

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungsabnahmen - professionelle Abwicklung



Naemi Grab
Assistentin Immobilienbewirtschaftung

Wohnungsabnahme

Am letzten Tag der Mietdauer hat der Mieter die Sache zurückzugeben und der Vermieter ist gleichzeitig verpflichtet, die Wohnung abzunehmen. Rückgabe bedeutet für den Mieter, die Wohnung zu räumen, zu reinigen, kleine Ausbesserungen vorzunehmen, mithelfen ein Rückgabeprotokoll zu erstellen und die Schlüssel zurückzugeben. Der abnehmende Vermieter hat zu prüfen, ob die Wohnung weiterhin in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand weitervermietet (Art. 256 OR) und ob der Mieter für allfällige Mängel haftbar gemacht werden kann.

Damit wir die Mieter bestmöglich unterstützen können, erhalten sie von uns eine Checkliste für die Wohnungsrückgabe, die jeweils zusammen mit der Kündigungsbestätigung versendet wird.

Protokoll

Die Abnahme erfolgt in Anwesenheit beider Parteien und soll den Zustand der Mietsache bei deren Rückgabe in einem Protokoll festhalten. Der Vermieter muss folgende Tatsachen wissen:

- Per wann ist gekündigt und wie lange dauert die Haftung?

- Welche Instandstellungsarbeiten sind vor Einzug vorgenommen worden?
- Welche Mängel bestanden bereits bei Mietbeginn (Mängel-

Wohnungsabnahme: Unnötige Schikane für den Mieter oder professionelle Instandhaltung von Mietobjekten?

liste; Übergabeprotokoll)?

- Bestehen noch Mietzinsausstände?
- Was wurde bezüglich Endreinigung vereinbart?

Das Rückgabeprotokoll allein stellt noch keine Rüge der bei der Abnahme festgestellten Mängel dar. Damit der Mieter für deren Behebung haftbar gemacht werden kann, muss es die Mängel bezeichnen für die er einzustehen hat und das Protokoll muss vom ihm unterzeichnet sein.

Lebensdauer

Die paritätische Lebensdauer-Tabelle gibt Richtwerte für die Lebensdauer der verschiedensten Bauteile an. Mit dieser Tabelle können die Kosten von Erneuerungen aufgeteilt werden. (siehe Rückseite unten)

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2016



www.realit.ch

Wohnungsabnahme

Reinigung

Regelmässig sorgt die Frage der Sauberkeit bei der Abnahme für Diskussionen. Sauberkeit ist ein Zustand von Dingen, die frei von Schmutz sind. Diesen Zustand hat der Abnehmer genau zu ermitteln. Unser Mietvertrag umschreibt präzise, wie gewisse Teile des Mietobjektes entsprechend zu behandeln sind. Wir empfehlen allen Mietern unsere Checkliste bei der Reinigung der Wohnung zu gebrauchen und zusätzliche Reinigungsutensilien an die Wohnungsabnahme mitzubringen. Denn falls die Reinigung an gewissen Stellen ungenügend ist oder vergessen ging, kann diese während der Abgabe nachgeholt werden. Dies erspart weitere Zeitaufwendungen sowie kostspielige Nachreinigungen. Häufig beauftragen die Mieter ein Putzinstitut für die Endreinigung ihrer Wohnung. Vielfach sind in solchen Fällen diese Fachmänner bei der Abgabe dabei und können schmutzige Stellen sofort nachreinigen.

Nachbearbeitung und Schlussabrechnung

Sobald der Vermieter zurück im Büro ist, werden die entsprechenden Aufträge an die Handwerker vergeben. Nach Ausführung

Ein Auszug aus der paritätischen Lebensdauertabelle:

k.U *) = kleiner Unterhalt durch die Mieterschaft

Küche	Jahre
Glaskeramikherd	15
Geschirrspüler	15
Bad	
Duschenschlauch (kleiner Unterhalt durch Mieterschaft)	k.U*)
Mischbatterien (verchromt); Ersatz, Richtpreis pro Stk.: CHF 300.-	20
Badezimmermodernisierung (gesamthaft)	30
Decken/Wände	
Dispersionsfarbe	8
Kunstharzfarbe	15
Bodenbeläge	
Weichholzriemen; Mehrschichtparkett	30
Hartholzriemen; Massivparkett; bis 4-mal renovierbar	40
Parkettversiegelung/-ölung	10

Sollten Sie noch Fragen zu diesen Themen haben, stehen Ihnen unsere Wohnungsabnahmespezialisten gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.

Der Mieter erhält die Rechnungen der Arbeiten erhalten wir dann die Rechnungen. Liegen alle Rechnungen vor, erstellen wir mit Hilfe des Abnahmeprotokolls die Schlussabrechnung. Auf dem Abnahmeprotokoll entscheidet der Mieter zusätzlich darüber, ob der Betrag der Schlussabrechnung mit der Kaution verrechnet oder über eine separate Rechnung beglichen werden soll.

Die Mietkaution wird beim Einzug als Sicherheit für Mieter und Vermieter hinterlegt. Dieses Depot kann für Kosten aufgrund von Schäden der Wohnung aber auch zur Begleichung ausstehender Mietzinse, am Ende der Mietdauer, beansprucht werden.

Wichtig hierfür ist, dass die Mietkaution nur mit Zustimmung beider Parteien aufgelöst werden kann. So kann weder der Vermieter noch der Mieter darauf zugreifen.

Koordination

Optimalerweise findet die Wohnungsabgabe und die Übergabe zum selben Zeitpunkt statt. Dies hat zudem den Vorteil, dass die beiden Mietparteien allfällige Absprachen untereinander treffen können, wie z. Bsp. die Übernahme von Gegenständen (Lampen, Spiegel, etc.) durch den neuen Mieter.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch