Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

Für Mitglieder:
Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt
Nähere Informationen:
www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:
Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9:00–12:30 Uhr,
montags bis 15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

Mängel und Schäden

Auszug: Für welche Schäden müssen Mieterinnen und Mieter 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 die Beschädigungen und sonstige Mängel notiert und festgestellt, für welche dieser Mängel die Mieterin oder der Mieter ersatzpflichtig ist. Es ist für den Mieter 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 eine normale Abnützungserscheinung, so sollte das entsprechend vermerkt werden (z.B. «alter Schaden», bzw. «normale Abnützung»). Wird im Protokoll ein Schaden vermerkt, für den der Mieter bereit ist aufzukommen, so gilt: Je präziser der Schaden beschrieben, desto eindeutiger kann die Haftung später bestimmt werden. Darum sollte der Vermieter insbesondere bei Kleinigkeiten die genaue Grösse und Lage des Schadens angeben. Das Protokoll soll möglichst auch das Alter des beschädigten Gegenstandes beschreiben.[1]

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 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

[1] Wenn nichts zum prozentualen Anteil steht, kann der Mieter auch noch später auf dem Nachweis des Alters bestehen und Auskunft zum Zeitpunkt des Einbaus sowie die Rechnung für den Gegenstand verlangen. Siehe unten zum Thema Schadenshaftung

werden, von dem der Mieter nicht überzeugt ist, dass er die Kosten auch zu übernehmen hat.

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 vom Mieter durchgestrichen werden.

Protokoll nicht voreilig unterschreiben

Der Mieter sollte das Protokoll nie unterzeichnen, um vermeintlich einer Auseinandersetzung entgehen zu können oder weil er hofft, eine Versicherung würde bezahlen. Auch kann der Vermieter ernormen Druck ausüben, sodass man ein Protokoll gegen seinen Willen unterschreibt. Diesem Druck sollte man gestählt standhalten, denn einmal unterschrieben, heisst später meistens: «Schuld anerkannt».

Vorbehalte anbringen oder gar 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 der Mieter unsicher ist, ob Er ein solches Formular unterzeichnen soll, so Kann er z.B. bei seiner Unterschrift hinschreiben «gilt nicht als Schuldanerkennung» oder bei den einzelnen Posten direkt mit Unterschriftskürzel «Haftung bestritten» anmerken. Der Mieter muss das Protokoll jedoch nicht unterschreiben, wenn er nicht will. Es gibt keine Pflicht dazu.

Wohnfachberater beiziehen

Entstehen bei der Wohnungsabgabe voraussichtich grössere Meinungsverschiedenheiten, sollte der Mieter einen Zeugen oder Wohnfachberater des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) beiziehen. Die Mieterverbände stellen ihren Mitgliedern zu günstigen Bedingungen Wohnfachberater 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. 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 der Mieter keine Reparaturen mehr selbst vornehmen oder in Auftrag geben.

Ist das Wohnungsprotokoll bei der Abgabe überhaupt nötig?
Nein. Dies ist vor allem für den Vermieter ein wichtiges Beweismittel. Der Vermieter muss beim Auszug des Mieters den Zustand der gemieteten Räume prüfen und den Mieter sofort informieren, falls er ihn für bestimmte Mängel haftbar machen will. Wenn der Vermieter dies versäumt, so kann er vom Mieter 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 den Mieter. Hat der Mieter im Protokoll Schäden anerkannt oder gibt es keine Beanstandungen, so ist es ratsam, wenn der Mieter eine Kopie des Protokolls verlangt.

Erfolgt kein Protokoll oder kommt daraus nicht eindeutig hervor, für was der Mieter nach Ansicht des Vermieters haften soll, dann muss der Vermieter dem Mieter eine schriftliche Mängelrüge innert weniger Arbeitstage zukommen lassen. Verpasst er dies, sind seine Ansprüche auf Schadensübernahme durch den Mieter verwirkt.

Schlüsselrückgabe
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, sollte der Mieter eine Quittung mit Datum und Unterschrift des Vermieters verlangen. Nur so kann der Mieter die Rückgabe beweisen.

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

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

Keine Haftung für normale Abnützung
Der Mieter haftet nicht für die normale Abnützung 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 Abnützung der Spannteppiche.

Was noch «normale Abnützung» 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 Abnützung 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 Vermieter verschiedene Maschinen installiert wurden, bringt zwangsläufig Abnützungen mit sich, die der Vermieter dulden muss.
- Böden und Wände in einer Gaststätte unterliegen einer stärkeren Abnützung als in einem Wohnzimmer.

Vereinbarungen, wonach der Mieter normale Abnützungen zu beheben oder zu bezahlen hat, 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

Der Mieter haftet für Schäden durch *übermässige Abnutzung*, die er selber, seine Mitbewohner, 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 des Mieters haben die Tapeten verkritzelt.
- Ein Angestellter des Mieters hat eine Scheibe zerbrochen.
- Der Hund des Mieters hat die Holzwand «angenagt».
- Ein Wasserschaden auf dem Parkett.
- Haushaltapparat ist defekt, da er vom Mieter unsachgemäss bedient wurde.

Dagegen haftet der Mieter nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder durch Drittpersonen, für die der Mieter nicht einzustehen hat, 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, haftet der Mieter 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. Mieter- und 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 des Gegenstandes das tatsächliche Alter des Gegenstandes ab (= Altersentwertung), erhält man den Zeitwert/ Restwert. Nur diesen müssen Mieter bezahlen. Ist die Lebensdauer ganz abgelaufen, muss der Mieter 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. Der Vermieter muss dies im Streitfall beweisen können.

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 Vermieter 40% der Tapezierungskosten.
- Eine fünfzehnjährige Tapete mit zehnjähriger Lebensdauer ist dagegen, trotz Zeichnungen der Kinder, voll von der 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 Mieterverbände offerieren ihren Mitgliedern eine günstige Mieterhaftpflichtversicherung (Prämie: 12 Franken pro Jahr).

Die Lebensdauertabelle gilt nicht immer

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

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

Kleiner Unterhalt

Der sogenannte «kleine Unterhalt» geht immer vollumfänglich zu Lasten des Mieters, unabhängig von Abnützung 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. Gemäss neuerer Rechtsprechung gilt allerdings: Sobald ein Fachmann nötig ist, muss der Mieter nichts tun und kann die Reparatur verweigern, auch wenn das in den Vertragsbedingungen so steht.

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, Dampfabzugfilter, Wasserhahnsiedchen, Kuchenblechen etc.
- Ersatzteile von Elektrogeräten: defekte Kühlschrank- und Herdersatzteilen, Geschirrspülbesteckhalter, die einfach zu ersetzen und noch beim Hersteller erhältlich sind
- Faustregel: Kostenpunkt des Ersatzteils max. ca. 100 bis 150 Franken

Kosten, die nicht unter den kleinen Unterhalt fallen – die der Mieter **nicht** übernehmen muss (ausser er hätte den Schaden schuldhaft verursacht):

- Ersatz gesprungener Fensterscheiben
- Fachmännische Reparatur von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern
- Ersatz von Rolladengurten
- **Schlussservice für elektrische Geräte durch Fachperson:**
  Oft verlangen Vermieter, dass Mieter einen Schlussservice des Geschirrspülers oder anderer elektrischer Geräte durch eine Fachperson vornehmen lassen. Dies verstösst aber gegen die Regel des kleinen Unterhalts und gegen das Gesetz, welches sagt, dass es in der Verantwortung des Vermieters ist, die Sache bei der Rückgabe auf Mängel zu prüfen (Art. 267a OR). Klauseln in Mietverträgen, welche vom Mieter einen Schlussservice verlangen, sind ungültig.

Reparaturen

Wie umfangreich darf die Reparatur sein?
Der vom Vermieter geforderte Schadenersatz muss sich auf die zur Behebung der Schäden notwendigen Arbeiten beschränken.

Beispiele

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

Minderwert: Wenn die Reparatur, beziehungsweise der Ersatz eines Gegenstandes unverhältnismässig wäre, kann auch ein sogenannter Minderwert vereinbart werden. Der Mieter übernimmt dann einen fixen Betrag für die übermässige Abnutzung ohne dass eine Reparatur vorgenommen wird

(z.B. Hick im Lavabo). Auch hier muss der Zeitwert aufgrund der Lebensdauer und des Alters des Gegenstandes 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

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

Nein. Seit 1990 muss der Vermieter beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer entstanden ist. Es ist daher nicht Sache des Mieters zu beweisen, dass ein Schaden bereits vor seinem Einzug bestand. Als Beweis dient dem Vermieter in erster Linie das bei Mietantritt erstellte Einzugsprotokoll 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 Einzugsprotokoll 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 beim Auszug nicht belangt werden.

Instandstellung durch den Mieter

Soll der Mieter selber reparieren?

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

Der Mieter hat 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 40-prozentige 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 dürfen 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. Sollten nämlich die Arbeiten einen Einzug nicht oder nur teilweise zulassen, so kann der Mieter für den Mietzinsausfall und weitere Umtriebe zur Verantwortung gezogen werden. Erwartet der Mieter Streitigkeiten, so kann er beim Mieterverband einen Wohnfachberater beiziehen. *(März 2015)*