

Wohnungsabnahmeprotokoll – Mängelliste

Der erste Teil des Protokolls dient der Aufnahme von Schäden, Mängeln und fehlenden Gegenständen beim Ein- und Auszug. Auf der letzten Seite können Vereinbarungen betreffend die Kostenübernahme zur Mängelbehebung festgehalten werden.

Wann wird ein Protokoll erstellt?

Das Festhalten von Mängeln, Schäden oder fehlenden Gegenständen ist beim Ein- und Auszug zu empfehlen. Besteht beim Einzug bereits ein Protokoll vom vorhergehenden Auszug, kann es als Grundlage für die Erstellung eines neuen Protokolls dienen. Auch nach einer Renovation der Mietsache ist die Protokollaufnahme angebracht.

Wer erstellt das Protokoll?

In der Regel wird das Protokoll von der Vermieterschaft (oder deren Vertretung) im Beisein der Mieterschaft erstellt. Ist dies nicht der Fall, und stellt die Mieterin oder der Mieter beim Einzug Mängel fest, so erstellt diese(r) ein Protokoll und sendet es umgehend (oder innert der in den Vertragsbedingungen festgehaltenen Frist) eingeschrieben der Vermieterschaft oder der Verwaltung zu. Soll der Mangel durch die Vermieterschaft behoben werden, so ist eine Frist anzusetzen. Auch Mängel, die nicht zwingend behoben werden müssen, sollten der Vermieterschaft umgehend gemeldet werden, damit man beim Auszug nicht für diese haftbar ist.

Was soll 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. Schlüssel). Die Mängel sollten möglichst genau beschrieben werden.

Also z. B. nicht nur «Fleck an der Tapete», sondern «ca. 3 cm² grosser Wasserfleck 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. Die untenstehende Tabelle hält fest, wie lange die «normale Lebensdauer» eines Einrichtungsgegenstandes ist. Nach dem Ablauf dieser Lebensdauer haftet die Mieterschaft nicht mehr für den Ersatz oder die Instandstellung des Gegenstandes. Ist die Lebensdauer nur teilweise abgelaufen, so wird nur für den noch nicht abbeschriebenen Teil haftet. Muss zum Beispiel eine Tapete mit einer normalen Lebensdauer von 10 Jahren nach 8 Jahren vollständig ersetzt werden, so beträgt die Entschädigung 20% der Kosten für die Instandstellung. Massgebend ist dabei das Alter des Gegenstandes bzw. die Zeit seit der letzten Instandstellung und nicht die Dauer des Mietverhältnisses. Wurde also ein Gegenstand bereits unrenoviert von der Vormieterin bzw. vom Vormieter übernommen, so ist auf die gesamte Lebensdauer abzustellen.

Die Mieterin oder der Mieter haftet nicht für Schäden, die durch eine normale Abnutzung entstanden sind, und nur im Umfang, der dem Schaden entspricht. Wegen eines kleinen Flecks auf der Tapete kann nicht die Übernahme der Kosten fürs Tapetieren des gesamten Zimmers verlangt werden. Kleinere Mängel (wie Nagellöcher usw.) sollten vor der Wohnungsabnahme durch die Mieter fachmännisch behoben werden.

Wenn die Kosten unklar sind?

Entstehen für die Sanierung eines Gegenstandes grössere Kosten, so sollte im Protokoll eine Höchstsumme oder der Vorbehalt eines Kostenvorschlages festgehalten werden. Soll ein Schaden von der Haftpflichtversicherung übernommen werden, so muss deren Zustimmung vorausgesetzt werden.

Normale Lebensdauer verschiedener Einrichtungen (Auszug aus der paritätischen Lebensdauertabelle Mieterverband/Hauseigentümerversand)

Gebäudehülle

DV-Fenster, Holz 25 Jahre

IV-Fenster

Kunststoff, Holz, Holz/Metall 25 Jahre
Metall 30 Jahre
Beschichtung 10 Jahre
Gummidichtung 10 Jahre

Rollläden

Holz 25 Jahre
Metall, Aluminium 30 Jahre

Lamellenstoren

aussen, Aluminium 25 Jahre
innen, Aluminium o. KS 15 Jahre
innen, Rollo für Dachflächenfenster 8 Jahre
Gurten (Rollläden, Storen) 8 Jahre
Motoren (Rollläden, Storen) 15 Jahre

Kurbeln

Kurbeln 15 Jahre
Kurbelhalterung, Metall 10 Jahre
Kurbelhalterung, Kunststoff 5 Jahre

Jalousieläden

Holz 30 Jahre
Holz, neuer Anstrich 10 Jahre
Metall, Aluminium 40 Jahre

Sonnenstoren

Stoff 15 Jahre
Gurten für Sonnenstoren 8 Jahre

Decken/Wände/Türen

Tapeten

Raufaser, bedruckt oder roh 10 Jahre
Tapeten zum Überstreichen 24 Jahre

Anstriche von Wand- und Deckenbekleidungen/Verputze

Dispersions-, Leimfarbe 8 Jahre
Acryl-, Alkyd-, Kunstharzfarben 15 Jahre

Abriebe

Kunststoffabrieb 30 Jahre
mineralischer Abrieb 25 Jahre
Weissputze 20 Jahre

Holztafer

Wand roh 30 Jahre
deckend gestrichen 30 Jahre
Lasur/Deckfarbe auf Täfer 20 Jahre

Decken/Trennwände

Holz-, Täferdecken 40 Jahre
Druckempfindliche Platten 20 Jahre
Trennwände, Leichtbau 30 Jahre

Einbauschränke

Spanplatten 20 Jahre
Massivholz 35 Jahre
Beschläge 15 Jahre

Türen, innen und aussen

Metall, Massivholz 30 Jahre
Holzwerkstoff, Pressspan 25 Jahre
Glaseinsatz in Türen 30 Jahre
Beschläge an Türen 15 Jahre
Gummidichtungen (Türen) 15 Jahre

Schiebetüren/Faltwände

Holzwerkstoff oder massiv 30 Jahre
Roller 15 Jahre

Türrahmen, -zargen, -schwelle, innen

Rahmen/Schwelle, Holz 30 Jahre
Rahmen/Schwelle, Metall, Kunst- oder Naturstein 40 Jahre
Zargen Metall 30 Jahre
Fenster Sims (Innenraum) 20 Jahre
Kittfugen 10 Jahre

Schliessanlagen

Schliesszylinder, Schlüssel 20 Jahre

Bodenbeläge

Böden

Heterogener PV-Belag, Novilon 10 Jahre
Gummi, Kautschuk, Linol, Vinyl, Hart-PVC 20 Jahre
Korkboden versiegelt 15 Jahre

Laminatböden (Kunstparkett)

günstige Qualität, Kl. 21/31 10 Jahre
mittlere Qualität, Kl. 22/32 15 Jahre
gehobene Qualität, Kl. 23/33 25 Jahre

Parkett/Holzriemenböden

KlebeParkett, «KlötzliParkett», Hartholzriemen/Massivparkett 40 Jahre
Mehrschichtparkett ab 4 mm Nutzholz 30 Jahre
Weichholzriemen 30 Jahre
Furnierparkett 10 Jahre
Versiegelung, Oberfl.-Behandlg. 10 Jahre
Unterlagen für Bodenbeläge 40 Jahre

Plattenböden

Tonplatten 30 Jahre
Naturstein, weich 30 Jahre
Naturstein, hart 40 Jahre
Keramikplatten 30 Jahre
Feinsteinzeugplatten 40 Jahre
Kunststeinplatten 40 Jahre

Teppiche

Naturfaser, Sisal-Kokos 10 Jahre
Nadelfilz 8 Jahre
Spannteppiche, mittlere Qualität 10 Jahre

Sockelleisten

Kunststoff/furniert 15 Jahre
Buchen-/Eichenholz 25 Jahre
Kittfugen 10 Jahre

Küche

Geräte

Kühlschrank 10 Jahre
Tiefkühltruhe/-schrank 15 Jahre
Gaseinbaugerät, mit Backofen 15 Jahre
Glaskeramikochfeld 15 Jahre
Induktionskochfeld 15 Jahre
Kochherd und Backofen 15 Jahre
Herdplatten, elektrisch 15 Jahre
Geschirrspüler 15 Jahre
Dampfabzug/Ventilator 10 Jahre
Mikrowelle 15 Jahre
Steamer, Kombisteamer 10 Jahre

Küchenkombinationsmöbel

Spanplatten, beschichtet 15 Jahre
Metall, einbrennlackiert 20 Jahre
Massivholz, geölt oder lackiert 20 Jahre

Küchenabdeckung, inkl. Rückwände

Chromstahl, Granit, Glas 25 Jahre
Acrylstein (Corian usw.) 20 Jahre
Kunstharzoberfläche 15 Jahre
Holz, massiv 20 Jahre
Bedienungsarmaturen 20 Jahre
Lüftungsgitter 10 Jahre
Fugendichtungen/Kittfugen 10 Jahre

Wandplatten

Keramik-, Steinzeug-, Steingutplatten; Glasmosaik 30 Jahre
Feinsteinzeugplatten 40 Jahre
Fugendichtungen/Kittfugen 10 Jahre

Bad/Dusche/WC

Badewanne/Duschtasse

Acryl 25 Jahre
Stahl, emailliert 35 Jahre
Emaillierung 20 Jahre

Lavabo/WC/Bidet/Pissoir

Keramik 35 Jahre
Dusch-WC, Clos-o-mat 20 Jahre

Spülkasten

Aufputz, Kunststoff 20 Jahre
Aufputz, Keramik 30 Jahre

Spiegelschränke

Kunststoff 10 Jahre
Holzwerkstoff 10 Jahre
Metall, einbrennlackiert 25 Jahre
Spiegel 20 Jahre

Badezimmermöbel

Kunststoff, Holzwerkstoff 10 Jahre
Metall, einbrennlackiert 25 Jahre

Duschkabinen

Kunststoff 15 Jahre
Glaswände 25 Jahre

Armaturen

Mischbatterien, verchromt 20 Jahre
Packungen, Dichtungen 6 Jahre
Fugendichtungen 8 Jahre

Garnituren

Seifenschalenhalter, verchromt 15 Jahre
Zahnglshalter, verchromt 15 Jahre
Glastablar 15 Jahre
Handtuchstangen, verchromt 15 Jahre
Haltestangen, verchromt 15 Jahre
Vorhangstangen, verchromt 10 Jahre

Wandplatten

Keramik-, Steinzeug-, Steingutplatten, Glasmosaik 30 Jahre
Feinsteinzeugplatten 40 Jahre
Fugendichtungen/Kittfugen 8 Jahre

In der Wohnung

Waschmaschine 15 Jahre
Tumbler 15 Jahre

Fernsehen, Radio, elektr. Anlagen

TV-/ISDN-Kabelanschluss 15 Jahre
Schalter 15 Jahre
Steckdosen 15 Jahre
Fassungen 15 Jahre
Zähler 20 Jahre
Leuchten, Küche, Bad, WC 20 Jahre

Reduktion der Lebensdauer bei besonderer Nutzung

Boden-, Wand- und Deckenbeläge

Büros 20%
Gewerbe:
- wenig Beanspruch. (z. B. Läden) 25%
- viel Beanspruchung (z. B. Rest.) 50%

Hinweis: Die Tabelle wird von folgenden Verbänden unterstützt: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT); Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE); Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW; Verband der Immobilien-Investoren (VIV); Schweizerischer Versicherungsverband (SVV); Vereinigung Zürcher Immobilieninvestoren (VZI); Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB).

Die vollständige Lebensdauertabelle (80-seitige Broschüre mit Erläuterungen) kann bestellt werden unter:

www.mietrecht.ch

www.mieterverband.ch

(Sonderpreis für MV-Mitglieder)

Wohnungsabnahmeprotokoll – Mängelliste

Kontrollierte Positionen sind abzuhaken Mängel usw. sind unter Angabe der Positionsnummer zu umschreiben

Mietobjekt, Stockwerk: _____
Ein- bzw. ausziehende(r) MieterIn: _____
– neue Adresse: _____
– vertreten durch: _____
VermieterIn/Verwaltung: _____
– Telefon, E-Mail: _____
– vertreten durch: _____
Ein- bzw. Auszug: _____ Datum/Zeit der Abnahme: _____
letztes Abnahmeprotokoll erstellt: _____
Zählerstände: Elektr. I _____ Elektr. II _____ Gas _____
Wasser _____ Warmwasser _____ Heizöl _____
Nachfolgende(r) MieterIn: _____

Küche

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 1. Boden	<input type="checkbox"/> 8. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> Backofenzubehör:	<input type="checkbox"/> 21. Batterie
<input type="checkbox"/> 2. Wände	<input type="checkbox"/> 9. Fenster DV/IV	<input type="checkbox"/> 15. Blech	<input type="checkbox"/> 22. Kühlschrank/Tiefkühler
<input type="checkbox"/> 3. Decke	<input type="checkbox"/> 10. Rollläden	<input type="checkbox"/> 16. Grill	<input type="checkbox"/> 23. Elektr./Schalter/Stecker
<input type="checkbox"/> 4. Schränke oben	<input type="checkbox"/> 11. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> 17. Rost	<input type="checkbox"/> 24. Geschirrspüler
<input type="checkbox"/> 5. Schränke unten	<input type="checkbox"/> 12. Vorhangbrett/-schielen	<input type="checkbox"/> 18. Herd	<input type="checkbox"/> 25. _____
<input type="checkbox"/> 6. Plättli	<input type="checkbox"/> 13. Heizkörper/-ventil	<input type="checkbox"/> 19. Dunstabzugshaube	<input type="checkbox"/> 26. _____
<input type="checkbox"/> 7. Türen	<input type="checkbox"/> 14. Backofen	<input type="checkbox"/> 20. Schüttstein/Chromstahl	<input type="checkbox"/> 27. Schlüssel (Anzahl) _____

Bad/Dusche/WC

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 28. Boden	<input type="checkbox"/> 36. Rollläden	<input type="checkbox"/> 44. Klosett:	<input type="checkbox"/> 50. Tablare
<input type="checkbox"/> 29. Plättli	<input type="checkbox"/> 37. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> Spülkasten	<input type="checkbox"/> 51. Wandschränke
<input type="checkbox"/> 30. Wände	<input type="checkbox"/> 38. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> WC-Brille	<input type="checkbox"/> 52. Heizkörper/-ventil
<input type="checkbox"/> 31. Decke	<input type="checkbox"/> 39. Wanne/Dusche	<input type="checkbox"/> 45. Papierhalter	<input type="checkbox"/> 53. _____
<input type="checkbox"/> 32. Türen	<input type="checkbox"/> 40. Batterie	<input type="checkbox"/> 46. Lavabo	<input type="checkbox"/> 54. _____
<input type="checkbox"/> 33. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 41. Brause/Schlauch	<input type="checkbox"/> 47. Batterie	<input type="checkbox"/> 55. _____
<input type="checkbox"/> 34. Fenster	<input type="checkbox"/> 42. Badetuchstange	<input type="checkbox"/> 48. Spiegel/-kasten	<input type="checkbox"/> 56. _____
<input type="checkbox"/> 35. Lüftung	<input type="checkbox"/> 43. Seifenhalter/Schale	<input type="checkbox"/> 49. _____	<input type="checkbox"/> 57. Schlüssel (Anzahl) _____

Separater Nassraum

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 58. Boden	<input type="checkbox"/> 63. Fenster	<input type="checkbox"/> 66. Lavabo	<input type="checkbox"/> 71. Seifenhalter/Schale
<input type="checkbox"/> 59. Plättli	<input type="checkbox"/> 64. Klosett	<input type="checkbox"/> 67. Wanne/Dusche	<input type="checkbox"/> 72. Spiegel/-kasten
<input type="checkbox"/> 60. Wände	<input type="checkbox"/> Spülkasten	<input type="checkbox"/> 68. Batterie	<input type="checkbox"/> 73. Glashalter/Glas
<input type="checkbox"/> 61. Decke	<input type="checkbox"/> WC-Brille	<input type="checkbox"/> 69. Brause/Schlauch	<input type="checkbox"/> 74. _____
<input type="checkbox"/> 62. Türen	<input type="checkbox"/> 65. Papierhalter	<input type="checkbox"/> 70. Badetuchstange	<input type="checkbox"/> 75. Schlüssel (Anzahl) _____

Korridor

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 76. Boden	<input type="checkbox"/> 78. Decke	<input type="checkbox"/> 80. Türen	<input type="checkbox"/> 82. Wandschränke
<input type="checkbox"/> 77. Wände	<input type="checkbox"/> 79. Eingangstüre	<input type="checkbox"/> 81. Fenster	<input type="checkbox"/> 83. Schlüssel (Anzahl) _____

Wohnzimmer

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 84. Boden	<input type="checkbox"/> 90. Fenster DV/IV	<input type="checkbox"/> 96. TV-/Telefonanschluss	<input type="checkbox"/> 102. _____
<input type="checkbox"/> 85. Wände	<input type="checkbox"/> 91. Simse	<input type="checkbox"/> 97. Heizkörper/-ventil	<input type="checkbox"/> 103. _____
<input type="checkbox"/> 86. Decke	<input type="checkbox"/> 92. Vorhängebrett	<input type="checkbox"/> 98. Wandschränke	<input type="checkbox"/> 104. _____
<input type="checkbox"/> 87. Türe	<input type="checkbox"/> 93. Rollläden	<input type="checkbox"/> 99. Balkon/Sitzplatz	<input type="checkbox"/> 105. _____
<input type="checkbox"/> 88. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 94. Gurten/Kurbel	<input type="checkbox"/> 100. Sonnenstoren	<input type="checkbox"/> 106. _____
<input type="checkbox"/> 89. Fenstertüren	<input type="checkbox"/> 95. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 101. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> 107. Schlüssel (Anzahl) _____

Schlafzimmer

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 108. Boden	<input type="checkbox"/> 112. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 116. Rollläden	<input type="checkbox"/> 120. Heizkörper/-ventil
<input type="checkbox"/> 109. Wände	<input type="checkbox"/> 113. Fenstertüren	<input type="checkbox"/> 117. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> 121. _____
<input type="checkbox"/> 110. Decke	<input type="checkbox"/> 114. Fenster DV/IV	<input type="checkbox"/> 118. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 122. _____
<input type="checkbox"/> 111. Türe	<input type="checkbox"/> 115. Simse	<input type="checkbox"/> 119. Wandschränke	<input type="checkbox"/> 123. Schlüssel (Anzahl) _____

-Zimmer

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 124. Boden	<input type="checkbox"/> 128. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 132. Rollläden	<input type="checkbox"/> 136. Heizkörper/-ventil
<input type="checkbox"/> 125. Wände	<input type="checkbox"/> 129. Fenstertüren	<input type="checkbox"/> 133. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> 137. _____
<input type="checkbox"/> 126. Decke	<input type="checkbox"/> 130. Fenster DV/IV	<input type="checkbox"/> 134. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 138. _____
<input type="checkbox"/> 127. Türe	<input type="checkbox"/> 131. Simse	<input type="checkbox"/> 135. Wandschränke	<input type="checkbox"/> 139. Schlüssel (Anzahl) _____

-Zimmer

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 140. Boden	<input type="checkbox"/> 144. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 148. Rollläden	<input type="checkbox"/> 152. Heizkörper/-ventil
<input type="checkbox"/> 141. Wände	<input type="checkbox"/> 145. Fenstertüren	<input type="checkbox"/> 149. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> 153. _____
<input type="checkbox"/> 142. Decke	<input type="checkbox"/> 146. Fenster DV/IV	<input type="checkbox"/> 150. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 154. _____
<input type="checkbox"/> 143. Türe	<input type="checkbox"/> 147. Simse	<input type="checkbox"/> 151. Wandschränke	<input type="checkbox"/> 155. Schlüssel (Anzahl) _____

-Zimmer

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 156. Boden	<input type="checkbox"/> 160. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 164. Rollläden	<input type="checkbox"/> 168. Heizkörper/-ventil
<input type="checkbox"/> 157. Wände	<input type="checkbox"/> 161. Fenstertüren	<input type="checkbox"/> 165. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> 169. _____
<input type="checkbox"/> 158. Decke	<input type="checkbox"/> 162. Fenster DV/IV	<input type="checkbox"/> 166. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 170. _____
<input type="checkbox"/> 159. Türe	<input type="checkbox"/> 163. Simse	<input type="checkbox"/> 167. Wandschränke	<input type="checkbox"/> 171. Schlüssel (Anzahl) _____

Bastelraum

Beim Einzug frisch gestrichen: Wände Holzwerk

Bodenbelag: neu

<input type="checkbox"/> 172. Boden	<input type="checkbox"/> 176. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 180. Gurten/Kurbeln	<input type="checkbox"/> 184. _____
<input type="checkbox"/> 173. Wände	<input type="checkbox"/> 177. Fenster DV/IV	<input type="checkbox"/> 181. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 185. _____
<input type="checkbox"/> 174. Decke	<input type="checkbox"/> 178. Simse	<input type="checkbox"/> 182. Wandschränke	<input type="checkbox"/> 186. _____
<input type="checkbox"/> 175. Türe	<input type="checkbox"/> 179. Rollläden	<input type="checkbox"/> 183. Heizkörper/-ventil	<input type="checkbox"/> 187. Schlüssel (Anzahl) _____

