

Merkblatt Reparaturen und Unterhalt

Gültig ab 24.06.2010



Baugenossenschaft Waidmatt

Unterhaltsarbeiten und Reparaturen in Mietwohnungen sind grundsätzlich Sache der Vermieterin (OR Art. 256 Abs. 1). Jede/r Mieter/in hat ein Anrecht auf Reparaturen und Unterhalt. In diesem Merkblatt erklären wir, auf welche Arbeiten Sie Anrecht haben, was sogenannte "kleine Mängel" sind und wer für welche Kosten aufkommen muss.

Wann liegt ein Mangel vor?

Gemäss Gesetz sind wir verpflichtet, die Wohnungen so zu unterhalten, dass sie wie im Mietvertrag beschrieben, zum Wohnen tauglich sind. Ist dies nicht der Fall, liegt ein Mangel am Objekt vor. Ein Mangel ist demnach die Abweichung der Mietsache vom vereinbarten, üblichen und zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand. Wir haben den Mangel zu beheben, wenn dieser weder vom/n der/der Mieter/in zu verantworten ist, noch im Rahmen kleiner Reparaturen oder Ausbesserungen von ihm / ihr selbst zu beseitigen ist.

Man unterscheidet im Mietrecht zwischen verschiedenen Arten von Mängeln.

Schwerwiegende Mängel

Der **schwere** Mangel oder Schaden verursacht eine gravierende Einschränkung in der Benutzung der Wohnung, dass der/m Mieter/in das Verbleiben im Mietobjekt kaum oder gar nicht mehr zugemutet werden kann. Sofern ein schwerwiegender Mangel in Ihrem Objekt vorliegt, setzen wir alles daran, den Schaden oder Mangel umgehend zu beheben.

Beispiele:

- Bei jedem Regen tritt massiv Wasser durch das Dach ins Objekt und das Wohnzimmer verwandelt sich in einen Swimmingpool
- Aufgrund der schlechten Isolation entsteht an den Aussenwänden Kondensat. Dadurch wird die Wohnung mit Schimmelpilz befallen und die Gesundheit (der Mieterschaft) schwer beeinträchtigt.

Mittlere Mängel

Bei einem **mittleren** Mangel ist die Tauglichkeit zum zweckbestimmten Gebrauch der Mietsache gemindert, aber nicht derart beeinträchtigt, dass die Wohnung nicht mehr bewohnt werden kann. Diese Mängel werden innert nützlicher Frist durch die Baugenossenschaft Waidmatt beseitigt.

Beispiele:

- Technische Einrichtungen wie Waschmaschine, Kühlschrank, Kochherd usw. sind nicht funktionsfähig

- Der Lift ist ausgefallen
- In einem Zimmer blättert der Wandanstrich oder die Tapete ab
- Alle Mängel welche weder ein kleiner noch ein schwerer Mangel sind

Kleinere Mängel (OR Art. 259)

Kleine Mängel sind von geringfügiger Natur. Die/der Mieter/in muss solche Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen. Dies unabhängig davon, ob der/n Mieter/in ein Verschulden trifft oder ob der Mangel ganz einfach durch den Gebrauch aufgetreten ist.

Im Mietrecht definiert sich der kleine Unterhalt vor allem nach der Höhe der Kosten, Bei uns gilt als kleiner Unterhalt, was im Einzelfall Fr. 180.00 nicht übersteigt.
(siehe Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag)

Die Baugenossenschaft Waidmatt zeigt sich hier jedoch sehr kulant im Vergleich zu anderen Immobilienverwaltungen. Wenn Bauteile oder Apparate defekt sind, ist in der Regel schnell und unkompliziert jemand von unserem Regiebetrieb vor Ort und erledigt die Arbeiten kostenlos. Wir weisen jedoch darauf hin, dass Fälle, wo die/den Mieter/in ein Verschulden trifft oder wo unsorgfältige oder mangelnde Reinigung zu Mängeln führen, kostenpflichtig werden.

Beispiele:

- Verstopfte Abläufe reinigen
- Glühbirnen ersetzen
- Schmieren von Scharnieren und Türschlösser
- Reinigung des Dampfabzugs, Ersatz des Dampfabzugfilters
- Gesprungene Fensterscheiben ersetzen
- Fensterläden reinigen
- Defekte Wasserhähnen, Brauseschläuche, Sicherungen, Steckdosen, elektrische Schalter ersetzen
- Defekte Kurbeln von Rollläden und Storen
- Gerissene Rollladengurte ersetzen
- Schlecht gepflegte Böden reinigen

Meldepflicht / Duldungspflicht

Wenn der/die Mieter/in einen Mangel feststellt oder verursacht, muss dieser umgehend der Geschäftsstelle mitgeteilt werden. Der Meldepflicht ist unbedingt Sorge zu tragen, denn wenn sich der Mangel durch die verspätete Mitteilung z.B. noch vergrössert, muss die Genossenschaft den Mieter dafür haftbar machen.

Der/die Mieter/in muss gewöhnliche Unterhaltsarbeiten zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung von Schäden, nach rechtzeitiger Ankündigung, dulden.

Für Fragen steht Ihnen die Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

Zürich, 25. Juni 2010