

Unfaire Verteilung von Unterhaltskosten

Zuerst im eigenen Mietvertrag nachschauen, wie der Unterhalt vertraglich geregelt ist. Wir behandeln das Beispiel von Mängeln im Mietobjekt.

Zwar ist bekannt, dass der Mieter den sogenannten „kleinen Unterhalt“ selber zu tragen hat (Art. 259 OR), während der Vermieter den „ordentlichen Unterhalt“ für die Mietsache leisten muss (Art. 256 OR). Aber nur zu oft ist die Schnittstelle zwischen diesen beiden Aufwandgruppen nicht klar, umso mehr, als der Rechtsalltag die Grenzen des „Mieter-Unterhalts“ kontinuierlich zulasten des Mieters verschoben hat und weiter verschiebt. So war der Gesetzgeber seinerzeit noch der Meinung, der Mieter habe nur diejenigen Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen, welche er durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt nötige Reinigungen oder Ausbesserungen beheben könne, also ohne Bezug von Spezialisten oder besonderer Ausrüstungen (Art. 259 OR).

Die Rechnungen beim durchgeführten Service

Demgegenüber ist es heute technisch kaum anders möglich, als die Serviceleistungen an modernen Maschinen, Apparaten und Einrichtungen durch spezialisierte Firmen zu erbringen. Meistens wird auf den entsprechenden Abrechnungen auch nicht unterschieden zwischen reiner Serviceleistung zulasten des Mieters und Unterhalt/Ersatz zulasten des Vermieters.

Vielmehr wird die „Service“-Rechnung tel quel auf den Mieter überwältzt. Es lohnt sich daher für den Mieter allemal, die ihm präsentierten „Service“-Rechnungen genau zu studieren, falls er nicht auch noch einen happigen Anteil des ordentlichen Vermieter-Unterhalts berappen will.

Risiko Mängelprozess

Sodann ist die gerichtliche Durchsetzung der Mängelrechte (Art. 259a ff. OR) rechtlich und finanziell risikoreich, ganz abgesehen vom anschliessend nachhaltig gestörten Mietverhältnis. Denn die Beweislast liegt voll beim Mieter: Das beginnt bei der Frage, was überhaupt ein «Mangel» ist, auf dem Hintergrund, dass meistens nicht einmal klar ist, welches der „vertragsgemässe“ Zustand ist bzw. sein müsste. Und falls der Mangel feststeht, kann füglich darüber gestritten werden, für wie lange und um wieviel der Mietzins herabzusetzen ist. Das gilt erst recht für das Thema, welches bzw. wie hoch der tatsächliche Schaden ist, den der Vermieter dem Mieter zu ersetzen hat. Ganz zu schweigen vom formell komplizierten Mietzinshinterlegungsverfahren. Die einzigen Äuglein, die beim Mängelprozess ins Glänzen kommen, sind die des Anwalts.

Aktive Verhütung praktizieren

Am besten einigen sich die Beteiligten anlässlich der periodischen Begehungen des Mietobjekts jeweils sofort und nachweislich darüber, wer die festgestellten Mängel innert welcher Frist und auf wessen Kosten bzw. zu welchem Kostenteiler zu beseitigen hat.

Fazit: Mit „aktiv praktizierter Verhütung von Mängel-Problemen“ können Sie auch 2014 viel Geld sparen.

Dr. iur. Peter P. Theiler

in „swiss-cuisine“, Heft 7, 2013 S. 41