

Wohnungsabgabe:

Das Wohnungsabnahmeprotokoll

Wie geht die Wohnungsabnahme vor sich?

Die Vermieterin muss beim Auszug der Mieterin den Zustand der gemieteten Räume prüfen und die Mieterin sofort informieren, falls sie sie für bestimmte Mängel haftbar machen will. Wenn die Vermieterin dies versäumt, so kann sie von der Mieterin keinen Schadenersatz verlangen (Ausnahmen bilden diejenigen Mängel, die bei einer gewöhnlichen Besichtigung der Räume nicht bemerkbar sind). Deshalb wird normalerweise beim Auszug der Mieterin ein Protokoll über den Zustand der Räume erstellt. In einer meist ausführlichen Liste werden die Beschädigungen und sonstige Mängel notiert und festgestellt, für welche dieser Mängel die Mieterin ersatzpflichtig ist. Es ist für die Mieterin ratsam, aber nicht obligatorisch, bei der Aufnahme des Protokolls mitzuwirken. Auch besteht keine Verpflichtung, das Protokoll zu unterzeichnen.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

ACHTUNG OFT SIND IN DEN VERWENDETEN PROTOKOLLFORMULARE FORMULIERUNGEN ENTHALTEN, DIE EINE SCHULDANERKENNUNG (IHRE BEREITSCHAFT, DIE KOSTEN FÜR DIE BEHEBUNG DER MÄNGEL ZU ÜBERNEHMEN) DARSTELLEN. WENN SIE UNSICHER SIND, OB SIE EIN SOLCHES FORMULAR UNTERZEICHNEN SOLLEN, SO KÖNNEN SIE Z.B. BEI IHRER UNTERSCHRIFT HINSCHREIBEN „GILT NICHT ALS SCHULDANERKENNUNG“. SOLLTEN SIE SPÄTER EINE ÜBERRISSENE RECHNUNG ERHALTEN, SO KÖNNEN SIE SICH DAGEGEN WEHREN.

Im Protokoll dürfen nur tatsächlich festgestellte Schäden aufgeführt werden. Hat ein von der Vermieterin notierter Schaden schon bei Mietantritt bestanden, oder handelt es sich um eine normale Abnutzungserscheinung, so soll die Mieterin das Protokoll nur unter entsprechendem schriftlichem Vorbehalt unterzeichnen, gegebenenfalls unter Hinweis auf das seinerzeitige Antrittsprotokoll beim Einzug. Das Protokoll soll auch das Alter und den Zustand des beschädigten Gegenstandes beschreiben. Das dient der Feststellung der Altersentwertung.

Das Protokoll soll möglichst präzise sein. Falsch und gefährlich ist die Bemerkung «Spannteppich fleckig», wenn lediglich in einer Raumecke drei zwei Zentimeter grosse Flecken vorhanden sind. Überlegen Sie sich: Was stellt sich die RichterIn unter der Bemerkung vor?

BEISPIELE

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

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

BEISPIEL

- «Wohnung in Ordnung, keine Beanstandungen»

Die Protokollaufnahme dient dem Festhalten gemeinsam festgestellter Schäden und Mängel. Ist die Mieterin mit einer Feststellung im Protokoll nicht einverstanden, so sollte diese andere Ansicht im Protokoll vermerkt werden bevor es von der Mieterin unterzeichnet wird.

BEISPIELE

- Der Wasserschaden in der Küche hat nach Ansicht der Mieterin bereits beim Einzug bestanden.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

- Die Mieterin bestreitet, dass der Teppich im Wohnzimmer Flecken aufweist.

Oft wird anlässlich der Wohnungsabnahme praktischerweise auch die Übernahme der Kosten für die Schadensbehebung geregelt. Es sollte aber nichts unterzeichnet werden, von dem die Mieterin nicht überzeugt ist, dass sie die Kosten auch zu übernehmen hat.

Viele Protokolle enthalten den kleingedruckten Satz: «Die Mieterin anerkennt die oben aufgeführten Schäden und verpflichtet sich, die entsprechenden Reparaturkosten zu bezahlen». Solche allgemeine Verpflichtungen sollten nicht unterzeichnet werden. Auch prozentual oder ziffernmässig bereits aufgeteilte Schäden können mit der Unterschrift als Schuldanerkennung ausgelegt werden und sollten deshalb nicht unterschrieben werden.

Die Mieterin soll auch nicht nur unterzeichnen, um vermeintlich einer Auseinandersetzung entgehen zu können oder weil sie hofft, eine Versicherung würde bezahlen.

Die Mieterin hat Anspruch auf sofortige Aushändigung einer Protokollkopie. Sie ist sorgfältig aufzubewahren.

Entstehen bei der Wohnungsabgabe grössere Meinungsverschiedenheiten, welche die gemeinsame Unterzeichnung des Protokolls verunmöglichen, sollte die Mieterin an den MieterInnenverband (MV) gelangen. Es ist in diesem Fall wichtig, schnell und schriftlich zu reagieren. Oft erweist sich auch die Anwesenheit einer Zeugin als vorteilhaft. Viele MV's stellen ihren Mitgliedern zu günstigen Bedingungen AbnahmeexpertInnen zur Verfügung.

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. Der Behördenvertreter soll deshalb nicht als Gegner behandelt (und dadurch gegen sich aufgebracht) werden. Immerhin ist darauf zu achten, dass der Beamte oder die Beamtin ihrer Aufgabe pflichtgemäss nachkommt. Allzuoft 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 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 darf die Mieterin keine Reparaturen mehr selbst vornehmen oder in Auftrag geben.

Schlüsselerückgabe

Die Rückgabe der Schlüssel verkörpert gewissermassen die Rückgabe der Mietlokalitäten. Der Mieter muss alle Schlüssel zurückgeben, einschliesslich derjenigen, die er auf eigene Kosten hat anfertigen lassen. Oft wird die Rückgabe der Schlüssel im Protokoll festgehalten. Wo dies nicht der Fall ist, verlangt der Mieter eine Quittung.

Verzichtet der Vermieter auf die gemeinsame Wohnungsabgabe oder ist er abwesend, so werden ihm die Schlüssel auf den Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe eingeschrieben zugestellt oder beim Hauswart gegen Quittung abgeben.

Der Vermieter kann sich der Wohnungsabgabe nicht widersetzen, auch dann nicht, wenn er Schäden festgestellt hat und diese vom Mieter nicht mehr behoben werden. Nach Vertragsablauf hat er nur Anspruch auf Schadenersatz.

Schadenshaftung

Für welche Schäden muss die Mieterin aufkommen?

Die Mieterin haftet für Schäden, die sie selber, ihre MitbewohnerInnen, Angestellten, Gästen oder Haustieren während der Mietdauer verursachten.

BEISPIELE

- Kinder der Mieterin haben die Tapeten verkritzelt.
- Die Angestellte der Mieterin hat eine Scheibe zerbrochen.
- Der Hund des Mieters hat die Holzwand «angenagt».
- Haushaltapparat ist defekt, da er von der Mieterin unsachgemäss bedient wurde.
- Vergilbte Wände und Decken, sofern durch übermässiges Rauchen, Abbrennen von Kerzen oder mangelhafte Reinigung verursacht.

Die meisten Privathaftpflichtversicherungen decken Schäden, welche die normale Abnutzung übersteigen. Im Schadenfall (auch bei bestrittenen Schäden) sollte daher sofort die Versicherung benachrichtigt werden. Viele Mieterverbände offerieren ihren Mitgliedern eine günstige Mieterhaftpflichtversicherung (Prämie: Fr. 10.– bis Fr. 20.– pro Jahr).

Dagegen haftet die Mieterin nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder durch Drittpersonen, für die die Mieterin nicht einzustehen hat, bewirkt wurden.

BEISPIELE

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

Keine Haftung bei Schäden, die bei Mietbeginn bestanden

Muss der Mieter beweisen, dass ein Schaden schon früher bestand?

Nach neuem Recht muss der Vermieter beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer entstanden ist. Es ist daher nicht Sache des Mieters, zu beweisen, dass ein Schaden vor seinem Einzug bestand. Als Beweis dient dem Vermieter in erster Linie das bei Mietantritt erstellte Protokoll über den Zustand der Wohnung. Zu seiner Entlastung kann der Mieter zudem vom Vermieter die Herausgabe des Protokolls verlangen, in welchem bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses die damals vorhandenen Mängel aufgezeichnet wurden. Falls kein, bzw. ein unvollständiges Antrittsprotokoll vorhanden ist, und sich auch nicht auf andere Art (z.B. durch Zeugen oder andere Belege) feststellen lässt, ob ein Schaden bei Mietantritt schon bestanden hat, kann der Mieter nicht belangt werden.

BEISPIELE

- Dem Antrittsprotokoll ist nicht zu entnehmen, ob die bei Mietende festgestellten Beschädigungen des Parkettbodens schon bei Mietbeginn vorhanden waren, weil dieser damals vom Spannteppich bedeckt war.
- Da nie ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, lässt sich das Alter der Absplitterung im Lavabo nicht feststellen.

Auch wenn grundsätzlich der Vermieter beweispflichtig ist, sollte der Mieter bei Mietantritt immer ein Protokoll (Mängelliste) erstellen. Einerseits werden damit klare Verhältnisse geschaffen, andererseits wird in den meisten Mietvertragsformularen festgehalten, dass die Wohnung als ordnungsgemäss übergeben gilt, sofern keine Mängel innert einer festgelegten Frist gemeldet wurden.

Keine Haftung für normale Abnutzung

Und wenn einfach gewohnt wurde?

Die Mieterin haftet nicht für die normale Abnutzung der Mieträume.

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 verschiedene Maschinen installiert wurden, bringt zwangsläufig Abnutzungen mit sich, die der Vermieter dulden muss.
- Böden und Wände in einer Gaststätte unterliegen einer stärkeren Abnutzung als in einem Wohnzimmer.

Vereinbarungen, wonach der Mieter normale Abnutzungen zu beheben oder zu bezahlen hat, sind ungültig.

BEISPIELE

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

Altersentwertung

Muss man den Neuwert bezahlen?

Der vom Mieter geschuldete Schadenersatz entspricht nicht dem Neuwert, sondern dem von Alter und normaler Lebensdauer abhängigen Zustandswert der beschädigten Einrichtung.

BEISPIELE

- Die «normale Lebensdauer» einer Tapete beträgt zehn Jahre. Wegen Beschädigungen durch den Mieter ist eine Neutapezierung bei seinem Auszug nötig, obwohl die bestehenden Tapeten erst sechs Jahre alt sind. Der Mieter schuldet der Vermieterin 40% der Tapezierungskosten.
- Eine fünfzehnjährige Tapete mit zehnjähriger Lebensdauer ist dagegen, trotz übermässigem Rauchen des Mieters, voll von der Vermieterin zu übernehmen, da die Tapete im Zeitpunkt des Auszugs amortisiert ist.

Stellt das Erneuern eines Gegenstandes keinen Mehrwert für den Vermieter dar (wird z.B. in einem Zimmer nur eine Wand erneuert) hat der Mieter die Kosten zu tragen.

Sogenannte „Lebensdauertabellen“ geben die Altersentwertung von Einrichtungen an. Diese finden Sie im Internet unter www.mieterverband.ch.

Reparaturen und kleiner Unterhalt

In welchem Umfange müssen Reparaturen bezahlt werden?

Der vom Vermieter geforderte Schadenersatz muss sich auf die zur Behebung der Schäden notwendigen Arbeiten beschränken.

BEISPIELE

- Hat die Mieterin grössere Löcher in der Wand hinterlassen, braucht sie nicht für die Instandstellung der ganzen Wand, sondern nur für die Reparatur aufzukommen.
- Wegen eines Brandlochs im Spannteppich kann die Vermieterin nicht den ganzen Teppich auf Kosten des Mieters ersetzen lassen; es ist möglich ihn zu reparieren.

Bei kleinen Schäden, die sich nur mit grossen Kosten beheben liessen und die keine wesentliche Beeinträchtigung für die Vermieterin oder die Nachfolgemietlerin darstellen, muss der Schaden nicht behoben werden. Dafür muss aber ein Minderwert entschädigt werden.

BEISPIELE

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

Andererseits geht der sogenannte «kleine Unterhalt» immer vollumfänglich zu Lasten der Mieterin, 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.

BEISPIELE

- Ersatz gesprungener Fensterscheiben.
- Reparatur von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern.
- Auswechseln von Sicherungen.
- Entstopfen von Ablaufrohren bis zur Hauptleitung.
- Ersatz von Packungen bei Wasserhähnen.
- Schnee- und Eisräumung auf Balkonen.
- Entrussen von Wohnzimmer-Cheminées.

Instandstellung durch den Mieter

Soll der Mieter selber reparieren?

Gemeint sind Arbeiten für verschuldete und vom Mieter zu übernehmende Beschädigungen. Die Antwort lautet in der Regel nein.

Der Mieter hat bei selbstbehebenden 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 40prozentige Kostenvergütung.

Bei selbst vorgenommenen oder in Auftrag gegebenen Arbeiten ist die Gefahr gross, dass die Arbeit nicht fachmännisch oder sonstwie unpassend ausgeführt wird. Wenn die Arbeiten vom Vermieter nicht akzeptiert werden, entstehen doppelte Kosten.

Dagegen sollen kleinere Mängel vom Mieter selbst bis zur Wohnungsabgabe behoben werden, also Dübellöcher fachmännisch zugipsen oder zukitten, fehlende Zahngläser ersetzen, Dichtungen erneuern etc.

Sind an einer Wohnung grössere Arbeiten auf Kosten des Mieters auszuführen, so ist es ratsam, mit dem Vermieter rechtzeitig Kontakt aufzunehmen und die Wohnungsabgabe durchzuführen, damit die Instandstellungsarbeiten noch vor Einzug des neuen Mieters durchgeführt werden können. Sind nämlich Arbeiten auszuführen, die einen Einzug nicht oder nur teilweise zulassen, so kann der Mieter für Mietzinsausfall und weitere Umtriebe zur Verantwortung gezogen werden.