

Schäden und Mängel bei einer Mietwohnung / Teil 1



Rechte und Pflichten

Um ins Thema Mängel und Schäden bei einer Mietwohnung einzusteigen, ist ein kurzer Exkurs zu den Rechten und Pflichten des Vermieters und des Mieters nötig.

Gemäss dem Schweizerischen Mietrecht (Art. 253 ff. OR) muss der **Vermieter** die Wohnung zum vereinbarten Zeitpunkt in einem gebrauchstauglichen Zustand übergeben und diesen Zustand beibehalten.

Der Vermieter ist somit verpflichtet, während der Mietdauer auftretende Mängel zu beheben, sofern diese nicht durch den Mieter verursacht wurden.

Der **Mieter** seinerseits ist verpflichtet, die vereinbarte Miete termingerecht zu zahlen. Die Mieterschaft muss die Wohnung mit Sorgfalt behandeln und Schäden vermeiden. Nebst dieser Sorgfaltspflicht ist sie verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich Mängel zu melden, die während der Mietdauer auftreten. Abnutzungen, die durch normalen Gebrauch entstehen, gehen zu Lasten des Vermieters.

Schäden, die der Mieter verursacht, muss dieser in der Regel selbst beheben oder dafür aufkommen. Ist die Lebensdauer des defekten Gegenstandes/Bauteils ganz oder teilweise abgelaufen, muss die Vermieterschaft die Kosten ganz oder anteilmässig tragen. Die Lebensdauer, respektive Amortisationszeiten von Bauteilen oder Einrichtungsgegenständen können Sie anhand der [Lebensdauertabelle](#) ermitteln. In Streitfällen entscheiden Schlichtungsbehörden und Gerichte anhand dieser Tabelle.

Was ist der Unterschied zwischen Schaden und Mangel?

Ein Schaden lässt sich normalerweise einem Objekt zuordnen. Dies kann z.B. ein defekter Kühlschrank sein oder ein zerkratztter Parkettboden. Ein Mangel muss nicht ein physischer Schaden sein. Auch das **Fehlen von zugesicherten Eigenschaften** gilt als Mangel. Grundsätzlich sollte eine Mietwohnung dem versprochenen oder gesetzlich festgelegten Standard entsprechen. Man muss also in einer Wohnung wohnen, bzw. in einem Büroraum arbeiten können. Das Mietobjekt wird grundsätzlich so gemietet, wie bei der Besichtigung gesehen.

Eine klare Grundlage hilft, Konflikte zu vermeiden. Daher werden Zusicherungen des Vermieters schriftlich festgehalten, ebenso die Pflichten des Mieters. Dies geschieht im **Mietvertrag**. Beim Einzug ist es zudem üblich, ein **Übergabeprotokoll** zu erstellen. Dieses gilt beidseitig als Beweismittel für den Zustand der Wohnung beim Ein- und Auszug der Mietpartei. Daher ist es wichtig, die Wohnung auf Mängel abzusuchen und sämtliche festgestellten Mängel im Übergabeprotokoll aufzuführen. Was ist, wenn Sie bei der Wohnungsübernahme Mängel nicht gesehen haben oder diese nicht im Protokoll aufgeführt wurden? Dann können Sie diese **innerhalb von 10 Tagen** nach dem Einzug per Einschreiben der Vermieterschaft **nachmelden**. Dies geschieht schriftlich und idealerweise mit Fotos. Das Schweizer Gesetz unterscheidet zwischen leichten, mittleren und schweren Mängeln. Dazu mehr in Teil 2 unseres Beitrages.

Haben Sie Fragen zum Thema Schäden und Mängel?

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)