

Auszug: Für welche Schäden müssen Mieter*innen 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 Mieter*innen ersatzpflichtig sind. Es ist für Mieter*innen 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 Mieterschaft bereit ist aufzukommen, so gilt: Je präziser der Schaden beschrieben, desto eindeutiger kann die Haftung später bestimmt werden. Darum sollte die Vermieterschaft 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 Mieterschaft 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 Eigentümerschaft 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 Mieterschaft nicht überzeugt ist.

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

Protokoll nicht voreilig unterschreiben

Mieter*innen sollten das Protokoll nie unterzeichnen, um einer vermeintlichen Auseinandersetzung zu entgehen oder weil sie hoffen, eine Versicherung würde bezahlen. Manchmal üben Vermieter*innen enormen Druck aus, so dass man ein Protokoll gegen den eigenen 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 Mieter*innen unsicher sind, ob sie ein solches Formular unterzeichnen sollen, können sie z.B. zur Unterschrift hinzufügen «gilt nicht als Schuldanerkennung» oder direkt bei den einzelnen Posten mit Unterschriftskürzel «Haftung bestritten» anmerken. Mieter*innen müssen das Protokoll jedoch nicht unterschreiben, es gibt keine Pflicht dazu.

Wohnfachberater*in beiziehen

Entstehen bei der Wohnungsabgabe voraussichtlich grössere Meinungsverschiedenheiten, sollte die Mieterschaft Zeug*innen oder Wohnfachberater*innen des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) beiziehen. Die Mieterinnen- und Mieterverbände stellen ihren Mitgliedern zu günstigen Bedingungen Wohnfachberater*innen 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 Behördenvertreter*innen sollen deshalb nicht als Gegner*innen behandelt (und dadurch gegen sich aufgebracht) werden. Immerhin ist darauf zu achten, dass die*der Beamte 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 Farbflächen auf». Das Protokoll der Behörde weist Urkundencharakter auf, und Richter*innen werden sich darauf abstützen, weil die Schäden bis Prozessbeginn meist behoben sind. Die Genauigkeit des Protokolls ist deshalb sehr wichtig.

Nach der Protokollaufnahme darf die Mieterschaft keine Reparaturen mehr selbst vornehmen oder in Auftrag geben.

Ist das Wohnungsprotokoll bei der Abgabe überhaupt nötig?

Nein. Es ist vor allem für die Vermieterschaft ein wichtiges Beweismittel. Diese muss beim Auszug einer Mieterschaft den Zustand der gemieteten Räume prüfen und die Mieter*innen sofort informieren, falls sie für bestimmte Mängel haftbar gemacht werden sollen. Wenn die Vermieterschaft dies versäumt, kann sie von der Mieterschaft 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 Mieter*innen. Haben Mieter*innen 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 Mieterschaft nach Ansicht der

Vermieterschaft haften soll, muss die Vermieterschaft innert weniger Arbeitstage der Mieterschaft 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 Mieterschaft verwirkt.

Schlüsselrückgabe

Die Rückgabe der Schlüssel verkörpert gewissermassen die Rückgabe des Mietobjekts. Die Mieterschaft muss alle Schlüssel zurückgeben, einschliesslich derjenigen, die sie auf eigene Kosten hat anfertigen lassen. Oft wird die Rückgabe der Schlüssel im Protokoll festgehalten. Wo dies nicht der Fall ist, sollten Mieter*innen eine Quittung mit Datum und Unterschrift der Vermieterschaft verlangen. Nur so kann die Mieterschaft die Rückgabe beweisen.

Verzichtet die Vermieterschaft auf die gemeinsame Wohnungsabgabe oder ist sie abwesend, sollten ihr die Schlüssel auf den Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe per Einschreiben zugestellt oder bei der Hauswartung gegen Quittung abgegeben werden.

Die Vermieterschaft kann sich der Wohnungsabgabe und der Rückgabe der Schlüssel nicht widersetzen, auch dann nicht, wenn sie Schäden festgestellt hat und diese von den Mieter*innen nicht mehr behoben werden. Nach Vertragsablauf hat sie nur Anspruch auf Schadenersatz.

Schadenshaftung

Keine Haftung für normale Abnutzung

Mieter*innen 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 fachgerecht 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 Werkstatt, zu deren Betrieb mit Wissen und Zustimmung der Vermieterschaft verschiedene Maschinen installiert wurden, bringt zwangsläufig Abnützungen mit sich, die die Vermieterschaft dulden muss.
- Böden und Wände in einer Gaststätte unterliegen einer stärkeren Abnutzung als in einem Wohnzimmer.

Vereinbarungen, wonach Mieter*innen normale Abnützungen 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 der Mietersschaft.

Haftung nur für übermässige Abnutzung

Mieter*innen haften für Schäden durch übermässige Abnutzung, die sie selber, ihre Mitbewohner*innen, Angestellte, Gäste oder Haustiere während der Mietdauer verursachten. Damit gemeint sind zu starke Gebrauchsspuren, die man hätte vermeiden können oder auch Schäden durch Missgeschicke und unsachgemässen Gebrauch.

Beispiele

- Kinder der Mieterschaft haben die Tapeten verkritzelt.
- Angestellte der Mieterschaft haben eine Scheibe zerbrochen.
- Der Hund der Mieterschaft hat die Holzwand «angenagt».
- Ein Wasserschaden auf dem Parkett.
- Haushaltapparat ist defekt, da er von der Mieterschaft unsachgemäss bedient wurde.

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

Beispiele

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

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

Sobald ein Gegenstand nicht mehr neu ist, haften Mieter*innen 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 muss die Mieterschaft bezahlen. Ist die Lebensdauer ganz abgelaufen, müssen Mieter*innen 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. Die Vermieterschaft muss dies im Streitfall beweisen können.

Beispiele

- Die «normale Lebensdauer» einer Tapete beträgt 10 Jahre. Wegen Beschädigungen durch die Mieterschaft ist eine Neutapezierung beim Auszug nötig, obwohl die bestehenden Tapeten erst sechs Jahre alt sind. Die Mieterschaft schuldet der Vermieterschaft 4/10 bzw. 40% der Tapezierungskosten.
- Eine fünfzehnjährige Tapete mit zehnjähriger Lebensdauer ist dagegen, trotz Zeichnungen der Kinder, voll von der Vermieterschaft zu übernehmen, da die Tapete im Zeitpunkt des Auszugs amortisiert ist.

Haftpflichtversicherung einschalten

Die Privathaftpflichtversicherungen decken Mietschäden grösstenteils. Im Schadenfall (auch bei bestrittenen Schäden) sollte daher sofort die Versicherung benachrichtigt werden. Viele Mieterinnen- und Mieterverbände

offerieren ihren Mitgliedern eine günstige Miethaftpflichtversicherung (Prämie: 10 Franken/Jahr).

Die Lebensdauertabelle gilt nicht immer

Reparaturen im Rahmen des kleinen Unterhaltes müssen von der Mieterschaft 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 Mieterschaft zu 100% übernehmen (z.B. Spezialbehandlung bei Nikotin oder farbigen Wänden).

Kleiner Unterhalt

Der sogenannte «kleine Unterhalt» geht immer vollumfänglich zu Lasten der Mieterschaft, 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, muss die Mieterschaft nichts tun und kann 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 Herdersatzteile, 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 Mieterschaft nicht übernehmen muss (ausser sie hat den Schaden schuldhaft verursacht):

Beispiele

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

Schlussservice für elektrische Geräte durch Fachperson

Oft verlangt die Vermieterenschaft, dass die Mieterschaft einen Schlussservice des Geschirrspülers oder anderer elektrischer Geräte durch eine Fachperson vornehmen lässt. Steht diesbezüglich nichts im Mietvertrag, sind Mieter*innen nicht dazu verpflichtet. Diese Regel ist unbestritten. Nach Ansicht des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) und auch mehrerer kantonaler Gerichte und Schlichtungsbehörden können Mieter*innen auch vertraglich nicht zu einem solchen Service verpflichtet werden. Denn eine solche Vertragsbestimmung verstösst nach Ansicht des MV gegen Art. 267 OR, wo es heisst: «Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig». Gemäss Art. 267a OR ist es ausschliesslich Sache der Vermieterenschaft den Zustand des Mietobjekts zu prüfen.

Zudem müssen Mieter*innen nur den sogenannten «kleinen Unterhalt» übernehmen. Dazu gehören kleine Ausbesserungen und Reinigungen, die von Mieter*innen ohne besonderes Fachwissen oder grösseren Aufwand vorgenommen werden können. Ist hingegen der Beizug einer Fachperson nötig, liegt kein kleiner Unterhalt vor. Die Funktionskontrolle bzw. der Service des Geschirrspülers muss aber durch eine Fachperson vorgenommen werden. Deshalb können Mieter*innen nicht zum Abschluss eines Servicevertrages für technische Geräte verpflichtet werden. Ganz unbestritten ist diese Ansicht jedoch nicht. Mieter*innen haben lediglich eine Meldepflicht, wenn ein technisches Gerät nicht funktioniert.

Reparaturen

Wie umfangreich darf die Reparatur sein?

Der von der Vermieterenschaft geforderte Schadenersatz muss sich auf die zur Behebung der Schäden notwendigen Arbeiten beschränken.

Beispiele

- Haben Mieter*innen grössere Löcher in der Wand hinterlassen, brauchen sie nicht für die Instandstel-

lung der ganzen Wand, sondern nur für die Reparatur aufzukommen.

- Wegen eines Brandlochs im Spannteppich kann eine Vermieterschaft nicht den ganzen Teppich auf Kosten der Mieterschaft 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 Mieterschaft übernimmt 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 Mieter*innen beim Auszug beweisen, dass ein Schaden schon früher bestand?

Nein. Seit 1990 muss die Vermieterschaft beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer entstanden ist. Es ist daher nicht Sache der Mieterschaft zu beweisen, dass ein Schaden bereits vor dem Einzug bestand. Als Beweis dient der Vermieterschaft in erster Linie das bei Mietantritt erstellte Einzugsprotokoll über den Zustand der Wohnung. Zu ihrer Entlastung können Mieter*innen 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 Zeug*innen oder andere Belege) feststellen lässt, ob ein Schaden bei Mietantritt schon bestanden hat, können Mieter*innen beim Auszug nicht belangt werden.

Instandstellung durch Mieterschaft

Sollen Mieter*innen selber reparieren?

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

Mieter*innen 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 Vermieterschaft nicht akzeptiert werden, entstehen doppelte Kosten.

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

Sind an einer Wohnung grössere Arbeiten auf Kosten der Mieterschaft auszuführen, ist es ratsam, mit der Vermieterschaft rechtzeitig Kontakt aufzunehmen und die Wohnungsabgabe durchzuführen, damit die Instandstellungsarbeiten noch vor Einzug der neuen Mieterschaft durchgeführt werden können. Sind nämlich Arbeiten auszuführen, die einen Einzug nicht oder nur teilweise zulassen, können Mieter*innen für den Mietzinsausfall und weitere Umtriebe zur Verantwortung gezogen werden. Erwartet die Mieterschaft Streitigkeiten, kann sie beim Mieterinnen- und Mieterverband eine*n Wohnfachberater*in 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 Jurist*innen