind, müssen die Mieter respektive deren Privathaftpflichtversicherung bezahlen.

### Kein automatisches Recht auf Ersatz

Erscheint eine Reparatur bzw. der Ersatz eines Gegenstandes unverhältnismässig (z.B. abgeschlagene Farbe an Radiatoren, Hick im Lavabo etc.), schuldet der Mieter lediglich eine sogenannte Minderwertentschädigung. Wieviel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Jedenfalls darf sie den Zeitwert des Gegenstands und die Reparaturkosten nicht überschreiten.