Merkblatt

Schäden an der Mietwohnung

Tipps für eine unbeschwerte Wohnungsabgabe

Vorbereitung
Räumen Sie die Wohnung vollständig und reinigen Sie diese. Nehmen Sie unbedingt persönlich am Übergabe-/Abgabetermin teil. Nehmen Sie das Übernahmeprotokoll und die Mietvertragsunterlagen mit.

Protokolle
Im Übergabe- bzw. Abnahmeprotokoll dürfen nur die tatsächlich festgestellten Mängel aufgeführt sein. Unterzeichnen Sie nur dann, wenn das Protokoll aus Ihrer Sicht korrekt ist und die aufgeführten Mängel tatsächlich vorhanden sind.
Wenn Sie mit dem Protokoll nicht einverstanden sind, unterzeichnen Sie es nicht oder nur mit klar definierten Vorbehalten betreffend der strittigen Punkte. Machen Sie Fotos zu den strittigen Punkten (z. B. Parkettstellen, Wände).

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 uns durch Sie verursachte Beschädigungen an Ihrer Mietwohnung frühzeitig an. Wir helfen und beraten Sie gerne. Erwarten Sie Schwierigkeiten bei der Wohnungsabnahme und brauchen Sie Unterstützung, so stehen wir Ihnen unter der Gratisnummer 0800 80 80 80 zur Verfügung

Wer hat bei Schäden an der Mietwohnung was zu bezahlen?

1. Der Mieter haftet nur 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 grössere Brandlöcher.

2. Der Mieter haftet nur 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 gemäss der gemeinsamen Lebensdauer tabelle von Mieter- und Hauseigentümerverband 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 Anstriches.

3. Der Mieter ist beweis pflichtig

Der Mieter muss – will er für einen Schaden nicht haftbar sein – beweisen, dass dieser **nicht von ihm verursacht** wurde. Dies gestaltet sich oft schwierig. Deshalb empfiehlt es sich immer, mittels Einzugsprotokoll oder Mängelliste die vorbestandenen Schäden zu dokumentieren. Aussagekräftige Fotos oder Zeugenaussagen können ebenfalls 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 Schweizer Franken**. Beispiele dafür sind die Instandstellung von Schaltern und Steckdosen oder der Ersatz von Duschschläuchen, Hahnendichtungen, Küchenabluftfiltern und WC-Brillen.

5. Aufträge

Erteilen Sie keine Aufträge an Handwerker für die Reparaturarbeiten. Aufträge zur Behebung von Mängeln **muss der Eigentümer/die Verwaltung erteilen**. Zur Zahlung der Reparaturrechnung ist immer der Auftraggeber verpflichtet. Erteilen Sie den Auftrag trotzdem direkt, besteht erstens die Gefahr, dass die Verwaltung mit dem Resultat der Reparatur nicht einverstanden ist und die Übernahme der Kosten verweigert. Zweitens muss der Mieter auch für denjenigen Teil der Handwerkerrechnung 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 könnten, könnte der Mieter für den Mietzinsausfall haftbar gemacht werden.

7. Versicherungsdeckung

Ihre Privathaftpflichtversicherung kommt für Schäden auf, welche **plötzlich und unvorhergesehen** eingetreten sind.

Nicht versichert sind hingegen zum Beispiel:

- Schäden durch Rauch von Zigarren, Zigaretten oder Kerzen
- Schimmelschäden
- Reparatur von Dübellöchern
- Kosten für die Entfernung von Kleberückständen (beispielsweise von Plakaten)
- Wiederinstandstellung von kolorierten Wänden

ZH2589-2105

Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG
Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich
Telefon 0800 80 80 80, www.zurich.ch

ZURICH®