

An alle Mieterinnen und Mieter
Wohnbaugenossenschaft Pro Familia

Reglement Kleinreparaturen - Änderung per 1.1.2018 (ersetzt alle früheren Ausgaben)

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter

Schadenersatz des Mieters/der Mieterin

Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Räume und Einrichtungen sorgfältig zu gebrauchen (Artikel 257f des Obligationenrechtes). Tritt ein Schaden auf, ist die Schadenersatzpflicht des Mieters/der Mieterin zu prüfen. Es wird dabei unterschieden zwischen dem sogenannten „kleinen Unterhalt“; Mängeln aufgrund normaler Abnutzung und solchen aufgrund „übermässiger“ Abnutzung. Bei der Berechnung des Schadenersatzes spielt die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen eine Rolle (ausgenommen „kleiner Unterhalt“).

Kleiner Unterhalt

Vielfach stellen sich die Mieterinnen und Mieter die Frage, wer Kleinreparaturen zu übernehmen hat; der Mieter oder der Vermieter?

Gemäss Artikel 259 des Obligationenrechtes muss der Mieter Mängel, die durch kleine für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen. In unseren Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag ist dies im Artikel 9.2 erwähnt. Die Höhe der Kosten sind dafür nicht mehr relevant.

Was gehört zum „kleinen Unterhalt“?

Neue Gerichtsurteile haben die Definition für Kleinreparaturen für den Vermieter verschärft. Wir regeln deshalb solche Kosten, welche vom Mieter übernommen werden müssen, ab 1.1.2018 wie folgt neu:

zu Lasten des Mieters:

- Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten, die der durchschnittliche Mieter selbst mit einfachen Handgriffen und ohne spezielles Fachwissen ausführen kann (z.B. Zahngläser-, Duschbrause und Schlauch-, Kurbel der Sonnenstoren-, Glühbirnen-, Dampfabzugfilter usw. ersetzen...) Solche Arbeiten hat der Mieter selbstständig auszuführen.
- Wenn der Mieter für solche zumutbaren Arbeiten von sich aus einen Handwerker beauftragt, muss er für deren Kosten ebenso selber aufkommen.

zu Lasten des Vermieters Pro Familia:

- Sobald jedoch ein spezielles Fachwissen und Spezialwerkzeug notwendig ist und eine Fachperson beigezogen werden muss, um den Mangel zu beheben,

liegt ein „gewöhnlicher Unterhalt“ vor und die Kosten müssen vom Vermieter übernommen werden (z.B. technische Defekte an technischen Geräten wie Backofen-, Kochherd-, Kühlschrank-, Geschirrspüler-, Dampfabzug oder auch Steckdosen usw.)

Solche Reparaturen und Schadenfälle melden Sie bitte unserem **Hauswart**
Tel. 079 903 59 67.

Bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen bitte sofort den Hauswart oder die Verwaltung orientieren oder direkt einen Sanitär.

Bei Feuer-Ausbruch gilt immer der Grundsatz:

Alarmieren-Retten-Löschen

Feuerwehr-Notruf: Tel. 118

Handfeuerlöscher oder Innenlöschstationen sind in jedem Haus vorhanden.

Liftstörungen (dort wo vorhanden)

Eingeschlossene Personen im Lift bewahren Ruhe und drücken den Alarmknopf. Die Alarmierung erfolgt direkt an die Notrufzentrale des Liftlieferanten. Innerhalb von 30 Minuten erfolgt die Befreiung durch einen Servicetechniker.

Aus dem Gebrauch der Mietwohnung können jederzeit ungewollte Schäden entstehen. Wir empfehlen Ihnen deshalb den Abschluss einer Privathaftpflicht-Versicherung, welche Mieterschäden mitversichert. Zu Ihrem Schutz auch eine Hausratversicherung, in der auch Glasbruchschäden an Fenstergläser, Lavabos, Klosetts, Badewannen, Duschwannen, Kochflächen aus Glaskeramik versichert sind. Solche Schäden sind dann direkt Ihrer Versicherung zu melden.

Wir hoffen, mit diesen Informationen etwas Klarheit zu schaffen. Bitte legen Sie dieses Reglement zu Ihrem Mietvertrag.

Für Ihre Kenntnisnahme danken wir.

Freundliche Grüße

Wohnbaugenossenschaft Pro Familia

Der Vorstand

6460 Altdorf, im Dezember 2017