

Schadenersatzpflicht des Mieters/der Mieterin

Mieter und Mieterin sind verpflichtet, Räume und Einrichtungen sorgfältig zu gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR). Für Mängel, die beim Auszug vorhanden sind, werden sie schadenersatzpflichtig. Es wird unterschieden zwischen sog. „kleinem Unterhalt“, Mängeln aufgrund normaler Abnutzung und solchen aufgrund übermässiger Abnutzung. Bei der Berechnung des Schadenersatzes spielt die Lebensdauer von Bau- und Einrichtungsteilen eine Rolle. Letztere ist aber auch wichtig, wenn es darum geht, den Bedarf für eine periodische Erneuerung abzuschätzen.

Kleiner Unterhalt / ordentliche Abnutzung / übermässige Abnutzung

Der Mieter/die Mieterin muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt notwendigen Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen (Art. 259 OR). Was zum sogenannten „**kleinen Unterhalt**“ gehört, bestimmt sich nach Mietvertrag und Ortsgebrauch. In Zweifelsfällen geben die örtlichen Schlichtungsstellen und die Sektionen des SVW gerne Auskunft. Beispiele: Glühbirnen, Duschschräuche, Dichtungen etc.

Für Mängel, die durch einen normalen, sorgfältigen und vertragsmässigen Gebrauch der Sache entstehen, haftet der Mieter/die Mieterin nicht. Man spricht in diesem Fall von **ordentlicher Abnutzung**. Er/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 und fachgerecht zugespachtelte Nägel- und Dübellöcher, Spannteppiche mit Tretspuren, kleine Kratzer im Parkett.

Der Mieter/die Mieterin kann nur für eine **übermässige Abnutzung** haftbar gemacht werden. Beispiele: Durch übermässiges Rauchen stark vergilbte Wände, Fensterrahmen und Türen, zerschlagene Türzargen, gesprungene Sanitäreinrichtungen, Flecken auf Bodenbelägen.

Der Mieter/die Mieterin ist jedoch nicht für den ganzen entstandenen Schaden haftbar und ersatzpflichtig, sondern schuldet nur den **Zustandswert** der beschädigten Einrichtung. Die Instandstellungskosten werden zwischen Mieter/in und Vermieter/in aufgrund der normalen Lebensdauer und der eingetretenen Altersentwertung aufgeteilt.

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 sich in Lebensdauertabellen niederschlagen. Je nach der Qualität der Einrichtung und der Zweckbestimmung der Mieträume müssen und dürfen diese Richtwerte jedoch nach oben oder unten korrigiert werden.

Auch nach Ablauf der aufgrund von Erfahrungswerten ermittelten Lebensdauer wird eine Einrichtung nicht einfach wertlos, nämlich dann nicht, wenn es sich um eine Einrichtung mit sehr langer Lebensdauer handelt, die gut erhalten ist (Beispiel: Mauerwerk, Holzriemenböden etc.) Hier wird der Mieter/die Mieterin auch nach Ablauf der Lebensdauer schadenersatzpflichtig, jedoch nur, wenn er/sie solche Einrichtungen mutwillig zerstört. Die Altersentwertung muss hingegen berücksichtigt werden, wenn die Einrichtungen nur Beschädigungen aufweisen, die ihren Gebrauch nicht ausschliessen.

Weigert sich die Versicherung eines Mieters/einer Mieterin, mit dem Hinweis auf die abgelaufene Lebensdauer der Einrichtung einen Schaden zu bezahlen, bedeutet dies nicht zwingend, dass der Mieter/die Mieterin von seiner/ihrer Haftung entbunden ist. Versicherungen richten sich ausschliesslich nach Lebensdauertabellen. Allgemein gilt, dass gegenüber der Genossenschaft immer nur der Mieter/die Mieterin Schuldner/in von Schadenersatzforderungen ist und nicht die Versicherung.

Der Mieter/die Mieterin hat im Übrigen während laufendem Mietverhältnis keinen Anspruch auf Erneuerung oder Ersatz einer Einrichtung, die noch zum Gebrauch tauglich ist, selbst wenn deren Lebensdauer gemäss Richtwerten abgelaufen ist.

Was muss der Mieter/die Mieterin bezahlen?

Der vom Mieter/von der Mieterin zu bezahlende Betrag bemisst sich nach den Kosten für den Ersatz der Einrichtung abzüglich Altersentwertung, berechnet auf die normale Lebensdauer der Einrichtung. Beispiel: Die Tapeten sind übermässig vergilbt durch starkes Rauchen. Die Lebensdauer einer Tapete beträgt acht Jahre. Das Zimmer wurde zwei Jahre vor dem Einzug des Mieters/der Mieterin neu tapeziert und der Mieter/die Mieterin selbst hat zwei Jahre in der Wohnung gewohnt. Der Mieter/die Mieterin muss für den Isolieranstrich und für 50% der Kosten für die Neutapezierung oder des Überstreichens aufkommen.

Der geforderte Schadenersatz hat sich auf die zur Behebung der Schäden notwendigen Arbeiten zu beschränken. Wurde nur die Decke eines Zimmers durch den Mieter/die Mieterin beschädigt oder hat es nur in einer Wand Dübellöcher, darf nicht das Malen oder Neutapezieren des ganzen Raums 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 der Mieter/die Mieterin nur eine Entschädigung für den Minderwert der Einrichtung.

Auf Reparaturen, die zum „kleinen Unterhalt“ gehören, ist keine Altersentwertung zu berücksichtigen. Der Mieter/die Mieterin bezahlt immer 100%.

Wie muss der Vermieter/die Vermieterin vorgehen?

Der Vermieter/die Vermieterin muss die festgestellten Mängel sofort nach dem Auszug rügen. In der Regel erfolgt diese Mängelrüge mittels des Wohnungsabnahmeprotokolls, das beim Auszug erstellt und vom Mieter/von der Mieterin ebenfalls unterzeichnet wird. Weigert sich der Mieter/die Mieterin, das Protokoll zu unterzeichnen oder ist er/sie nicht zur Wohnungsabnahme erschienen, hat der Vermieter/die Vermieterin das Abnahmeprotokoll mittels eines eingeschriebenen Briefes dem Mieter/der Mieterin innert Wochenfrist zuzustellen. Mangels Rüge geht der Vermieter/die Vermieterin sonst seiner/ihrer Ansprüche verlustig (OR 267a).

Die zahlenmässige Festlegung des Schadenersatzes kann entweder konkret aufgrund der Rechnungen der Handwerker erfolgen oder aufgrund von mutmasslichen Beträgen, sofern diese angemessen sind.

Lebensdauertabelle

Im Dezember 2005 haben der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV) und der MieterInnenverband Deutschschweiz (MV) eine paritätische Lebensdauertabelle herausgegeben. Der SVW konnte dazu bereits im Vorfeld Stellung nehmen. Zusammen mit den massgebenden Verbänden der Immobilienwirtschaft hat er sich dieser Tabelle angeschlossen.