



## Mietrecht

### INFORMATIONSBROSCHÜRE

#### Die Haftung des Mieters bei übermässiger Abnutzung

Von Gesetzes wegen muss der Mieter die Mietsache in jenem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Nur für die übermässige Abnutzung kann der Mieter haftbar gemacht werden. Damit der Vermieter diesen Anspruch nicht verliert und geltend machen kann, müssen verschiedene Punkte beachtet werden, welche in der Folge erörtert werden.



#### Umfang der Schadenersatzpflicht des Mieters

Benutzt der Mieter das Mietobjekt vertragsgemäss, so hat er für die Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch nicht einzustehen. Die Unterhaltspflicht geht zu Lasten des Vermieters und ist durch die Bezahlung des Mietzinses ab-

gegolten. Ergeben sich aber aus dem vertragswidrigen oder unsorgfältigen Gebrauch Beschädigungen am Mietobjekt, so kann der Mieter dafür haftbar gemacht werden. Ob eine übermässige Abnutzung vorliegt, ist im Einzelfall zu beurteilen. Die Haftung des Mieters erstreckt sich jedoch nur auf den Zeitwert. Er haftet also nur anteilmässig – aufgrund der abgelaufenen Lebensdauer. Für die Ermittlung der Lebensdauer kann die entsprechende Lebensdauertabelle herangezogen werden.

Vielen Vermietern ist diese Regelung unverständlich. Dies ist jedoch ein allgemeiner Grundsatz des Haftpflichtrechts. Zur Verdeutlichung ein Beispiel, welches nicht aus dem Mietrecht stammt: Verursacht man einen Autounfall und beschädigt man einen 20-jährigen Mercedes derart, dass sich eine Reparatur nicht mehr lohnt, so hat man dem Geschädigten nicht den Neupreis von z.B. CHF 50'000.–, sondern nur den Zustandswert von z.B. CHF 5'000.– zu entschädigen. Gleiches gilt auch im Mietrecht. Müssen Einrichtungen jedoch nicht ersetzt, sondern nur repariert werden, so spielt die abgelaufene Lebensdauer keine Rolle und der Mieter muss die gesamten Reparaturkosten übernehmen. Bei kleineren Schäden, welche nicht repariert werden können, bei denen das Ersetzen der Einrichtung aber unverhältnismässig wäre, schuldet der Mieter einen Minderwert.

#### Die Mängelrüge

Bei der Wohnungsabgabe muss der Vermieter den Zustand des Mietobjektes genau überprüfen. Er ist verpflichtet, alle allfälligen Mängel, bei



welchen er der Meinung ist, dass der Mieter dafür einstehen muss, diesem detailliert anzuzeigen. In der Regel benutzt er dafür ein Protokoll, welches von beiden Parteien unterschrieben wird. In einem solchen Fall gilt das Protokoll als Mängelrüge. Weigert sich der Mieter, das Abnahmeprotokoll zu unterschreiben, weil er mit der Ansicht des Vermieters nicht einverstanden ist, so empfiehlt es sich, das Protokoll noch gleichentags dem Mieter eingeschrieben einzusenden. Es ist auch möglich, im Abnahmeprotokoll aufzuführen, mit welchen Beanstandungen der Mieter nicht einverstanden ist.

Das Gesetz schreibt vor, dass die Mängel sofort dem Mieter gerügt werden müssen. Bei erkennbaren Mängeln müsste eine solche Mängelrüge spätestens zwei bis drei Werktage nach der Rückgabe erfolgen. Versteckte Mängel, welche trotz sorgfältiger Prüfung nicht erkennbar waren, können auch nachträglich noch gemeldet werden. Das muss jedoch sofort nach Entdeckung geschehen. Bemerkt der Vermieter zum Beispiel nach einer Woche, dass er bei der Wohnungsabgabe Flecken auf einem Teppich übersehen hat, so stellen diese keinen versteckten Mangel dar, weil sie bei sorgfältiger Überprüfung hätten festgestellt werden können. Für eine Mängelrüge ist es zu spät, der Schadenersatzanspruch des Vermieters ist verwirkt.

## Minderwert

Liegt ein so genannter Bagatellschaden vor und verursacht die Reparatur unverhältnismässig hohe Kosten, schuldet der Mieter lediglich den Minderwert, d.h. den Ersatz für die Werteinbusse der Sache. Anders ausgedrückt sind Reparaturkosten nur geschuldet, wenn sich eine Reparatur ökonomisch lohnt, da der Geschädigte (Vermieter) einerseits voll zu entschädigen, andererseits aber nicht zu bereichern ist.

## Kleiner Unterhalt

Nach Art. 259 OR ist die Reinigung der gemieteten Sache Aufgabe des Mieters. Ebenso hat er kleine Ausbesserungen vorzunehmen (z.B. defekte elektrische Sicherungen zu ersetzen oder Leuchtmittel). Die Verletzung der Reinigungs- und Ausbesserungspflicht stellt eine Vertragsverletzung des Mieters dar, die unter Umständen zu einer Schadenersatzpflicht nach Art. 97 OR führen kann. Die Ausbesserungspflicht des Mieters ist untergeordneter Natur. Sobald eine Massnahme Fachwissen erfordert, ist sie nicht mehr Sache des Mieters.

## Die Beweislast

Bei einem Schadenersatzanspruch des Vermieters gegenüber der Mieterschaft wegen übermässiger Abnutzung ist von erheblicher Bedeutung, wer die Beweislast in einem Verfahren trägt. Auf Grund der allgemeinen Beweislastregel von Art. 8 ZGB trägt der Vermieter sowohl die Beweislast für den Schaden wie auch dafür, dass der Mangel beim Einzug des Mieters noch nicht bestanden hat und die Mängelrüge rechtzeitig erhoben wurde. Von besonderer Wichtigkeit ist daher das Antrittsprotokoll, welches beim Einzug des Mieters erstellt wurde. Ist nämlich ein Mangel im Antrittsprotokoll nicht erwähnt, so darf als bewiesen gelten, dass der bei Abgabe des Mietobjektes bestehende Mangel während der Mietdauer entstanden sein muss. Vorbehalten ist natürlich immer, dass der Mieter den Gegenbeweis erbringen kann, was aber in der Regelschwierig ist. Dass der Mieter den Schaden verschuldeterweise verursacht hat, wird hingegen durch das Gesetz vermutet, und der Vermieter muss dafür keinen Beweis erbringen. Natürlich steht es dem Mieter auch diesbezüglich offen, das Gegenteil zu beweisen, z.B. dass der



Schaden durch höhere Gewalt oder durch Dritte verursacht wurde.

## **Entschädigungsvereinbarungen**

Es ist nicht zulässig, im Voraus mit dem Mieter zu vereinbaren, dass er bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten hat. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag wäre daher wirkungslos. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sind solche Vereinbarungen aber zulässig und können beispielsweise direkt im Abgabeprotokoll mit der Angabe einer pauschalen Entschädigung aufgeführt werden.

Letzte Aktualisierung: 18.03.2017