

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 vorhergegangenen 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. 3cm² 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 abgeschriebenen 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 Vermieterin bzw. vom Vermieter 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 Tapezieren 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 Kostenvoranschlages 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 Mieterinnen- und Mieterverband/Hauseigentümerverband)

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 Dach-

flächenfenster 8 Jahre

Glatten (Rollladen, Storen) 8 Jahre

Motoren (Rollladen, 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 Decken-

bekleidungen/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 Tafer 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

Öl- oder Kunstharzanstriche, bei Schränken 20 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

Rollen 15 Jahre

Türrahmen, -zargen, -schwellen, innen

Rahmen/Schwellen, Holz 30 Jahre

Rahmen/Schwellen, Metall,

Kunst- oder Naturstein 40 Jahre

Zargen Metall 30 Jahre

Fenstersimse (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 2.5 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

Gaseinbauherd, mit Backofen 15 Jahre

Glaskeramikkochfeld 15 Jahre

Induktionskochfeld 15 Jahre

Kochherd und Backofen 15 Jahre

Herdplatten, elektrisch 15 Jahre

Geschirrspüler 15 Jahre

Dampfzug/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-, Steingut-

platten; Glasmosaik 30 Jahre

Feinsteinzeugplatten 40 Jahre

Fugendichtungen/Kittfugen 10 Jahre

Bad/Dusche/WC

Badewanne/Duschentasse

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

Unterputz 40 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

Zahnglashalter, verchromt 15 Jahre

Glastablar 15 Jahre

Handtuchstangen, verchromt 15 Jahre

Haltestangen, verchromt 15 Jahre

Vorhangstangen, verchromt 10 Jahre

Wandplatten

Keramik-, Steinzeug-, Steingut-

platten, 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 abzuheben ☒ 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
Wasser

Elektr. II
Warmwasser

Gas
Heizöl

Nachfolgende(r) MieterIn:

Küche

Beim Einzug frisch gestrichen:

Wände

Holzwerk

Bodenbelag: neu

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

Bad/Dusche/WC

Beim Einzug frisch gestrichen:

Wände

Holzwerk

Bodenbelag: neu

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

Separater Nassraum

Beim Einzug frisch gestrichen:

Wände

Holzwerk

Bodenbelag: neu

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

Korridor

Beim Einzug frisch gestrichen:

Wände

Holzwerk

Bodenbelag: neu

- | | | | |
|-----------|------------------|-------------|------------------------|
| 76. Boden | 78. Decke | 80. Türen | 82. Wandschränke |
| 77. Wände | 79. Eingangstüre | 81. Fenster | 83. Schlüssel (Anzahl) |

Wohnzimmer

	Beim Einzug frisch gestrichen:	Wände	Holzwerk	Bodenbelag: neu
84. Boden	90. Fenster DV/IV		96. TV-/Telefonanschluss	102.
85. Wände	91. Simse		97. Heizkörper/-ventil	103.
86. Decke	92. Vorhangebrett		98. Wandschränke	104.
87. Türe	93. Rollläden		99. Balkon/Sitzplatz	105.
88. Schloss/Schlüssel	94. Gurten/Kurbel		100. Sonnenstoren	106.
89. Fenstertüren	95. Elektr./Schalter/Stecker		101. Gurten/Kurbeln	107. Schlüssel (Anzahl)

Schlafzimmer

	Beim Einzug frisch gestrichen:	Wände	Holzwerk	Bodenbelag: neu
108. Boden	112. Schloss/Schlüssel		116. Rollläden	120. Heizkörper/-ventil
109. Wände	113. Fenstertüren		117. Gurten/Kurbeln	121.
110. Decke	114. Fenster DV/IV		118. Elektr./Schalter/Stecker	122.
111. Türe	115. Simse		119. Wandschränke	123. Schlüssel (Anzahl)

-Zimmer

	Beim Einzug frisch gestrichen:	Wände	Holzwerk	Bodenbelag: neu
124. Boden	128. Schloss/Schlüssel		132. Rollläden	136. Heizkörper/-ventil
125. Wände	129. Fenstertüren		133. Gurten/Kurbeln	137.
126. Decke	130. Fenster DV/IV		134. Elektr./Schalter/Stecker	138.
127. Türe	131. Simse		135. Wandschränke	139. Schlüssel (Anzahl)

-Zimmer

	Beim Einzug frisch gestrichen:	Wände	Holzwerk	Bodenbelag: neu
☐ 140. Boden	☐ 144. Schloss/Schlüssel	☐ 148. Rollläden	☐ 148. Rollläden	☐ 152. Heizkörper/-ventil
☐ 141. Wände	☐ 145. Fenstertüren	☐ 149. Gurten/Kurbeln	☐ 149. Gurten/Kurbeln	☐ 153.
☐ 142. Decke	☐ 146. Fenster DV/IV	☐ 150. Elektr./Schalter/Stecker	☐ 150. Elektr./Schalter/Stecker	☐ 154.
☐ 143. Türe	☐ 147. Simse	☐ 151. Wandschränke	☐ 151. Wandschränke	☐ 155. Schlüssel (Anzahl)

-Zimmer

	Beim Einzug frisch gestrichen:	Wände	Holzwerk	Bodenbelag: neu
156. Boden	160. Schloss/Schlüssel		164. Rollläden	168. Heizkörper/-ventil
157. Wände	161. Fenstertüren		165. Gurten/Kurbeln	169.
158. Decke	162. Fenster DV/IV		166. Elektr./Schalter/Stecker	170.
159. Türe	163. Simse		167. Wandschränke	171. Schlüssel (Anzahl)

Bastelraum

	Beim Einzug frisch gestrichen:	Wände	Holzwerk	Bodenbelag: neu
172. Boden	176. Schloss/Schlüssel		180. Gurten/Kurbeln	184.
173. Wände	177. Fenster DV/IV		181. Elektr./Schalter/Stecker	185.
174. Decke	178. Simse		182. Wandschränke	186.
175. Türe	179. Rollläden		183. Heizkörper/-ventil	187. Schlüssel (Anzahl)

Waschküche

Beim Einzug frisch gestrichen:

Wände

Holzwerk

Bodenbelag: neu

188. Boden
189. Wände

190. Decke
191. Türe

192. Schloss/Schlüssel
193. Fenster

194. Lüftung
195. Schlüssel (Anzahl)

Diverses

Balkon

196. Sonnenstoren
197. Gurten

Garage/Abstellplatz

201.

202. Schlüssel (Anzahl)

Brief-/Milchkasten

206. Schlüssel (Anzahl)

Beleuchtungskörper

207. Küche
208. Bad/Dusche/WC
209. Separates WC
210. Korridor

Übrige Schlüssel

211. Haustür (Anzahl)
212. Wohn.-Tür (Anz.)

Weiteres

213.
214.
215.

Keller

198. Hurde
199. Fenster
200. Schlüssel (Anzahl)

Estrich

203.
204.
205. Schlüssel (Anzahl)

Weitere Bemerkungen

Die **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** wird bis _____ erstellt.

Die Unterzeichnenden bestätigen, dass die obenstehenden Schäden, Mängel und fehlenden Gegenstände richtig protokolliert sind:

Ort/Datum:

VermieterIn, VerwalterIn:**Mieter/Mieterin:****Experte/Expertin:**

Mängelbehebung beim Ein- und Auszug

Beim Einzug: Die Vermieterschaft verpflichtet sich, die nachfolgenden Mängel bis zum festgehaltenen Datum zu beheben.

Beim Auszug: Die ausziehende Mieterschaft ist für die untenstehend festgehaltenen Mängel entschädigungspflichtig.

Achtung: Die untenstehende unterschriftliche Zustimmung zur Übernahme der Kosten für die Instandstellungsarbeiten **soll nur unterzeichnet werden, wenn die Kostenübernahme unzweifelhaft ist. Die Unterschrift darf verweigert werden.** Bei grösseren Aufwendungen kann der Vorbehalt eines Kostenvoranschlags angebracht werden. Sollen die Kosten von einer Haftpflichtversicherung übernommen werden, ist deren Zustimmung vorausgesetzt. Die Instandstellungsarbeiten werden nach den entsprechenden Angaben in der Tabelle von der Mieterschaft oder von der Vermieterschaft veranlasst.

Pos.

Mängelbehebung durch:

Bis zum:

Bemerkungen:

Nr.	MieterIn	VermieterIn	(Datum)	(Kosten in Fr., Vorbehalte, Kostenvoranschlag usw.)
-----	----------	-------------	---------	---

Ort/Datum:

VermieterIn, VerwalterIn:**Mieter/Mieterin:****Experte/Expertin:**