

Beim Einzug in die neue Wohnung sollte genau geprüft werden, ob alles in Ordnung ist. Meist wird dies zusammen mit dem Vermieter gemacht. Haben Sie keine Hemmungen, führen Sie alles was nicht korrekt ist, im gemeinsamen Protokoll auf. Ein genaues Antrittsprotokoll über die Schäden in der Wohnung ist die beste Massnahme gegen ungerechtfertigte Vermieterforderungen beim Auszug. Will der Vermieter keine gemeinsame Mängelliste erstellen und ist beim Einzug in die neue Wohnung der Kühlschrank oder der Wasserhahn im Badezimmer defekt, so sollte der Mieter diese Mängel umgehend in einer eigenen Mängelliste festhalten und diese dem Vermieter eingeschrieben zusenden.

Was soll in der Mängelliste vermerkt werden?

Im Wohnungsabnahmeprotokoll wird alles aufgeführt, was in der Wohnung nicht in Ordnung ist, also Beschädigungen (z.B. Flecken auf dem Teppich) oder fehlende Gegenstände (z.B. Zimmerschlüssel, Zahngläser). Die Mängel sollten möglichst genau beschrieben werden. Also z.B. nicht nur «Flecken an der Tapete» sondern «ca. 3cm grosser Wasserflecken auf der Tapete unter dem Nordfenster».

Wer muss was bezahlen?

Am Ende des Protokolls kann festgehalten werden, wer in welchem Umfang für die Behebung von Schäden aufkommt. Als Basis dient die normale Lebensdauer verschiedener Einrichtungen, wie sie auf dem offiziellen Wohnungsabnahmeprotokoll vom Mieterinnen- und Mieterverband aufgeführt ist. Nach dem Ablauf dieser Lebensdauer haftet der Mieter oder die Mieterin nicht mehr für den Ersatz oder die Instandstellung des entsprechenden Gegenstandes. Ist die Lebensdauer nur teilweise abgelaufen, so wird nur für den noch nicht abgeschriebenen Teil haftet. Die Mieterin oder der Mieter haftet nicht für Schäden, die durch eine normale Abnutzung entstanden sind und nur im Umfange, der dem Schaden entspricht. Wegen eines kleinen Fleckens auf der Tapete kann nicht die Kostenübernahme für das Tapezieren des gesamten Zimmers verlangt werden.

Auf was muss beim Ausfüllen des Abnahmeprotokolls geachtet werden?

- Jede Position, die ohne Beanstandung bleibt, abhaken
- Präzise Beschreibung von Mängeln (nicht: «Fleckige Wohnzimmerwand», sondern: Fettfleck 15 cm an Wohnzimmerwand zwischen Balkontür und Fenster``)
- Auch Uneinigkeiten protokollieren, falls sie nicht während der Rückgabe aus der Welt zu schaffen sind (Vermieter: ``Backofen durch starke Verkrustung unbrauchbar``, Mieter: ``Backofen: normaler Zustand nach zehnjährigem Gebrauch, funktionstüchtig``)
- Kostenverteilung mit protokollieren (``Spannteppich Kinderzimmer 2 muss erneuert werden, Anteil Mieter 25 Prozent``)
- Haftungsklausel wo nötig mit Einschränkungen versehen («Der Mieter anerkennt die oben aufgeführten Schäden und verpflichtet sich, die entsprechenden Reparaturkosten zu bezahlen», Zusatz des Mieters: «Backofen ausgenommen»)
- Kopie des ausgefüllten und von beiden Parteien unterzeichneten Protokolls behalten
- Enthält das Protokoll unrichtige oder unsachliche Aussagen oder würde sich der Mieter mit Unterschrift des Protokolls zur Bezahlung von Schäden verpflichten, für die er sich nicht haftbar fühlt, kann er die Unterschrift auch verweigern. Der Vermieter wird seine Ansprüche dann vor der Schlichtungsbehörde geltend machen
- Werden keine Schäden festgestellt, für die der Mieter aufkommen müsste, sollte er vom Vermieter am Schluss des Protokolls eine Freigabeerklärung für die Kaution verlangen