



Immobilienkompetenz - seit 1970

**J.H. KUNZ BAUTREUHAND AG**

Verwaltungsabteilung

Staubstrasse 15

Postfach 1023

8038 Zürich

Telefon 044 487 12 32

Fax 044 487 12 10

info@kunzbautreuhand.ch

www.kunzbautreuhand.ch

## Der kleine Unterhalt

### Merkblatt für Mieter

Der Unterhalt der Mietsache gehört grundsätzlich zur Pflicht des Vermieters. Kleine Mängel und Reparaturen an der Wohnung müssen aber vom Mieter selbst und auf eigene Kosten behoben werden. Man redet hier vom „kleinen Unterhalt“. Gemeint sind kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen verstanden. Der Mieter hat zum Beispiel für folgende Positionen aufzukommen:

- Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von Kuchenblechen, Kühlschrank- und Geschirrspüleinrichtungen, Spiegel, Duschschlauch und Brause, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel in Lavabo und Badewanne, Zahngläser und Seifenschalen, Mischdüsen Dichtungen der Wasserhähnen, Spülkästen, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank etc.)
- Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen, Leuchtmittel und Lampenabdeckungen.
- Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung
- Das regelmässige Entkalken von Mischdüsen, WC-Spülkästen, Wasserhähnen und Wohnungsboilern
- Das Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen
- Das Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern
- etc.

Der Mieter hat für den kleinen Unterhalt im Rahmen des Ortsgebrauchs von Gesetzes wegen auf zu kommen ohne, dass diesbezüglich im Mietvertrag eine besondere Bestimmung notwendig wäre. Rechnungen für Arbeiten, die den kleinen Unterhalt betreffen, sind vom Mieter zu bezahlen. Der Mieter muss Kleinteile auch dann ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist.

Arbeiten welche dem kleinen Unterhalt obliegen, müssen vom Mieter direkt ausgeführt werden oder können aus eigenem Interesse einem Fachmann eigener Wahl in Auftrag gegeben werden. Eine Rücksprache mit der Verwaltung ist nicht notwendig.

Kann eine Reinigung (ausgeschlossen Kaminfegerarbeiten an in der Mietsache befindliche Feuerungsanlage), eine Ausbesserung oder ein Reparatur ausschliesslich von einem Fachmann mit spezifischen Fachkenntnissen und speziellen Gerätschaften erledigt werden, so liegt kein kleiner Unterhalt mehr vor. Auch die Behebung von Mängeln ausserhalb der Mietsache (Gebäudehülle, Haupteingangstüre) gehen zu Lasten des Vermieters.

Verwaltung  
Bautreuhand  
Umbauten  
Renovation  
Vermittlung  
Kauf/Verkauf  
Schätzungen  
Beratung  
Hauswartung