

Wandanstrich als kleiner Unterhalt?

Kürzlich stellte ein Rechts-suchender der homegate.ch-Rechtsberatung die Frage, ob nach 15 Jahren Nutzung der Mietwohnung vom Vermieter einen neuen Anstrich verlangen dürfe oder ob er dies als sogenannter «kleiner Unterhalt» selbst erledigen müsse.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietwohnung in einem tauglichen Zustand zu erhalten und muss bestehende Mängel nach entsprechender Meldung des Mieters innert angemessener Frist beheben. Kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Ausbesserungen und Reinigungen hat der Mieter dagegen «nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten» zu besorgen.

Der kleine Unterhalt

Für alltägliche Unterhaltsarbeiten soll der Mieter selbst aufkommen, man spricht vom «kleinen Unterhalt». In der Praxis wird für den Anwendungsbereich insbesondere darauf abgestellt, ob die Arbeit von einem «Durchschnittsmieter» mit einfachen Handgriffen und ohne spezifisches Fachwissen oder grösserer finanzieller Belastung ausgeführt werden kann. Ein Abstellen auf eine betragsmässige Definition wie beispielsweise Arbeiten bis zu CHF 150.- ist angesichts der Praktikabilität einer solchen Regelung wohl weit verbreitet, hält einer Überprüfung im Rechtsmittelverfahren jedoch nicht stand. Entsprechende Klauseln im Mietvertrag sind unbeachtlich.

Die Praxis

Die Praxis legt den Begriff des kleinen Un-



Wandbemalung durch die Kinder – die Kosten anteilmässig mitzutragen hat. Gemäss der massgebenden paritätischen Lebensdauertabelle beträgt die Amortisationszeit für den üblichen Anstrich 8 Jahre: Nach Ablauf der Zeitspanne muss der Vermieter die Kosten selbst bei übermässiger Nutzung alleine tragen. Der Zeitablauf gemäss

Lebensdauertabelle alleine stellt aber noch keinen Mangel dar, vielmehr muss der taugliche Gebrauch eingeschränkt sein.

terhalts eng aus. Die Gerichte entschieden im Einzelfall, dass der Ersatz eines Küchschrankgriffs, die Reparatur der Oberheizung eines Backofens oder eines Keramikfelds sowie das Ersetzen einer Küchenschublade oder Zündelektrode bei einer Heizungsanlage den kleinen Unterhalt, für den der Mieter kostenpflichtig ist, übersteigen. Dem Zeitgeist, auch Kleinstarbeiten an Fachpersonen auszulagern, sollen die Vermieter nach Meinung der Rechtsprechung mit einer Mietzinserhöhung im Umfang des gesteigerten Unterhalts begegnen können. Zum kleinen Unterhalt gehört aber beispielsweise der Austausch von Leuchtkörpern (Glühbirnen, Röhren inkl. Starter), Dichtungen und Sicherungen oder aber Rollladengurten sowie das Entstopfen der Abflussrohre bis zur Hauptleitung.

Und Malerarbeiten?

Der Anstrich einer Wohnung übersteigt dagegen den kleinen Unterhalt. Treten Mängel daran auf, ist der Vermieter gehalten, diese zu beseitigen, wobei der Mieter bei übermässiger Nutzung – bspw.

Fazit

Der Wunsch nach einem Neuanstrich spricht dafür, dass der alte Anstrich den Wohnenuss einschränkt. Suchen Sie das Gespräch mit der Vermieterschaft, um einen Neuanstrich anzuregen, zumal die letzten Malerarbeiten bereits amortisiert sein sollten. Bei notorisch fehlender Kulanz dürfte das Umstellen von Möbeln oder Umhängen von Bildern sogenannte Schatten offenbaren, die an den Wänden durch fehlende Sonneneinstrahlung oder Rauchen entstehen können. Mutieren Sie aber besser nicht zum Kettenraucher in Wohnung: Der Rauch dringt in Wandfarbe oder Putz ein und kann nicht einfach überstrichen werden. Es bedarf vielmehr eines zusätzlichen Anstrichs, dessen Kosten – aber nur diese – dem Mieter unabhängig der Lebensdauer des Wandanstrichs aufgebürdet werden können!

*Autor und Bild:
homegate.ch/Yann Moor*



*bei uns ist
alles möglich*

MALER KOSIN
Kosin Maler GmbH
8486 Rikon im Tösstal
079 419 59 62
www.maler-kosin.ch