



RATGEBER RECHT

Schäden an der Mietwohnung – was ist zu beachten?

Der Mieter meiner 3,5-Zimmer-Wohnung hat den Mietvertrag gekündigt. Nach seinem Auszug musste ich feststellen, dass es auf dem Parkettboden zu einem Wasserschaden gekommen war. Zudem sind zahlreiche, nicht zugespachtelte Bohr- und Dübellöcher an den Wänden sichtbar. Was muss ich beachten, damit ich die Schäden nicht selbst tragen muss?

In welchem Zustand muss die Mietwohnung zurückgegeben werden?

Der Mieter hat die Mietwohnung am Ende der Mietzeit in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Nutzt der Mieter die Mietwohnung in korrekter Weise, hat er für die normalen Abnutzungen nicht einzustehen, da diese bereits im Mietzins einkalkuliert sind. Wenn allerdings Wertvermindierungen nicht auf die normale Abnutzung zurückzuführen sind, beispiels-

weise bei übermässiger Abnutzung oder bei Schäden, so hat der Mieter hierfür Ersatz zu leisten. Ob die Abnutzung noch «normal» ist, hängt unter anderem davon ab, welcher Gebrauch im Vertrag vereinbart wurde oder allgemein erwartet werden kann.

Was ist bei der Rückgabe zu beachten?

Bei der Rückgabe der Mietwohnung ist wichtig, dass die Vermieterin Folgendes besonders berücksichtigt: Sie muss den Zustand der Mietwohnung prüfen und Schäden oder übermässige Abnutzung (also «Mängel»), für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. «Sofort» bedeutet innert zwei bis drei Werktagen – je früher, desto besser. Eine Ausnahme davon gilt bei Mängeln, die bei einer üblichen Prüfung nicht erkennbar waren (sogenannte versteckte Mängel). Entdeckt die Vermieterin später noch versteckte Mängel, muss sie auch die-

se dem Mieter sofort melden. Die Mängel müssen überdies hinreichend präzise benannt werden. Pauschale Verweise wie zum Beispiel «Unordnung im Garten» genügen für die korrekte Mitteilung der Mängel nicht. Versäumt die Vermieterin eine entsprechende Mitteilung, verliert sie ihre Ansprüche und muss den Schaden selbst tragen.

In welcher Form hat die Mitteilung zu erfolgen?

Da die Vermieterin vom Mieter eine übermässige Abnutzung oder Schäden ersetzt haben möchte, müsste sie im Falle einer allfälligen Streitigkeit nachweisen, dass sie die Mängel dem Mieter sofort und genügend präzise mitgeteilt hat. Will sie auf Nummer sicher gehen, teilt sie die Mängel mittels eingeschriebenen Briefes mit.

Geht aus einem Wohnungsübergabeprotokoll hervor, für welche Mängel der Mieter haften soll, gilt auch dies

als förmliche Mitteilung, sofern das Protokoll dem Mieter zum Beispiel im Anschluss an die Rückgabe übergeben oder zugesandt wird. Auch hier wird aufgrund von Beweisrisiken empfohlen, sich die Übergabe quittieren zu lassen oder die Sendung eingeschrieben aufzugeben.

Schlussfolgerung

Im eingangs umschriebenen Sachverhalt ist der Wasserschaden auf dem Parkettboden wohl selten auf eine normale Abnutzung zurückzuführen. Auch Bohr- und Dübellöcher in den Wänden stellen in der Regel nur dann eine normale Abnutzung dar, wenn sie fachgerecht zugespachtelt wurden und nicht allzu zahlreich sind.

Wenn Sie die Schäden dem Mieter rechtzeitig mitgeteilt haben (z. B. durch Zusendung des Wohnungsübergabeprotokolls, in dem ersichtlich ist, dass der Mieter für den Wasserschaden und die nicht zugespachtelten Dübellöcher haf-

RATGEBER RECHT

Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leserinnen und Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen Verträge, Familien/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren. Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an redaktion@surseerwoche.ch. **RED**

tet), können Sie die Schäden auf Kosten des Mieters beheben lassen.

Ist der Mieter trotzdem nicht bereit, zu zahlen, sind weitere vom Einzelfall abhängige rechtliche Schritte erforderlich (Betreibung, Schlichtungsgesuch usw.), um die Forderung durchsetzen zu können.