

Auszug: Für welche Schäden müssen MieterInnen aufkommen?

Ein Wohnungswechsel ist mit grossem Aufwand verbunden. So stellt die Abgabe der alten Wohnung viele Mieterinnen und Mieter vor eine besondere Herausforderung. Dieses Merkblatt enthält Tipps und Infos, wenn Mängel und Schäden vorliegen.

Das Wohnungsprotokoll

An der Wohnungsabgabe am Ende der Mietdauer wird meistens ein Wohnungsprotokoll (auch Wohnungsabgabeprotokoll genannt) erstellt.

Das ist ein Formular, auf dem sämtlichen Räume der Wohnung mit den einzelnen Einrichtungen aufgelistet sind. Darin werden Beschädigungen und sonstige Mängel notiert und festgestellt, für welche dieser Mängel die Mieterin bzw. der Mieter ersatzpflichtig ist. Es ist für MieterInnen ratsam, aber nicht obligatorisch, bei der Aufnahme des Protokolls mitzuwirken.

Vermerk von Schäden

Im Protokoll dürfen alle Schäden aufgeführt werden, die in der Wohnung bestehen. Hat aber ein Schaden schon bei Mietantritt bestanden oder handelt es sich um einen «alten Schaden», bzw. um «normale Abnutzung», so haftet die Mieterschaft nicht für diesen Schaden. Wird im Protokoll ein Schaden vermerkt, für den die Mieterin bzw. der Mieter bereit ist aufzukommen, so gilt: Je präziser der Schaden beschrieben, desto eindeutiger kann die Haftung später bestimmt werden. Darum sollte die Vermieterin bzw. der Vermieter insbesondere bei Kleinigkeiten die genaue Grösse und Lage des Schadens angeben. Das Protokoll soll möglichst auch das Alter des beschädigten Gegenstandes angeben.

Wenn nichts zum prozentualen Anteil steht, kann die Mieterin bzw. der Mieter auch noch später auf den Nachweis des Alters bestehen und Auskunft über den Zeitpunkt des Einbaus sowie die Rechnung für den Gegenstand verlangen. Siehe unten, «Schadenshaftung».

Beispiele:

- ▶ «Riss im Waschbecken (schon beim Antritt bestanden; vgl. Protokoll vom 1.4.85)»
- ▶ «Teppich im Wohnzimmer: Kleiner Fleck, ca. 3cm; Teppich ca. 8 Jahre alt; starke Begehungsspuren».

Hat die Verwaltung oder die Eigentümerin nichts zu bemängeln, sollte dies im Protokoll entsprechend vermerkt werden.

Beispiel:

- ▶ «Wohnung in Ordnung, keine Beanstandungen»

Vorsicht bei Schadenspauschalen

Oft wird anlässlich der Wohnungsabgabe auch die Übernahme der Kosten für die Schadensbehebung mit Pauschalen geregelt. Das ist in Ordnung, solange die Beträge nicht zu hoch sind. Es sollte aber nichts unterzeichnet werden, von dem die Mieterin bzw. der Mieter nicht überzeugt ist.

Viele Protokolle enthalten den kleingedruckten allgemeinen Satz: «Der Mieter anerkennt die oben aufgeführten Schäden und verpflichtet sich, die entsprechenden Reparaturkosten zu bezahlen». Solche allgemeine Verpflichtungen sollten nicht unterzeichnet, sondern von der Mieterin bzw. dem Mieter durchgestrichen werden.

Protokoll nicht voreilig unterschreiben

MieterInnen sollten das Protokoll nie unterzeichnen, um einer vermeintlichen Auseinandersetzung zu entgehen oder weil sie hoffen, eine Versicherung würde bezahlen. Manchmal üben VermieterInnen enormen Druck aus, so dass man ein Protokoll gegen seinen Willen unterschreibt. Diesem Druck sollte man unbedingt standhalten, denn einmal unterschrieben heisst später meistens: «Schuld anerkannt».

Vorbehalte anbringen oder nicht unterschreiben

In der Regel sind in den verwendeten Protokollformulare Formulierungen enthalten, die eine Schuldanerkennung (Ihre Bereitschaft, die Kosten für die Behebung der Mängel zu übernehmen) darstellen. Wenn MieterInnen unsicher sind, ob sie ein solches Formular unterzeichnen sollen, können sie z.B. zur Unterschrift hinzufügen «gilt nicht

als Schuldanererkennung» oder direkt bei den einzelnen Posten mit Unterschriftskürzel «Haftung bestritten» anmerken. MieterInnen müssen das Protokoll jedoch nicht unterschreiben, es gibt keine Pflicht dazu.

WohnfachberaterIn beiziehen

Entstehen bei der Wohnungsabgabe voraussichtlich grössere Meinungsverschiedenheiten, sollten die MieterInnen ZeugInnen oder WohnfachberaterInnen des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) beiziehen. Die Mieterinnen- und Mieterverbände stellen ihren Mitgliedern zu günstigen Bedingungen WohnfachberaterInnen zur Verfügung.

Amtlicher Befund

Für das Protokoll kann oft auch der Gemeindeammann (ZH) oder in anderen Kantonen die Baupolizei beigezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass diese nur den Zustand der Wohnung aufnehmen und nicht über die Kostenverteilung allfälliger Mängel entscheiden dürfen. Die Behördenvertreterin bzw. der Behördenvertreter soll deshalb nicht als GegnerIn behandelt (und dadurch gegen sich aufgebracht) werden. Immerhin ist darauf zu achten, dass der Beamte oder die Beamtin ihrer Aufgabe pflichtgemäss nachkommt. Allzu oft wird nämlich das Protokoll unsorgfältig und ungenau aufgenommen: «Fleckige Wände» gibt es nicht, sondern nur ganz genaue Feststellungen, wie «Kinderzimmer: Nordwand weist rechts neben der Tür auf der Höhe von einem Meter ca. 10 cm² grosse, rote Farbflecken auf». Das Protokoll der Behörde weist Urkundencharakter auf, und die RichterIn bzw. der Richter wird sich darauf abstützen, weil die Schäden bis Prozessbeginn meist behoben sind. Die Genauigkeit des Protokolls ist deshalb sehr wichtig.

Nach der Protokollaufnahme dürfen MieterInnen keine Reparaturen mehr selbst vornehmen oder in Auftrag geben.

Ist das Wohnungsprotokoll bei der Abgabe überhaupt nötig?

Nein. Dies ist vor allem für die VermieterInnen ein wichtiges Beweismittel. VermieterInnen müssen beim Auszug von MieterInnen den Zustand der gemieteten Räume prüfen und die MieterInnen sofort informieren, falls sie für bestimmte Mängel haftbar gemacht werden sollen. Wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter dies versäumt, kann er von den MieterInnen keinen Schadenersatz verlangen (Ausnahmen bilden diejenigen Mängel, die bei einer gewöhnlichen Besichtigung der Räume nicht bemerkbar sind). Deshalb wird normalerweise bei der Wohnungsabgabe ein Wohnungsprotokoll über den Zustand der Räume und die Schadenszuordnung erstellt. Nötig ist es aber nicht, zumindest nicht für MieterInnen. Haben MieterInnen im Protokoll Schäden anerkannt oder gibt es keine

Beanstandungen, so ist es ratsam, eine Kopie des Protokolls zu verlangen.

Erfolgt kein Protokoll oder kommt daraus nicht eindeutig hervor, für was die Mieterin bzw. der Mieter nach Ansicht der Vermieterin oder des Vermieters haften soll, muss die Vermieterin bzw. der Vermieter innert weniger Arbeitstage der Mieterin bzw. dem Mieter eine schriftliche Mängelrüge zukommen lassen. Die Mängelrüge muss klar, präzise und detailliert sein, eine Aufzählung der Mängel enthalten und klar zum Ausdruck bringen, dass die Mieterschaft für die angezeigten Mängel haftbar gemacht wird. Allgemeine Bemerkungen genügen nicht. Wird diese Frist verpasst, sind die Ansprüche auf Schadensübernahme durch die Mieterin bzw. den Mieter verwirkt.

Schlüsselrückgabe

Die Rückgabe der Schlüssel verkörpert gewissermassen die Rückgabe der Mietlokalitäten. Die MieterInnen müssen alle Schlüssel zurückgeben, einschliesslich derjenigen, die sie auf eigene Kosten haben anfertigen lassen. Oft wird die Rückgabe der Schlüssel im Protokoll festgehalten. Wo dies nicht der Fall ist, sollten MieterInnen eine Quittung mit Datum und Unterschrift der Vermieterin bzw. des Vermieters verlangen. Nur so können MieterInnen die Rückgabe beweisen.

Verzichtet die Vermieterin bzw. der Vermieter auf die gemeinsame Wohnungsabgabe oder ist sie bzw. er abwesend, so sollten ihm die Schlüssel auf den Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe per Einschreiben zugestellt oder beim Hauswart gegen Quittung abgegeben werden.

Die Vermieterin bzw. der Vermieter kann sich der Wohnungsabgabe und der Rückgabe der Schlüssel nicht widersetzen, auch dann nicht, wenn er Schäden festgestellt hat und diese von den MieterInnen nicht mehr behoben werden. Nach Vertragsablauf hat er nur Anspruch auf Schadenersatz.

Schadenshaftung

Keine Haftung für normale Abnutzung

MieterInnen haften nicht für die normale Abnutzung der Mieträume. Dafür bezahlt man schliesslich den Mietzins.

Beispiele

- ▶ Vergilben der Tapeten, Spuren von Möbeln und Bildern an den Wänden.
- ▶ Nägel- und Dübellöcher in den Wänden, sofern sie fachmännisch zugespachtelt und nicht zu zahlreich sind.
- ▶ Normale Abnutzung der Spannteppiche.

Was noch «normale Abnutzung» ist, hängt auch von der vertraglich vereinbarten oder vorausgesetzten Verwendung der Räume ab.

Beispiele

- ▶ Wird die Wohnung an eine vielköpfige Familie vermietet, sollte die normale Abnutzung weiter ausgelegt werden als bei der Vermietung an eine Einzelperson.
- ▶ Die vertragsgemässe, mehrere Jahre dauernde normale Nutzung eines Lokals als Werkstätte, zu deren Betrieb mit Wissen und Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters verschiedene Maschinen installiert wurden, bringt zwangsläufig Abnutzungen mit sich, die die Vermieterin bzw. der Vermieter dulden muss.
- ▶ Böden und Wände in einer Gaststätte unterliegen einer stärkeren Abnutzung als in einem Wohnzimmer.

Vereinbarungen, wonach MieterInnen normale Abnutzungen zu beheben oder zu bezahlen haben, sind ungültig.

Ungültige Klauseln

Beispiele

- ▶ Instandstellungskosten von 1% des Jahresmietzinses.
- ▶ Das Weisseln von Küche und Bad nach einigen Jahren oder beim Auszug zu Lasten des Mieters.

Haftung nur für übermässige Abnutzung

MieterInnen haften für Schäden durch übermässige Abnutzung, die sie selber, ihre MitbewohnerInnen, Angestellte, Gäste oder Haustiere während der Mietdauer verursachen. Damit gemeint sind starke Gebrauchsspuren, die man hätte vermeiden können oder auch Schäden durch Missgeschicke und unsachgemässen Gebrauch.

Beispiele

- ▶ Kinder der MieterInnen haben die Tapeten verkratzt.
- ▶ EinE AngestellteR der MieterInnen hat eine Scheibe zerbrochen.
- ▶ Der Hund der MieterInnen hat die Holzwand «angestrichelt».
- ▶ Ein Wasserschaden auf dem Parkett.
- ▶ Haushaltapparat ist defekt, da er von den MieterInnen unsachgemäss bedient wurde.

Dagegen haften MieterInnen nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder durch Drittpersonen, für die die MieterInnen nicht einzustehen haben, bewirkt wurden.

Beispiele

- ▶ Schäden durch Naturereignisse (Hagel, Überschwemmung etc.).
- ▶ Schäden an der Türe, die bei einem Einbruch entstanden.

Wie viel haftet man, wenn der Gegenstand nicht neu ist?

Sobald ein Gegenstand nicht mehr neu ist, haften MieterInnen nicht für den ganzen Betrag des Ersatzes bzw. der Reparatur. Geschuldet ist nur, was der Gegenstand aufgrund seines Alters noch wert ist. Das nennt man Zeitwert oder auch Restwert. Dazu fragt man sich, wie lange der Gegenstand noch hätte genutzt werden können und geht dabei von einer maximalen Lebensdauer aus. Wie bestimmt sich nun dieser Restwert und die Lebensdauer eines Gegenstandes?

Paritätische Lebensdauertabelle

Jedes einzelne Bauteil einer Wohnung kann unterschiedlich lange genutzt werden. Ein guter Herd kann 40 Jahre alt werden, ein anderer Herd kann aber bereits nach 10 Jahren den Geist aufgeben. Die Lebensdauer ist daher eigentlich von Fall zu Fall verschieden. Es braucht also eine Normierung. Der Mieterinnen- und Mieterverband und der Hauseigentümerverband haben deshalb eine paritätische Lebensdauertabelle herausgegeben, die von beiden Seiten anerkannt wird. Darin wird die Lebensdauer für einzelne Gegenstände festgelegt. Zieht man von der festgelegten Lebensdauer eines Gegenstandes das tatsächliche Alter des Gegenstandes ab (= Altersentwertung), erhält man den Zeitwert/Restwert. Nur diesen müssen MieterInnen bezahlen. Ist die Lebensdauer ganz abgelaufen, müssen MieterInnen in der Regel nichts mehr bezahlen.

Für die Einschätzung des Schadens muss man daher immer auch wissen, wann der Gegenstand eingebaut wurde, beziehungsweise wann der Boden das letzte Mal abgeschliffen wurde etc. VermieterInnen müssen dies im Streitfall beweisen können.

Beispiele

- ▶ Die «normale Lebensdauer» einer Tapete beträgt zehn Jahre. Wegen Beschädigungen durch die MieterInnen ist eine Neutapezierung beim Auszug nötig, obwohl die bestehenden Tapeten erst sechs Jahre alt sind. Die MieterInnen schulden der Vermieterin bzw. dem Vermieter $\frac{4}{10}$ bzw. 40% der Tapezierungskosten.
- ▶ Eine fünfzehnjährige Tapete mit zehnjähriger Lebensdauer ist dagegen, trotz Zeichnungen der Kinder, voll von der Vermieterin bzw. dem Vermieter

zu übernehmen, da die Tapete im Zeitpunkt des Auszugs amortisiert ist.

Haftpflichtversicherung einschalten

Die Privathaftpflichtversicherungen decken Mieterschäden grösstenteils. Im Schadenfall (auch bei bestrittenen Schäden) sollte daher sofort die Versicherung benachrichtigt werden. Viele Mieterinnen- und Mieterverbände offerieren ihren Mitgliedern eine günstige Mieterhaftpflichtversicherung (Prämie: 12 Franken/Jahr).

Die Lebensdauertabelle gilt nicht immer

Reparaturen im Rahmen des kleinen Unterhaltes müssen von den MieterInnen ganz übernommen werden, auch wenn die Lebensdauer längst abgelaufen ist (z.B. Ersatz des Kuchenblechs).

Auch Mehraufwand, der über die normale Instandsetzung hinausgeht, muss die Mieterin bzw. der Mieter zu 100% übernehmen (z.B. Spezialbehandlung bei Nikotin oder farbigen Wänden).

Kleiner Unterhalt

Der sogenannte «kleine Unterhalt» geht immer vollumfänglich zu Lasten der MieterInnen, unabhängig von Abnutzung oder Altersentwertung. Die Mietvertragsformulare enthalten meist eine Liste von derartigen kleinen Reparaturen. Manchmal ist auch ein Maximalbetrag festgelegt. Fehlt eine vertragliche Regelung, gilt der Ortsgebrauch. Allerdings gilt immer: Sobald eine Fachperson nötig ist, müssen die MieterInnen nichts tun und können die Reparatur verweigern, auch wenn das in den Vertragsbedingungen so steht. Zudem dürfen die Kosten für das notwendige Material Fr. 150.– nicht überschreiten.

Beispiele

- ▶ Auswechseln von defekten Sicherungen
- ▶ Ölen von Türscharnieren etc.
- ▶ Anziehen von lockeren Schrauben
- ▶ Entstopfen des verstopften Syphons bis zur Hauptleitung
- ▶ Ersatz des defekten Abfalleimers
- ▶ Schnee- und Eisräumung auf Balkonen
- ▶ Rechtlich umstritten: Entrussen von Wohnzimmer-Cheminées (sofern Kamin gebraucht)
- ▶ Ersatz von defekten Seifenschalen, Klobrillen, Dampfzugfilter, Wasserhahnsiebchen, Kuchenblechen etc.
- ▶ Ersatzteile von Elektrogeräten: defekte Kühlschrankschrank- und Herdersatzteilen, Geschirrspülbesteckhalter, die einfach zu ersetzen und noch beim Hersteller erhältlich sind
- ▶ Kostenpunkt des Ersatzteils max. ca. 100 bis 150 Franken als Faustregel

Kosten, die nicht unter den kleinen Unterhalt fallen und die MieterInnen nicht übernehmen müssen (ausser sie haben den Schaden schuldhaft verursacht):

Beispiele

- ▶ Ersatz gesprungener Fensterscheiben
- ▶ Fachmännische Reparatur von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern
- ▶ Ersatz von Rolladengurten
- ▶ Reinigung der Fenster in Onergeschossen, die von innen nicht zugänglich sind

Schlusservice für elektrische Geräte durch Fachperson

Oft verlangen VermieterInnen, dass MieterInnen einen Schlusservice des Geschirrspülers oder anderer elektrischer Geräte durch eine Fachperson vornehmen lassen. Dies verstösst aber gegen die Regel des kleinen Unterhalts und gegen das Gesetz, das sagt, dass es in der Verantwortung der VermieterInnen ist, die Sache bei der Rückgabe auf Mängel zu prüfen (Art. 267a OR). Klauseln in Mietverträgen, die von MieterInnen einen Schlusservice verlangen, sind ungültig.

Reparaturen

Wie umfangreich darf die Reparatur sein?

Der von der Vermieterin oder dem Vermieter geforderte Schadenersatz muss sich auf die zur Behebung der Schäden notwendigen Arbeiten beschränken.

Beispiele

- ▶ Haben MieterInnen grössere Löcher in der Wand hinterlassen, brauchen sie nicht für die Instandstellung der ganzen Wand, sondern nur für die Reparatur aufzukommen.
- ▶ Wegen eines Brandlochs im Spannteppich kann einE VermieterIn nicht den ganzen Teppich auf Kosten der MieterInnen ersetzen lassen; es ist möglich ihn zu reparieren.

Minderwert: Wenn die Reparatur, beziehungsweise der Ersatz eines Gegenstandes unverhältnismässig ist, kann auch ein sogenannter Minderwert vereinbart werden. Die MieterInnen übernehmen dann einen fixen Betrag für die übermässige Abnutzung, ohne dass eine Reparatur vorgenommen wird (z.B. abgeschlagene Stelle im Lavabo). Auch hier muss der Zeitwert aufgrund der Lebensdauer und des Alters des Gegenstands berücksichtigt werden.

Beispiele

- ▶ Einige Kratzer in der Chromstahl-Abdeckung der Küchenkombination.
- ▶ Ein einziges zersprungenes Plättli im Bad berechtigt nicht zur Neubelegung des ganzen Raumes, nur weil es dieses Plättli nicht mehr gibt.

Keine Haftung bei Schäden, die vor Mietbeginn bestanden

Müssen MieterInnen beim Auszug beweisen, dass ein Schaden schon früher bestand?

Nein. Seit 1990 muss die Vermieterin bzw. der Vermieter beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer entstanden ist. Es ist daher nicht Sache der MieterInnen zu beweisen, dass ein Schaden bereits vor dem Einzug bestand. Als Beweis dient der Vermieterin bzw. dem Vermieter in erster Linie das bei Mietantritt erstellte Einzugsprotokoll über den Zustand der Wohnung. Zu ihrer Entlastung können MieterInnen die Herausgabe des Protokolls verlangen, in dem bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses die damals vorhandenen Mängel aufgezeichnet wurden. Falls kein, bzw. ein unvollständiges Einzugsprotokoll vorhanden ist, und sich auch nicht auf andere Art (z.B. durch ZeugInnen oder andere Belege) feststellen lässt, ob ein Schaden bei Mietantritt schon bestanden hat, können MieterInnen beim Auszug nicht belangt werden.

Instandstellung durch MieterInnen

Sollen MieterInnen selber reparieren?

Gemeint sind nur Arbeiten für verschuldete und darum von den MieterInnen zu übernehmende Beschädigungen. Die Antwort lautet in der Regel nein.

MieterInnen haben bei selbst behobenen Mängeln keinen Anspruch auf Vergütung jenes Teils der Arbeit, der auf die Altersentwertung fällt. Wer eine vierjährige Tapete erneuert, ohne dass eine Entschädigung vereinbart wurde, hat keinen Anspruch auf eine 40-prozentige Kostenvergütung.

Bei selbst vorgenommenen oder in Auftrag gegebenen Arbeiten ist die Gefahr gross, dass die Arbeit nicht fachlich korrekt oder unpassend ausgeführt wird. Wenn die Arbeiten von der Vermieterin bzw. dem Vermieter nicht akzeptiert werden, entstehen doppelte Kosten.

Dagegen dürfen kleinere Mängel bis zur Wohnungsabgabe von den MieterInnen selbst behoben werden, z.B. Dübellöcher zugipsen oder zukitten, fehlende Zahnputzgläser ersetzen, Dichtungen erneuern etc.

Sind an einer Wohnung grössere Arbeiten auf Kosten der MieterInnen auszuführen, ist es ratsam, mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter rechtzeitig Kontakt aufzunehmen und die Wohnungsabgabe durchzuführen, damit die Instandstellungsarbeiten noch vor Einzug der neuen MieterInnen durchgeführt werden können. Sind nämlich Arbeiten auszuführen, die einen Einzug nicht oder nur teilweise zulassen, können MieterInnen für den Mietzinsausfall und weitere Umtriebe zur Verantwortung gezogen werden. Erwarten die MieterInnen Streitigkeiten, können sie beim Mieterinnen- und Mieterverband eineN WohnfachberaterIn beiziehen.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch

spezialisierte Juristinnen und Juristen

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

www.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch