

Die Lebensdauer von Einrichtungen – und mögliche Folgen für den Mieter

Beim Auszug eines Mieters kommt es immer wieder zu Unklarheiten, wer für die Abnutzung der Einrichtungen aufzukommen hat und welchen Anteil der Mieter allfällig übernehmen muss. Ist ein Ersatz von Einrichtungen nötig, der auf eine überaus starke Abnutzung durch den Mieter zurückzuführen ist, wird für den Kostenanteil die paritätische Lebensdauertabelle angewendet. von **Stephan Fliri**

Hat ein Mieter vor seinem Auszug über einige Jahre eine Mietwohnung bewohnt, fallen häufig Erneuerungsarbeiten in der Wohnung an. Grundsätzlich sind diese mit dem Mietzins abgegolten respektive der Mieter muss nicht für Erneuerungsarbeiten aufkommen.

Dies gilt aber nicht, wenn die Abnutzung übermässig ist. Der ausziehende Mieter muss dann für den sogenannten Zeit- oder Restwert eines Gegenstands aufkommen. Der Restwert berechnet sich aus der Lebensdauer des Gegenstands abzüglich des tatsächlichen Alters.

Bei laufenden Mietverhältnissen hat der Mieter keinen Anspruch auf den Ersatz von Einrichtungen, wenn die Le-

bensdauer bereits abgelaufen ist. Der Anspruch besteht nur, falls die Einrichtung mangelhaft ist oder die Benutzung nicht mehr zugemutet werden kann. Der Vermieter kann nicht verpflichtet werden, sogenannte Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

Wie berechnet sich der Mieteranteil?

Dazu ein Beispiel: Beim Auszug des Mieters wird festgestellt, dass das Lavabo einen durchgehenden Riss hat sowie eine grosse Keramik-Absplitterung aufweist. Das Lavabo hat aktuell ein Alter von 20 Jahren. Bei einer Lebensdauer des Lavabos von 35 Jahren beträgt der Restwert noch 15 Jahre. In diesem Fall hat sich der ausziehende Mieter mit 15/35 am Ersatz zu beteiligen.

Die Paritätische Lebensdauertabelle

Bei der paritätischen Lebensdauertabelle (siehe Tabelle unten links) können sich Mieter und Eigentümer über die Lebensdauer einzelner Einrichtungsgegenstände informieren. Diese steht auch beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband oder beim Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) über ein Online-Tool zur Verfügung. Dabei handelt es sich aber nur um einen Auszug aus der paritätischen Lebensdauertabelle. Die vollständige Tabelle kann bei beiden Verbänden in gedruckter oder digitaler Fassung bestellt werden (kostenpflichtig). Wenn sich die Parteien (Mieter/Vermieter) an diese Lebensdauertabelle halten, können weitere Auseinandersetzungen und das allfällige Anrufen der Schlichtungsstelle vermieden werden.

Ausnahme kleiner Unterhalt

Ausgenommen von dieser Regelung ist der sogenannte kleine Unterhalt. Kleine Mängel, welche der Mieter zu übernehmen hat, sind beispielsweise der Ersatz von Backblechen, von Zahngläsern, Dampfzugsfiltern, Seifenschalen, Duschschläuchen, Kühlschrankeinrichtungen usw. Die Lebensdauer kommt



Mieterwechsel: Neu streichen oder nicht? Und wer bezahlt dafür? Die Lebensdauertabelle hilft im Zweifelsfall.
Bild Pixabay

beim kleinen Unterhalt nicht zum Tragen respektive findet hier keine Anwendung.

Rauchen in der Mietwohnung

Sollte ein Mieter in der Wohnung stark geraucht haben und beim Auszug sind nebst dem Neuanstrich zusätzliche Arbeiten für die Entfernung/Behandlung der Nikotinrückstände nötig, sind diese Zusatzarbeiten vom ausziehenden Mieter zu übernehmen. Dies auch dann, wenn der normale Anstrich bereits das Lebensdauerende erreicht hat.

■ **Stephan Fliri** ist Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA und Leiter der Immobilienabteilung der Treuhand Center AG

Treuhand Center AG

Ob Wohneigentum oder Miete – was auch immer Sie über Immobilien wissen möchten: Wir Antworten gerne. Kontaktieren Sie uns unter Telefon 081 258 50 40 oder per Mail: info@tcagchur.ch

Einrichtungen und ihre Lebensdauer

> Anstrich (Dispersion) von Wand- und Deckenverkleidungen	8 Jahre
> Laminatböden (mittlere Qualität, Klasse 22/32)	15 Jahre
> Parkett, Massivholzparkett (Klötzli, Hartholzriemen)	40 Jahre
> Parkett Versiegelung (Oberflächenbehandlung)	10 Jahre
> Lavabo/WC aus Keramik	35 Jahre
> Glaskeramikkochfeld	15 Jahre
> Geschirrspüler/Backofen	15 Jahre
> Kühlschrank	10 Jahre

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN



Verkauf - Ihre letzte Chance Neubau Caspärch, Jenins

Per Herbst 2020 verkaufen wir die letzte moderne

4½-Zimmerwhg., 121.5 m²
Kaufpreis CHF 870'000.-



Leicht erhöht gelegen, am oberen Ende von Jenins entsteht an idyllischer Lage die Wohnanlage Caspärch. Lassen Sie sich von einigen der vielen Vorzüge dieser Eigentumswohnung überzeugen:

- Grosszügige Küche
- Verglaste Loggia
- Eckbadewanne
- Einbauschränke mit viel Stauraum
- Gehobener Ausbau

Detaillierte Informationen finden Sie unter www.casparsch.ch.

Gerne stellen wir Ihnen das Projekt unverbindlich und persönlich vor.

Conrad + Magnin AG
Albulastrasse 37, CH-7000 Chur
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch

Chur an exklusiver Lage 4 ½ Zimmer-Maisonettewhg.

WF 175 m² in kleinem MFH, beide Stockwerke mit Lift erschlossen, exklusive Materialien, grosszügiges Wohnambiente, Individualität / Privatsphäre wie in einem EFH, 100m² eigener Garten, VP inkl. Disporaum, abschliessbare Doppelgarage CHF 1'800'000.-

Renato Faoro / RE/MAX
081 300 07 54, renato.faoro@remax.ch



www.remax.ch



CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN

Chur, an Top-Aussichtslage Hirschbühl zu vermieten, anstossend an Grünzone

5½-Zimmer-Wohnung 105 m² mit Balkon
Wohnraum 32 m² mit Cheminée
Ab sofort, Fr. 1800.- inkl. NK

4½-Zimmer-Wohnung 91 m²
Ab 1.4.2020, 1480.- inkl. NK

Auskunft: 081 252 80 00, von 10–18 Uhr

FELSBERG

Wir vermieten nach Vereinbarung

2½-Zi-Wohnung
Fr. 1060.-/Monat + NK

3½-Zi-Wohnung
Fr. 1230.-/Monat + NK

4½-Zi-Wohnung
Fr. 1435.-/Monat + NK

Tel. 081 413 48 24

Gute Verbindung mit Churer Bus

ENGADIN

ZU VERMIETEN

@-Center Scuol

Zu vermieten per Anfangs 2020 ein oder mehrere

Geschäftslokal(e) im EG
70m² und 75m² diese können auch zusammengelegt werden.



Rico Caviezel
079 312 11 45

FAIRTRADE-SCHOKOLADE

IN JEDEM FALL
BESSER

www.maxhavelaar.ch



Schenken Sie Lebensfreude

für Kinder mit einer Krankheit, Behinderung oder schweren Verletzung.



Herzlichen Dank für Ihre Spende!
CH147 0900 0000 8002 0400 1
www.sternschnuppe.ch



Willst du lernen, wie man eine Zeitung produziert?

Informationen für Lernende unter www.grafischeberufe.ch

viscom

