

Kleiner Unterhalt

Gemäss OR Art. 259 muss „der Mieter ... Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen“.

Als kleiner Unterhalt gelten alle kleineren Reparaturen, die mühelos von Hand gehen und ohne spezielles Fachwissen möglich sind. Dabei ist unerheblich, ob ein Mieter subjektiv dazu in der Lage ist, es ist objektiv aus Sicht eines Durchschnittsmieter zu beurteilen.

Beispiele:

- Schraube einer Steckdose anziehen
- Sicherungen auswechseln
- Leuchtmittel ersetzen
- Scharniere ölen
- Reinigen und entkalken und ersetzen von „Neo-Perls“ beim Wasserhahn

Der Ersatz von Kleinteilen geht, unabhängig der Lebensdauer und vorausgesetzt, die Teile sind im Handel erhältlich, ebenfalls zulasten der Mieter.

Beispiele:

- Backbleche
- Backofenlampe
- Filtermatten
- Zahngläser
- Duschkäbel
- Gemüseschubladen
- Getränkehalter Kühlschrank

Die regelmässige Reinigung eines Mietobjektes ergibt sich aus der Sorgfaltspflicht des Mieters (OR 257f, Abs. 1)