

Anforderungen an das Abnahmeprotokoll –
Ein Entscheid der Schlichtungsbehörde Zürich

Jus-News

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)



Ausgangslage

Kürzlich wurde folgender Sachverhalt vor der Schlichtungsbehörde Zürich verhandelt:

Der Vermieter einer in der Stadt Zürich gelegenen Liegenschaft kündigte einem Wohnungsmieter ordentlich. In Zusammenhang mit der Auflösung des Mietverhältnisses erstellten die beiden Parteien ein Abnahmeprotokoll, wobei sie das Formular des Hauseigentümergeverbands des Kantons Zürich benutzten. Die Abnahme geschah jedoch bereits, als die Wohnung noch nicht restlos ausgeräumt war.

Auf dem Parkett wurden dennoch diverse Flecken und Kratzspuren festgestellt, die der Mieter anlässlich der Abnahme noch zu entfernen versprach. Allenfalls werde er auch eine professionelle Reinigungsfirma beiziehen, wenn sich die Flecken nicht ohne Weiteres entfernen liessen. Im Abnahmeprotokoll wurde darum mit Bezug auf die betroffenen Räume vermerkt «Parkett: Kratzspuren, noch zu diskutieren» und «Parkett: Flecken, Vorbehalt Nachreinigung». In der Folge beanstandete der Vermieter mit eingeschriebenem Brief gegenüber dem Mieter trotz dessen Beizugs einer Reinigungsfirma noch diverse Mängel am Parkett. Der Vermieter hielt diese Mängel auch fotografisch fest und kündigte dem Mieter die Mängelbehebung auf dessen Kosten an. Der Vermieter nahm anschliessend die angekündigten Reparaturarbeiten vor und stellte dem Mieter die Aufwendungen in Rechnung. Da der Mieter der Zahlungsaufforderung nicht nachkam, leitete der Vermieter die Betreuung gegen den Mieter ein. Zur Beseitigung des hiergegen erhobenen Rechtsvorschlages rief der Vermieter die zuständige Schlichtungsbehörde an.

Einschätzung der Schlichtungsbehörde Zürich

Die Schlichtungsbehörde Zürich war in diesem Fall der Ansicht, dass kein genügend ausformuliertes Abnahmeprotokoll vorliege, das dem Vermieter erlaube, die vorgenommenen Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters vorzunehmen: Im Protokoll seien die Parkettschäden nicht genau genug beschrieben und zudem seien die Fotos nicht beweisenermassen nach den beschriebenen Rei-

nigungsmassnahmen gemacht worden. Im Übrigen belege ein eingeschriebener Brief des Vermieters an den Mieter nicht, dass der Mieter mit der Vornahme angekündigter Reparaturarbeiten auf seine Kosten einverstanden gewesen, resp. die in Auftrag gegebenen Arbeiten nötig gewesen seien.

Zusammenfassung und Ausblick

Die Schlichtungsbehörde Zürich schützte in diesem Verfahren somit in erster Linie den Mieter. Dies vor allem deshalb weil die Schlichtungsbehörde verhindern wollte, dass nicht notwendige Renovationsarbeiten ohne klare Zustimmung des Mieters auf dessen Kosten vorgenommen werden.

Auch wenn Zeitdruck besteht, ist es einem Vermieter daher zu raten, das Abnahmeprotokoll grundsätzlich erst am Ende der Mietdauer und in der leeren Wohnung zu

erstellen. Die Mängel sollten weiter klar und eindeutig im Protokoll aufgelistet werden und deren Behebung durch den Mieter nicht von einer späteren Nachreinigung oder von späteren Besprechungen der Parteien abhängig gemacht werden. Zusätzlich kann der Vermieter von den beigezogenen Handwerkern Offerten einholen, die auf die jeweiligen Mängelstellen im Abnahmeprotokoll Bezug nehmen und diese Offerten von den Mietern unterzeichnen lassen. Ansonsten fehlen dem Vermieter bei der gerichtlichen Geltendmachung seiner Forderungsansprüche oft ausreichende Beweise, dass die Schäden nach der Nachreinigung immer noch bestanden haben, die geltend gemachte Mängelbeseitigung finanziell durch den Mieter zu tragen ist oder der Mieter den im Protokoll angesprochenen Reparaturarbeiten auf seine Kosten tatsächlich zugestimmt hat.

ANZEIGE



Die verbrauchsabhängige Energieabrechnung schafft Gerechtigkeit

- erfreuliches Sparpotential und ökologisch vorbildlich
- garantiert präzise und transparente Abrechnung
- **ista** verbindet modernste Technologie mit zuverlässiger Langlebigkeit
- Pionier und weltweit führendes Unternehmen für die verbrauchsgerechte Abrechnung von Energie und Wasser

Nehmen Sie uns unter die Lupe – verlangen Sie ein überzeugendes Angebot

ista swiss ag Riedtalstrasse 22 CH-4800 Zofingen
Telefon 062 746 99 00 Fax 062 746 99 22
www.ista-swiss.ch info@ista-swiss.ch