

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die weibliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.

Merkblatt 2

Schadenersatz der Mieterin

Mieterinnen sind verpflichtet, Räume und Einrichtungen sorgfältig zu gebrauchen (Art. 257f. Abs. 1 OR). Tritt ein Schaden auf, ist die Schadenersatzpflicht der Mieterin zu prüfen. Es wird dabei unterschieden zwischen sog. «Kleinem Unterhalt», Mängel aufgrund normaler Abnutzung und solchen aufgrund übermässiger Abnutzung. Bei der Berechnung des Schadenersatzes spielt die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen eine Rolle (ausgenommen «Kleiner Unterhalt»). Letztere ist aber auch wichtig, wenn es darum geht, den Bedarf für eine periodische Erneuerung abzuschätzen.

Kleiner Unterhalt / ordentliche Abnutzung / übermässige Abnutzung

Die Mieterin muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt notwendige Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden können, unabhängig des Alters des Gegenstandes stets auf eigene Kosten beseitigen (Art. 259 OR). Was zum sogenannten «**Kleinen Unterhalt**» gehört, kann im Mietvertrag (z.B. betragsmässig) konkretisiert werden (Empfehlung von Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Fr. 180.- pro Schaden). In Zweifelsfällen geben die örtlichen Schlichtungsstellen und der Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz gerne Auskunft. Beispiele: Glühbirnen, Duschschräuche, Dichtungen etc.

1

Für Mängel, die durch einen normalen, sorgfältigen und vertragsmässigen Gebrauch der Sache entstehen, haftet die Mieterin nicht. Man spricht in diesem Fall von **ordentlicher Abnutzung**. Sie ist auch nicht für deren Behebung verantwortlich (Art. 267 Abs. 1 OR). Beispiele: Vergilbte Tapeten, Spuren von Möbeln und Bildern an den Wänden, nicht zu zahlreiche oder fachgerecht zugespachtelte Nagel- und Dübellöcher, Spannteppiche mit Tretpuren, kleine Kratzer im Parkett.

Die Mieterin kann nur für eine **übermässige Abnutzung** haftbar gemacht werden. Zur übermässigen Abnutzung zählen sämtliche Aufwendungen, um den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherzustellen (z.B. Mieterin hat Wand zwischen zwei Zimmern entfernt oder Isolationsanstrich in Raucherwohnung oder Aufwendungen für die Instandstellung von Einrichtungsgegenständen, welche gemäss «Paritätischer Lebensdauertabelle» als noch nicht amortisiert gelten). Beispiele: Durch übermässiges Rauchen stark vergilbte Wände, Fensterrahmen und Türen, zerschlagene Türzargen, gesprungene Sanitäreinrichtungen, Flecken auf Bodenbelägen, Brandlöcher, etc.

Die Mieterin ist jedoch nicht für den ganzen entstandenen Schaden haftbar und ersatzpflichtig, sondern nur im Umfang der noch nicht amortisierten Lebensdauer der beschädigten Einrichtung.

Was heisst «normale Lebensdauer»?

Die normale Lebensdauer entspricht der Dauer der Verwendbarkeit bei einem vertragsgemässen, sorgfältigen Gebrauch der Sache. Die Erfahrungen haben Richtwerte ergeben, die in der «Paritätischen Lebensdauertabelle» festgehalten worden sind. Diese Richtwerte dürfen weder nach oben noch nach unten korrigiert werden.

Nach Ablauf der in der «Paritätischen Lebensdauertabelle» festgehaltenen Zeitdauer gilt ein Gegenstand als (rechtlich betrachtet) wertlos. Es liegt in einem solchen Fall demnach nie eine übermässige Nutzung vor. Eine Kostenbeteiligung der Mieterin ist ausgeschlossen.

Weigert sich die Versicherung einer Mieterin, mit dem Hinweis auf die abgelaufene Lebensdauer der Einrichtung einen Schaden zu bezahlen, bedeutet dies nicht zwingend, dass die Mieterin von ihrer Haftung entbunden ist. Versicherungen richten sich ausschliesslich nach der «Paritätischen Lebensdauertabelle». Die Mieterin kann sich durch Unterzeichnung der Entschädigungsvereinbarung trotzdem zur anteilmässigen oder vollen Übernahme der Kosten verpflichtet.

Die Mieterin hat im Übrigen während des laufenden Mietverhältnisses keinen Anspruch auf Erneuerung oder Ersatz einer Einrichtung, wenn diese noch zum Gebrauch tauglich ist, selbst wenn deren Lebensdauer gemäss «Paritätischer Lebensdauertabelle» abgelaufen ist.

Was muss die Mieterin bezahlen?

Der von der Mieterin zu bezahlender Betrag bemisst sich nach den Kosten für den Ersatz der Einrichtung abzüglich Altersentwertung, berechnet auf die normale Lebensdauer der Einrichtung (gemäss «Paritätischer Lebensdauertabelle»). Beispiel: Die Tapeten sind von Kindern heruntergerissen worden. Die Lebensdauer einer Tapete beträgt 10 Jahre. Das Zimmer wurde zwei Jahre vor dem Einzug der Mieterin neu tapeziert und die Mieterin selbst hat vier Jahre in der Wohnung gewohnt (alte Tapete demnach 6 Jahre alt). Die Mieterin muss 4/10 der Kosten (4 von 10 Jahren) für die Neutapezierung übernehmen.

Der geforderte Schadenersatz hat sich auf die zur Behebung der Schäden notwendigen Arbeiten zu beschränken. Wurde nur die Decke eines Zimmers durch die Mieterin beschädigt oder hat es nur in einer Wand Dübellöcher, darf nicht das Malen oder Neutapezieren des ganzen Raumes in Rechnung gestellt werden. Einzelne kleinere Schäden (z.B. kleine Flecken im Teppich, Kratzer in der Badewanne oder auf einer Granitabdeckung) bleiben meistens ohne direkten Einfluss auf die Dauer der Verwendbarkeit der Einrichtung. Sie liessen sich nur mit unverhältnismässigen Kosten beheben, indem die ganze Einrichtung ersetzt würde. In diesem Fall schuldet die Mieterin nur eine Entschädigung für den Minderwert der Einrichtung.

Auf Reparaturen, die zum «Kleinen Unterhalt» gehören, ist keine Altersentwertung zu berücksichtigen. Die Mieterin bezahlt immer 100%.

Wie muss die Vermieterin vorgehen?

Die Vermieterin muss die festgestellten Mängel sofort nach dem Auszug rügen. In der Regel erfolgt eine Mängelrüge mittels des Wohnungsabnahmeprotokolls, das beim Auszug erstellt und von der Mieterin ebenfalls unterzeichnet wird. Bei grösseren Kostenfolgen wird dringend empfohlen,

zusätzlich eine «Entschädigungsvereinbarung» unterzeichnen zu lassen. Weigert sich die Mieterin, das Protokoll zu unterzeichnen oder ist sie nicht zur Wohnungsabnahme erschienen, hat die Vermieterin die festgestellten Schäden und die Schadenersatzpflicht der Mieterin mittels eingeschriebenem Briefs mitzuteilen. Diese Mitteilung hat innert 2 bis 3 Werktagen (höchstens 5 Werktagen) zu erfolgen. Erfolgt die Rüge nicht oder verspätet, geht die Vermieterin Ihrer Ansprüche verlustig (OR 267a).

Anlässlich der Wohnungsabnahme sind die Reparaturkosten noch nicht bekannt. Es wird deshalb empfohlen, im Wohnungsabnahmeprotokoll und in der Entschädigungsvereinbarung den jeweiligen Bruchteil (z.B. 4/10 für 4 von 10 Jahren) einzutragen.

Wohnbaugenossenschaft Linde WOBA
c/o Gemeindeverwaltung Steckborn
Seestr. 123
8266 Steckborn