

Schäden und Mängel in der Mietwohnung

Was müssen Mieterinnen und Mieter bezahlen?

Ob ausziehende Mieterinnen und Mieter beim Auszug etwas an die Instandstellung der bisherigen Wohnung bezahlen müssen, gehört zu den häufigsten Fragen bei den Beratungsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände. Aber auch Mängel während der Mietdauer sind ein Problem, mit dem sich die MV-Beraterinnen und -Berater sehr oft befassen müssen. In allen diesen Fällen ist es für die Betroffenen sehr wichtig, ihre Rechte zu kennen, damit sie nicht zu viel bezahlen.

Ein Mangel im mietrechtlichen Sinn liegt dann vor, wenn der Ist-Zustand der Wohnung derart vom (vertraglich zugesicherten) Soll-Zustand abweicht, dass der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt, gestört oder ausgeschlossen ist. Nach Artikel 256 OR ist die Vermieterschaft zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet und muss Mängel somit grundsätzlich auf ihre Kosten beheben. Ausgenommen ist der „kleine Unterhalt oder etwa auch „kleine Ausbesserungen“ genannt (vgl. unten).

Zu unterscheiden sind:

- **Schwere Mängel**, welche die Benutzung des Mietobjekts unzumutbar machen. Diese berechtigen die Mieterschaft zur fristlosen Kündigung.
- **Mittelschwere Mängel**, welche die Benutzung des Mietobjekts zwar nicht unzumutbar machen, aber beeinträchtigen. Bei Vorliegen solcher Mängel hat die Mieterschaft Anspruch auf möglichst rasche Behebung des Mangels und auf eine Mietzinsreduktion
- **Geringfügige Mängel**, deren Behebung zum so genannten **kleinen Unterhalt** gehört. Die Behebung solcher Mängel ist Sache der Mieterschaft.

Normale Abnutzung geht zulasten der Vermieterschaft

In der Regel sind in einer Mietwohnung zwar Erneuerungen nötig, wenn Mieterinnen und Mieter nach einigen Jahren ausziehen. Dass sie dafür aufkommen müssen, ist aber ein weit verbreiteter Irrtum. Dies ist nur dann der Fall, wenn man die Mietwohnung übermässig abgenutzt hat. Die normale Abnutzung ist hingegen mit dem Mietzins abgegolten und geht zu Lasten der Vermieterschaft.

Zur normalen Abnutzung gehören etwa „Schatten“ von Bildern an den Wänden und „Trampelpfade“ auf Bodenbelägen. Auch Dübellöcher in den Wänden kann der Vermieter nicht beanstanden, sofern sie fachgerecht verkittet sind. Um übermässige Abnutzung handelt es sich nur bei Schäden die durch unsorgfältigen Gebrauch der Mieterinnen und Mieter verursacht worden sind. Etwa Kritzeleien und Tintenspritzer von Kindern auf den Tapeten, Brandlöcher im Spannteppich sowie Wasserflecken auf dem Parkett. Ebenfalls als übermässig abgenutzt gelten Wände, die vom Tabakrauch gebräunt oder vergilbt sind. Raucherinnen und Raucher werden beim Auszug aus einer Mietwohnung somit rechtmässig regelmässig zur Kasse gebeten.

Bei übermässiger Abnutzung: Unbedingt Altersentwertung berücksichtigen

Für die übermässige Abnutzung von Einrichtungsteilen der Mietwohnung sind Mieterinnen und Mieter grundsätzlich entschädigungspflichtig. Auch in diesem Fall geht die Instandstellung aber nie voll zu Lasten der Mieterin oder des Mieters. Die Vermieterschaft hat, je nach Alter der Wohnungsausstattung, einen

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

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglie-
der Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieter-
verband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

www.mieterverband.ch

(unter «Drucksachen»)

mehr oder weniger hohen Anteil daran zu zahlen. Wie die Altersentwertung zu berechnen ist, lässt sich einer *Lebensdauertabelle* entnehmen. Diese findet sich auf der Internetseite des Mieterinnen- und Mieterverbands www.mieterverband.ch/ (unter: MietrechtOnline) oder kann als Broschüre beim Mieterinnen- und Mieterverband bezogen werden: Erarbeitet wurde die Lebensdauertabelle gemeinsam vom Hauseigentümerverschweizer und vom Mieterinnen- und Mieterverband, wobei sie von allen wichtigen Verbänden im Wohnungsmarkt sowie von den Privatversicherern unterstützt wird, also allgemeine Anerkennung für sich in Anspruch nehmen kann.

Ein häufiger Denkfehler

Aufgepasst: Viele Mieterinnen und Mieter machen einen Denkfehler! Sie berechnen die Altersentwertung ab dem Zeitpunkt, zu dem sie in die betreffende Wohnung eingezogen sind. Das ist aber falsch. Massgebend für die finanzielle Beteiligung an Wohnungsschäden ist das Alter des betreffenden Einrichtungsstücks, im Falle von Malerarbeiten des letzten Anstrichs. Kennt man den massgebenden Zeitpunkt nicht, so hat ihn die Vermieterschaft bekannt zu geben und in einem allfälligen Gerichts- oder Schlichtungsverfahren auch nachzuweisen.

Den kleinen Unterhalt muss die Mieterschaft berappen

Kleine Mängel, die nach Mietbeginn auftraten, hat man als Mieterin oder Mieter auf eigene Kosten zu beheben. Es handelt sich dabei um Ausbesserungen, die der oder die Mieterin selber ausführen kann. Das ist beispielsweise der Fall bei defekten Zahngläsern. Was zum kleinen Unterhalt gehört, ist oft in den Allgemeinen Vertragsbedingungen (Kleingedrucktes) des Mietvertrags geregelt. Solche Vertragsklauseln sind aber nicht in jedem Fall verbindlich. Als Faustregel gilt: Ein kleiner Mangel liegt vor, wenn seine Behebung nicht mehr als 150 Franken kostet. Auf mehr als etwa 200 Franken kann diese Grenze auch vertraglich nicht angehoben werden, weil das ein Verstoss gegen die zwingende Gesetzesbestimmung von Art. 256 OR wäre.

Weit verbreitet ist etwa die vertragliche Bestimmung im „Kleingedruckten“ von Mietverträgen, dass Reparaturen, die im Einzelfall 1 Prozent des Jahres-Nettomietzinses überstiegen, zum kleinen Unterhalt gehören. In anderen Mietverträgen steht, Reparaturen an Storen, am Kochherd, am Elektroboiler usw. seien unabhängig von der Höhe der Kosten von der Mieterschaft zu bezahlen. Alle diese Vertragsklauseln halten vor dem Gesetz allerdings nicht stand. Denn Artikel 256 OR legt fest, dass die Vermieterschaft zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet ist und diese Pflicht auch vertraglich nicht auf die Mieterinnen und Mieter abschieben kann. Somit kann ein Mietvertrag die Grenze des kleinen Unterhalts nicht beliebig nach oben schieben. In juristischen Fachkreisen hat sich heutzutage weitgehend die Meinung durchgesetzt, dass die Grenze des kleinen Unterhalts bei 150 Franken liegt. Die Bezirksgerichte Uster und Horgen ZH haben sogar entschieden, zum kleinen Unterhalt würden nur Reparaturen gehören, welche keine Fachkenntnisse erfordern und von der Mieterschaft grundsätzlich selber vorgenommen werden könnten. Eine Ausdehnung des kleinen Unterhalts im Mietvertrag ist jedenfalls nur in engem Rahmen zulässig, etwa bis 200 Franken. Für kostspieligere Reparaturen müssen Mieterinnen und Mieter somit nicht aufkommen, ausser sie sind nachweislich für den Schaden verantwortlich.

Haftpflichtversicherung benachrichtigen

Die meisten Privathaftpflichtversicherungen decken Schäden, die durch den unsorgfältigen Gebrauch der Mietsache entstanden sind. Im Schadenfall (auch bei bestrittenen Schäden) muss die Mieterin umgehend ihre Versicherungsgesellschaft informieren. Bei grösseren Schäden wird diese eine Schadenfach-

person vorbei schicken. Im Normalfall legt die Vermieterschaft der Versicherung einen detaillierten Kostenvoranschlag oder eine Abrechnung vor.

Weitere Informationen des MV:

www.mieterverband/MietrechtOnline: Fragen-Antworten und weitere Informationen

www.mieterverband.ch/Drucksachen: Broschüre „Mängel an der Mietsache“, 28 Seiten, CHF 8.-- plus Porto und Verpackung

www.mieterverband.ch/Drucksachen: Broschüre „paritätische Lebensdauertabelle - Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen, CHF 8.—plus Porto/Verpackung

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz 07/2009