

Merckblatt Schäden an der Mietwohnung



Tipps für eine unbeschwerte Wohnungsabgabe

Vorbereitung

Räumen Sie die Wohnung vollständig und reinigen Sie diese. Nehmen Sie wenn möglich persönlich am Abgabetermin teil. Nehmen Sie das Übernahmeprotokoll und die Mietvertragsunterlagen mit.

Protokolle

Im Übergabe- bzw. Abnahmeprotokoll werden die tatsächlich festgestellten Mängel aufgeführt. Wenn Sie mit dem Protokoll nicht einverstanden sind, können Sie Vorbehalte zu den strittigen Punkten anbringen. Sie können auch Fotos zu den strittigen Punkten (z.B. Parkettstellen, Wände) erstellen.

Aufträge

Erteilen Sie in Ihrem eigenen Interesse keine Aufträge an Handwerker für Reparaturarbeiten. Aufträge zur Behebung von Mängeln muss der Eigentümer oder die Verwaltung erteilen.

Schadensmeldung

Melden Sie bei Ihrer Privathaftpflichtversicherung die durch Sie verursachten Beschädigungen an Ihrer Mietwohnung frühzeitig an. Je nach Art und Grösse des Schadens wird ein Schadenexperte eine Begutachtung vor Ort durchführen.

Wer hat bei Schäden an der Mietwohnung was zu bezahlen?

1. Der Mieter haftet für Beschädigungen und übermässige Abnutzung

Der Mieter haftet nicht für die normale Abnutzung der Mietwohnung. Er haftet damit nicht für die Instandstellung von Sachen, welche in üblichem Mass und sachgemäss gebraucht wurden. Andererseits haftet der Mieter für übermässige Abnutzung. Ob übermässige Abnutzung vorliegt oder nicht, muss im Einzelfall entschieden werden.

Weiter haftet der Mieter für Beschädigungen an der Mietwohnung, die während der Mietdauer verursacht wurden. Beispiele sind zerbrochene Scheiben, sichtbare Teppichflecken oder Brandlöcher.

2. Der Mieter haftet für den sogenannten Zeitwert

Liegt eine übermässige Abnutzung vor, schuldet der Mieter den Zeitwert der beschädigten Sache. Der Zeitwert entspricht dem Neuwert minus eines Abzuges für Abnutzung. Zum Beispiel hat ein Standardanstrich bei einer Wohnung gemäss der gemeinsamen Lebensdauertabelle von Mieter- und Hauseigentümergebiet eine Lebensdauer von acht Jahren (www.mietrecht.ch). Falls dieser bei Ihrem Auszug sechs Jahre alt ist, beträgt der Zeitwert noch 25 Prozent des Neuwerts des Anstrichs.

3. Der Mieter ist beweispflichtig

Der Mieter muss – will er für einen Schaden nicht haftbar sein – beweisen, dass dieser nicht von ihm verursacht wurde. Es empfiehlt sich immer, mittels Einzugsprotokoll oder Mängelliste die vorbestandene Schäden zu dokumentieren. Aussagekräftige Fotos können ein gutes Beweismittel darstellen.

4. Der Mieter ist für kleine Reparaturen und den kleinen Unterhalt verantwortlich

Kosten für kleine Reparaturen und den kleinen Unterhalt müssen durch den Mieter getragen werden; diese betragen normalerweise maximal 200 Franken. Beispiele dafür sind die Instandstellung von Schaltern und Steckdosen oder der Ersatz von Duschschräuchen, Hahnendichtungen, Küchenabluftfiltern, Backblechen, WC-Brillen oder Plastikteilen im Kühlschrank.

5. Reparaturarbeiten durch Vermieter

Erteilen Sie keine Aufträge an Handwerker für die Reparaturarbeiten. Aufträge zur Behebung von Mängeln muss der Eigentümer oder die Verwaltung erteilen. Zur Zahlung der Reparaturrechnung ist immer der Auftraggeber verpflichtet. Erteilen Sie den Auftrag trotzdem direkt, besteht die Gefahr, dass die Verwaltung mit dem Resultat der Reparatur nicht einverstanden ist und die Übernahme der Kosten verweigert. Weiter muss der Mieter in einem solchen Fall auch für denjenigen Teil der Hand-

werkerrechnung aufkommen, der aufgrund der Altersentwertung vom Vermieter zu übernehmen wäre.

6. Der Mieter muss die Verwaltung rechtzeitig informieren

Bei grösseren Schäden muss die Verwaltung spätestens bei der Kündigung informiert werden. Das erlaubt der Verwaltung eine rechtzeitige Organisation der Reparatur. Falls andernfalls Nachmieter nur verspätet einziehen können, kann der Mieter für den Mietzinsausfall haftbar gemacht werden.

7. Versicherungsdeckung

Ihre Privathaftpflichtversicherung kommt für Schäden auf, welche plötzlich und unvorhergesehen eingetreten sind. In der Regel sind die folgenden Fälle nicht versichert:

- Schäden durch Rauch von Zigaretten oder Kerzen
- Schimmelschäden
- Reparatur von Dübellochern
- Kosten für die Entfernung von Kleberrückständen

8. Lebensdauertabelle

Wand- und Deckenanstrich (Dispersion).....	8 Jahre
Tapete	10 Jahre
Fenster	20 Jahre
Türen und Türrahmen Spanplatten.....	20 Jahre
Türen und Türrahmen Massivholz	30 Jahre
Parkett-Versiegelung.....	10 Jahre
Spannteppich (mittlere Qualität)	10 Jahre
Laminatböden (mittlere Qualität)	15 Jahre
Holzparkettböden	30 Jahre
Kühlschrank.....	10 Jahre
Dampfabzug	10 Jahre
Glaskeramik- und Induktionskochfeld.....	15 Jahre
Kochherd und Backofen	15 Jahre
Geschirrspüler/Waschmaschine/Tumbler	15 Jahre
Fugendichtungen.....	8 Jahre
Armaturen	20 Jahre
Badewanne/Duschtasse (Acryl).....	25 Jahre
Badewanne/Duschtasse (Stahl).....	35 Jahre
Lavabo/WC	35 Jahre
Schalter/Steckdosen.....	15 Jahre
Sonnenstoren	15 Jahre
Briefkasten	20 Jahre
Schliessanlage	20 Jahre

Haben Sie Fragen?

Rufen Sie uns an: Tel. 081 734 02 00