

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungsabnahme - Kostenfalle?



Rolf Schmid
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Mandatsleiter

Wohnungsabnahme

Zu den drei jährlichen Wohnungshauptabnahme-Terminen (31.03., 30.06. und 30.09.) herrscht landauf, landab in den abzugebenden Wohnungen hektische Betriebsamkeit. Der Abgabetermin mit der Verwaltung ist für die Mieter immer ein Prüfstein, ob an alles gedacht worden ist. Neben den offensichtlichen Dingen (Böden, Fenster, Türen / Türrahmen, Küche und Bad) gibt es noch etliche Stolpersteine, die eine bevorstehende Wohnungsabnahme zu einer wahren Putzorgie werden lassen können: sind alle Neoperl-Siebe und die Wandplatten in der Dusche entkalkt, alle Türrahmen entstaubt und gereinigt, Lamellenstoren gesäubert, Sonnenstoren gebürstet, der Boden des Balkons gereinigt etc.?

Unsere Checkliste für die Wohnungsrückgabe hilft der Mieterschaft, alle relevanten Dinge abzarbeiten. Diese wird jeweils zusammen mit der Kündigungsbestätigung direkt an die Mieter verschickt.

Sauber ist nicht immer sauber

Wer sich zu schade ist, selbst Hand an Besen und Bodenlap-

pen zu legen oder wer nicht davon ausgeht, die hygienischen Ansprüche seines Vermieters erfüllen zu können, kann auch ein Putzinstitut mit der Endreinigung der Wohnung beauftragen. Die Fachleute einer erfahrenen Firma wissen zumeist, worauf bei der Rei-

Je besser die Mieter über die mietrechtlichen Pflichten bezüglich der Whg.-Abnahme informiert sind, desto mehr Kosten können sie vermeiden.

nigung von Wohnungen, nach dem Ablauf eines Mietverhältnisses, zu achten ist. Selbstverständlich hat diese Leistung auch ihren Preis.

Als Richtwert für die Endreinigung einer 100 m² grossen Wohnung ist im Kanton Aargau von CHF 1'000 bis CHF 1'200 auszugehen. Es empfiehlt sich, mehrere Offerten einzuholen. Die Preisunterschiede sind teilweise markant. Eine Abgabegarantie durch das Reinigungsunternehmen minimiert das Risiko, am Abgabetag nicht noch selber Nachbesserungen ausführen zu müssen.

Neben der Endreinigung ist der Mieter auch verpflichtet, geringfügige Reparaturen durchzuführen.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2014



www.realit.ch

Wohnungsabnahme - Kostenfalle?

Unter diesen «kleinen Unterhalt» fallen Ausbesserungen, die eine durchschnittlich begabte Person ohne Fachwissen durchführen kann – etwa der Austausch von Glühbirnen oder Filtern im Dampfabzug. Bei den oft verbauten Dunstabzugshauben mit Umluft fällt der Ersatz des Aktivkohlefilters ebenfalls unter den „kleinen Unterhalt“. Auch Löcher, die Nägel für Bilder oder an der Wand befestigte Regale hinterlassen haben, hat der Mieter fachmännisch auszufüllen. Sollten sowieso Malerarbeiten geplant sein, kann dies nach Rücksprache mit der Verwaltung auch dem beauftragten Maler überlassen werden.

Hat der Mieter die Wände in anderen Farben gestrichen, muss er den Ursprungszustand wiederherstellen. Eine generelle Pflicht für einen Neuanstrich gibt es aber nicht. Eine der Mietdauer entsprechende Abnutzung muss der Vermieter akzeptieren. Hat der Mieter aber in der Wohnung geraucht, muss er die Kosten für das Streichen der Wohnung mit Spezialfarbe (sog. Tiefgrund) übernehmen. Auch andere Schäden, die sich nicht aus dem normalen Gebrauch der Mietsache ergeben, muss er beheben oder entsprechende Zahlungen leisten.

Ein Auszug aus der paritätischen Lebensdauertabelle:

k.U *) = kleiner Unterhalt durch die Mieterschaft

Objekte / Ersatz	Jahre
Glaskeramikherd	15 Jahre
Geschirrspüler	15 Jahre
Duschenschlauch (kleiner Unterhalt durch Mieterschaft)	k.U *)
Mischbatterien (verchromt); Ersatz, Richtpreis pro Stk.: 300.-	20 Jahre
Badezimmermodernisierung (gesamthaft)	30 Jahre
Beschichtung von Wand und Deckenverputzen	
Dispersionsfarbe	8 Jahre
Kunstharzfarbe	15 Jahre
Böden	
Weichholzriemen	30 Jahre
Hartholzriemen / Massivparkett	40 Jahre
Parkettversiegelung/-Ölung	12 Jahre

Sollten Sie noch Fragen zu diesen oder anderen Themen haben, steht Ihnen die REALIT TREUHAND AG gerne zur Verfügung.

Dreh- und Angelpunkt: Protokoll

Eine Schlüsselrolle kommt bei der Wohnungsübergabe dem Protokoll zu, in dem der Vermieter den Zustand der Wohnung aufnimmt und Mängel an der Mietsache festhält. Sollte der ausziehende Mieter das Protokoll (aus irgendeinem Grund) nicht unterschreiben wollen, muss dieses dem ausgezogenen Mieter innert drei Tagen eingeschrieben zugestellt werden.

Lebensdauer

Die «Paritätische Lebensdauer-Tabelle», ein vom Schweizerischen Hauseigentümerverband und vom Schweizerischen Mieterverband gemeinsam erarbeitetes Dokument, gibt Richtwerte für die Lebensdauer typischer in Mietobjekten verwendeter Bauteile, Geräte und Materialien an. Sie ist wichtig für die Beurteilung von Schäden und Mängeln sowie den daraus folgenden Ersatzansprüchen der Parteien eines Mietverhältnisses. Einige wichtige Werte sind in der untenstehenden Tabelle aufgelistet.



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