

Ratgeber Recht

SCHÄDEN BEI MIETANTRITT

Haftung des Mieters für vorbestehende Mängel?

Eine Büwo-Leserin fragt:

«In bin per 1. April 2018 umgezogen und habe festgestellt, dass in meiner neuen Mietwohnung sowohl der Glaskeramikherd stark verkratzt als auch der Wohnzimmerboden beschädigt ist. Laufe ich Gefahr, dass ich bei Auflösung des Mietverhältnisses dafür verantwortlich gemacht werde?»

Die Expertin antwortet:

«Massgebend ist, ob bei Mietantritt ein sogenanntes Übernahme- oder Antrittsprotokoll erstellt worden ist. Es besteht keine Pflicht zu einer solchen Bestandsaufnahme über den Zustand der Mietsache. Die Anfertigung eines Übernahmeprotokolls, welchem bei Beendigung des Mietverhältnisses Beweisfunktion zukommt, liegt primär im Interesse des Vermieters. Denn

dieser muss am Ende des Mietverhältnisses nachweisen, dass er die Mietsache bei Antritt mängelfrei übergeben hat und die Mängel erst nach Ihrem Einzug entstanden sind.

Es sind zwei Konstellationen zu unterscheiden: Ist kein Übernahmeprotokoll erstellt worden, so kann der Vermieter Sie als Mieterin bei Mietende für die erwähnten Schäden auch nicht verantwortlich machen. Liegt hingegen ein Protokoll vor, erscheint es wichtig, dass die vorbestehenden Mängel darin vollständig aufgeführt werden. Andernfalls besteht tatsächlich die Gefahr, dass Sie bei Auflösung des Mietverhältnisses für die zu Mietbeginn zwar bereits vorhandenen, aber nicht protokollierten Mängel haftbar gemacht werden, sofern Sie das Protokoll unterzeichnet



Rechtsanwältin Seraina Aebli arbeitet bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG.

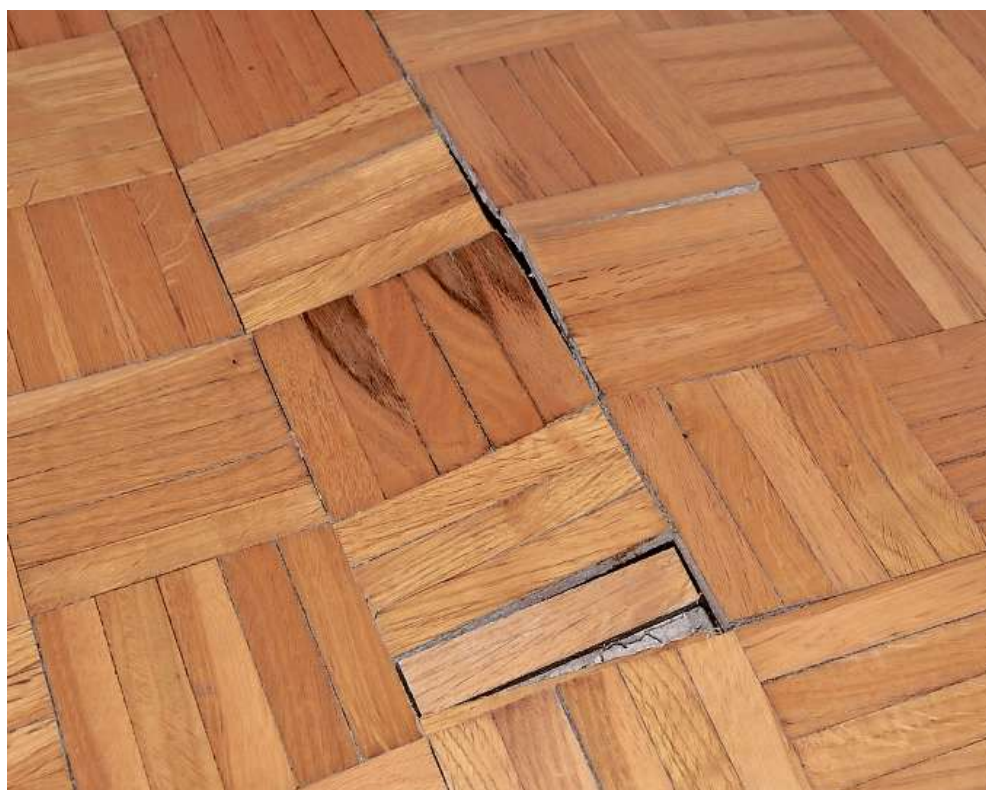
und darauf keinen Vorbehalt angebracht haben.

Haben Sie die Mängel in den ersten Tagen nach Mietantritt festgestellt, empfiehlt es sich, sowohl im Falle eines fehlenden wie auch eines unvollständigen Übernahmeprotokolls selbst eine Mängelliste, bestenfalls mit Fotodokumentation, zu erstellen und dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief zukommen zu lassen. Ausserdem können Sie als einziehende Mieterin gestützt auf Art. 256a Abs. 1 OR Einsicht in ein allfällig erstelltes Rückgabeprotokoll des Vormietverhältnisses verlangen. Wenn die Schäden im Rückgabeprotokoll festgehalten sind, kann der Vermieter Sie beim Auszug dafür nicht verantwortlich machen. Von beiden Möglichkeiten, nämlich der Erstellung einer eigenen Mängelliste sowie der Einsichtnahme in das Rückgabeprotokoll, sollten Sie kurz nach Mietantritt Gebrauch machen, sobald Sie den Zustand der Mietsache geprüft haben. Für eine solche Prüfung werden etwa zehn bis 14 Tage benötigt. Die Herausgabe des Rückgabeprotokolls könnte indessen im Falle eines Rechtsstreits bei Mietende auch noch gerichtlich angeordnet werden.

Im Ergebnis hängt die Haftung des Mieters für Schäden bei Mietantritt somit davon ab, ob ein Übernahmeprotokoll vorliegt und die vorbestehenden Mängel darin aufgeführt werden.»

DIE EXPERTIN

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. Rechtsanwältin Seraina Aebli arbeitet vorzugsweise im Privatrecht, namentlich im Familien- und Erbrecht, im Sachenrecht sowie im allgemeinen Vertragsrecht, insbesondere in den Bereichen des Miet- und Arbeitsrechts.



Parkettschaden, verursacht durch den Vormieter.

Pressebilder