

### Lebensdauertabelle

Die «Paritätische Lebensdauertabelle» (Seiten 2 bis 13) wurde vom Schweizerischen Hauseigentümerverband und dem Schweizerischen MieterInnenverband gemeinsam erarbeitet und wird von sämtlichen massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen<sup>1</sup>.

Die erwähnten Bauteile, Materialien, Geräte und Apparate werden normalerweise im Mietwohnungsbau verwendet. In der Regel wird bei der Beurteilung der Lebensdauern vom Ersatz einer Einrichtung einer 90er-Jahr-Baute ausgegangen.

Die innerhalb der Lebensdauertabelle kursiv gesetzten (Preis)-Angaben sind als ergänzende Erläuterungen der Herausgeberin dieser Broschüre zu verstehen. Es handelt sich dabei nicht um paritätisch festgelegte Angaben. Die Preise wurden im Dezember 2005 bei Unternehmern, Herstellern und Reinigungs-instituten erhoben. Dazu ist folgendes zu beachten:

- Sie sind zudem lediglich als Grössenordnung und nicht als effektive Preisangaben zu verstehen.
- Den meisten Kostenangaben liegt eine Kleinmenge zugrunde: Z.B. Malerarbeiten oder Bodenbeläge für nur ein Zimmer einer Wohnung.
- Die Fahrkosten zum Einsatzort sind nicht berücksichtigt.
- Der Begriff «Ersatz» geht davon aus, dass ein bisher vorhandener Gegenstand ersetzt wird. Dabei sind weder Abbruch- noch Abtransportkosten etc. im Preis enthalten.
- Bei den Küchengeräten und Sanitärapparaten sind weder Billigst- noch Luxusangebote berücksichtigt.

Die angegebenen Preise sind immer Richtpreise und können stark variieren je nach Menge, Produkt und Ort wo die Sache eingesetzt wird. Für die Ermittlung von genauen Kostenangaben empfiehlt es sich, eine konkrete Offerte – bei grösseren Arbeiten im Konkurrenzverfahren unter mehreren Unternehmungen – einzuholen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass der Preis nicht immer etwas über die Qualität, bzw. die Lebensdauer eines Gegenstandes aussagt.

Die Angaben zur Schlussreinigung sind für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Land oft nicht zutreffend: Hier wird in der Regel vertraglich vereinbart, dass die Wohnung in «besenreinem» Zustand zurückgegeben werden muss. Dabei wird jedoch durch die Vermieterschaft eine «Reinigungspauschale» erhoben. Diese ist jedoch nur zu bezahlen, wenn der Vermieter die Wohnung tatsächlich reinigt und nur bis zur Höhe der vereinbarten Pauschale, auch wenn die tatsächlichen Reinigungskosten höher sind.

Die «Lebensdauertabelle» findet in der Regel bei zwei Vorgängen Anwendung:

- Zur Bewertung von Schäden und Mängeln (in der Regel beim Auszug aus dem Mietobjekt).
- Zur Berechnung der Mietzinsveränderung bei wertvermehrenden Investitionen.

---

<sup>1</sup> Sie wird von folgenden Verbänden und Organisationen unterstützt: Schweizerischer Versicherungsverband (SVV); Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT); Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE); Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW; Verband der Immobilien-Investoren (VIV); Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI); Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB).

## Merkblatt

---

Bestehen Mängel, welche der Mieter nicht zu verantworten hat und der Vermieter behebt diese nicht innert angesetzter Frist, so kann der Mieter eine Reduktion seines Mietzinses verlangen.

## Paritätische Lebensdauertabelle

---

### Inhaltsverzeichnis

Heizung / Lüftung / Klima	3
Zentrale Warmwasseraufbereitung	4
Cheminée	4
Gebäudehülle	4
Decken / Wände / Türen	6
Bodenbeläge	7
Küche	8
Bad / Dusche / WC	10
Fernseh- und Radioempfang / elektrische Anlagen	11
Balkone / Sonnenstoren / Wintergarten	11
Keller- und Estrichausbau	12
Aufzug	12
Gemeinschaftseinrichtungen	12

Die Tabelle enthält Richtlinien für die voraussichtliche Lebensdauer verschiedener Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen. Die angegebene Lebensdauer basiert jeweils auf Durchschnittswerten für mittlere Material- und Arbeitsqualitäten bei normaler, durchschnittlicher Beanspruchung durch die Mieterschaft. Sofern eine *übermässige* Abnutzung vorliegt, werden Instandstellungskosten zwischen den Mietparteien aufgrund der angegebenen Lebensdauer aufgeteilt.

Bei *kleineren übermässigen* Abnutzungen, die einer Nachmieterschaft zugemutet werden können (z.B. bei Kratzern auf der Küchenabdeckung, offenen Dübellöchern, abgeschlagener Farbe an Radiatoren, Türrahmen und anderen exponierten Stellen) müssen durch die Mieterschaft nur die Reparaturkosten übernommen werden. In solchen Fällen ist oft sowohl Vermieter- als auch Mieterschaft mit einer Minderwertentschädigung am besten gedient.

Bei laufenden Mietverhältnissen hat die Mieterschaft keinen Anspruch darauf, dass Einrichtungen automatisch erneuert oder ersetzt werden, wenn deren Lebensdauer abgelaufen ist. Ein entsprechender Anspruch des Mieters besteht nur dann, wenn Einrichtungen *mangelhaft* sind. Eine Einrichtung gilt zudem nur als mangelhaft, wenn deren Weiterbenutzung im bisherigen Zustand dem Mieter in objektiver Hinsicht nicht mehr zugemutet werden kann. Zur Vornahme von so genannten Schönheitsreparaturen ist der Vermieter nicht verpflichtet.

Der Anspruch der Mieterschaft auf die Erneuerung und den Ersatz von *mangelhaften* Einrichtungen in einem laufenden Mietverhältnis besteht auch dann, wenn deren Lebensdauer noch nicht abgelaufen ist.

Ist die Mangelhaftigkeit einer Einrichtung allerdings durch die Mieterschaft verschuldet, so muss diese für die entsprechenden Reparaturkosten bzw.

## Merkblatt

---

anteilmässig für die Kosten einer Ersatzanschaffung oder Erneuerung im Rahmen der noch nicht abgelaufenen Lebensdauer aufkommen. Muss z.B. der beim Einzug neu gelegte Spannteppich im Wohnzimmer nach sechs Jahren ersetzt werden, weil dieser durch einen umgekippten Christbaum stark beschädigt wurde (Brandspuren, Kerzenwachsflecken), so muss der Mieter 40% der Kosten des neu anzuschaffenden Spannteppichs übernehmen (Lebensdauer eines Spannteppichs mittlerer Qualität 10 Jahre).

Kleinere Einrichtungsgegenstände, die im Laufe des Mietverhältnisses defekt werden, müssen auf Kosten der Mieterschaft ersetzt werden. In der Tabelle sind Beispiele solcher Gegenstände mit kU (kleiner Unterhalt) bezeichnet.

### Reduktion der Lebensdauer bei besonderer Nutzung

*Insbesondere Boden-, Wand- und Deckenbeläge*

Büros	20%
Gewerbe mit wenig Beanspruchung (z.B. Läden)	25%
Gewerbe mit viel Beanspruchung (z.B. Restaurant)	50%

---

### Heizung / Lüftung / Klima

<b>Heizkessel</b>		<b>20 Jahre</b>
<b>Brenner</b>		20 Jahre
<b>Steuerung</b>		20 Jahre
<b>Umwälzpumpe</b>		20 Jahre
<b>Kamine:</b>		
Chromstahl		20 Jahre
Glaskeramik		20 Jahre
<b>Wärmepumpe</b>		20 Jahre
<b>Umformer</b> , bei Fernwärme, inkl. Anschlussgebühr		25 Jahre
<b>Sonnenkollektoren</b>		20 Jahre
<b>Bodenheizung</b>		30 Jahre
<b>Radiatoren / Heizwände:</b>		
Radiator		50 Jahre
Handtuchradiator		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	1'000.–
<b>Leitungen</b> Kupfer/Stahl/Guss		50 Jahre
<b>Kunstharzfarbanstrich</b> zu Leitungen und Radiatoren		20 Jahre
<i>Richtpreis: Neuanstrich</i>	<i>pro Stk.</i>	80.–
<b>Kunstharzfarbe</b> einbrennlakiert zu Leitungen und Radiatoren		20 Jahre
<b>Elektroinstallation</b> der Heizanlage		20 Jahre
<b>Öl- / Brennstofftank:</b>		
innenliegend		30 Jahre
erdverlegt		20 Jahre
<b>Leckschutzanlage</b>		20 Jahre
<b>Messinstrumente:</b>		
Wärme-, Mengen- und Durchflusszähler		15 Jahre
Heizkostenverteiler		15 Jahre
<b>Ventile:</b>		
Thermostat-Radiatorventile		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	350.–
Gewöhnliche Radiatorenventile		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	250.–
<b>Klimageräte</b> , Kleingeräte für einzelne Räume		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	1'300.–
<b>Lüftung:</b>		
Kontrollierte Wohnungslüftung		20 Jahre

## Merkblatt

---

Lüftungskanäle 25 Jahre

### Zentrale Warmwasseraufbereitung

**Kombi-Kessel** 20 Jahre

**Umwälzpumpe** 20 Jahre

**Elektroinstallationen**, der Warmwasseraufbreitungsanlage 20 Jahre

**Messinstrumente**, elektronische Zähler 15 Jahre

#### **Boiler:**

Kombiboiler, mit Heizung kombiniert 20 Jahre

Elektroboiler 20 Jahre

Gasapparate 20 Jahre

### Cheminée

#### **Cheminées:**

Cheminée, Cheminéeofen 25 Jahre

**Schamottsteinauskleidung** 15 Jahre

*Richtpreis: Neuauskleidung* pro m<sup>2</sup> 800.–

Warmluft-Cheminée 25 Jahre

**Ventilator**, zu Rauchabzug 20 Jahre

#### **Aggregate:**

für Warmluftcheminée 20 Jahre

zur Wärmerückgewinnung 20 Jahre

**Cheminéeabschluss**, Metallgitter, Glas 20 Jahre

### Gebäudehülle

*Gebäudeisolation, Fenster, Rollläden, Lamellenstoren, Dach*

#### **Kompaktisolation:**

Styropor 25 Jahre

Mineralwolldämmplatten 30 Jahre

#### **Hinterlüftete Fassadenisolation:**

Holzverkleidung 30 Jahre

Platten 30 Jahre

Eternitverkleidung, -Schindeln 40 Jahre

#### **Verputz:**

Mineralische Fassadenputze, auf Mauerwerk 40 Jahre

Kunststoffputze Fassade, auf Mauerwerk 25 Jahre

Silikatanstrich, auf Fassadenputz (rein mineralisch) 25 Jahre

Dispersionsfarbe, aussen, Beschichtung für mineralische Untergründe 20 Jahre

#### **Kleinreparaturen an Fassade:**

*Richtpreis: Loch flicken nur oberflächlich* pro Loch 300.–

*Richtpreis: grösseres Loch flicken inkl, Ersatz*

*Wärmedämmung (grösseres Loch)* pro Loch 600.–

**Estrich- / Keller- / Dachisolation** 30 Jahre

**Fensterbänke**, Anpassung an Isolation 30 Jahre

**Fugendichtungen**, Kittfugen aussen, elastisch 10 Jahre

**DV-Fenster**, Doppelverglasung in Holz 25 Jahre

#### **IV-Fenster:**

Kunststoff, Wärme-/Schallschutzfenster 25 Jahre

*Richtpreis: Ersatz* pro Flügel 450.–

Holz, Wärme-/Schallschutzfenster 25 Jahre

*Richtpreis: Ersatz* pro Flügel 500.–

Holz-Metall, Wärme-/Schallschutzfenster 25 Jahre

*Richtpreis: Ersatz* pro Flügel 550.–

Metall, Wärme-/Schallschutzfenster 30 Jahre

*Richtpreis: Ersatz* pro Flügel 600.–

## Merkblatt

---

<b>Beschichtung</b> , mit Öl-, Kunstharz- oder Acrylharz-Anstriche bei Fenstern, -bänken <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	10 Jahre 30.–
<b>Gummidichtungen</b> , zu Fenstern <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	10 Jahre 20.–
<b>Reinigung</b> <i>Richtpreis: Fenster Holz, Doppelverglasung (allseitig)</i>	<i>pro m2</i>	40.–
<i>Richtpreis: Fenster Holz oder Kunststoff, Isolierverglasung</i>	<i>pro m2</i>	20.–
<b>Rollläden:</b>		
Holz <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	25 Jahre 850.–
Metall, Aluminium <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	30 Jahre 700.–
<b>Lamellenstoren:</b>		
aussen, Aluminium <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	25 Jahre 650.–
innen, Aluminium oder Kunststoff <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	15 Jahre 400.–
<b>Gurten</b> , für Rollläden und Storen <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	8 Jahre 100.–
<b>Motoren</b> für Stoffstoren, Raffstoren, Rollläden <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	15 Jahre 500.–
<b>Kurbeln:</b>		
Kurbeln <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	15 Jahre 150.–
Kurbel-Halterung, Metall <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk. (inkl. Mont.)</i>	10 Jahre 110.–
Kurbel-Halterung, Kunststoff <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk. (inkl. Mont.)</i>	5 Jahre 108.–
<b>Jalousieläden:</b>		
Holz <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Flügel</i>	30 Jahre 700.–
Holz, neuer Anstrich <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Flügel</i>	15 Jahre 160.–
Metall, Aluminium <i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Flügel</i>	40 Jahre 700.–
<b>Reinigung</b> <i>Richtpreis: Jalousieläden: Holz</i>	<i>pro m2</i>	100.–
<i>Richtpreis: Rollläden: Holz, Metall, Kunststoff</i>	<i>pro m2</i>	150.–
<i>Richtpreis: Rollläden: Kunststoff</i>	<i>pro m2</i>	150.–
<i>Richtpreis: Rafflamellenstoren: aussen, Alu, Kunststoff, Metall</i>	<i>pro m2</i>	150.–
<i>Richtpreis: Rafflamellenstoren: innen, Alu oder Kunststoff</i>	<i>pro m2</i>	150.–
<i>Richtpreis: Rafflamellenstoren: aussen, Alu oder Kunststoff</i>	<i>pro m2</i>	150.–
<i>Richtpreis: Stoffstoren</i>	<i>pro m2</i>	30.–
<b>Flachdach:</b>		
Kiesklebedach		30 Jahre
Zementplattenbelag		30 Jahre
<b>Schrägdach:</b>		
Ziegel, Eternit		50 Jahre
Ziegel, Eternit, mit neuer Wärmedämmung		50 Jahre
<b>Dachrinne, Fallrohre, etc.:</b>		
gestrichen oder verzinkt		20 Jahre
Kupfer-Titan-Zink		30 Jahre
Chromstahl, Uginox, Kupfer		40 Jahre
<b>Vordach:</b>		
Konstruktion Metall		30 Jahre
Konstruktion Holz		30 Jahre

## Merkblatt

---

Eindeckung, in Draht-Glas	30 Jahre
Eindeckung, in Verbundsicherheitsglas	30 Jahre
Eindeckung mit Ziegel o.ä.	40 Jahre
Eindeckung mit Blech o.ä.	40 Jahre

### Decken / Wände / Türen

Schreiner-, Gips-, Tapezierarbeiten

#### Tapeten:

mittlere Qualität, Raufaser, bedruckt oder roh gestrichen	10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	30.–
gute Qualität, glatt, abwaschbar	15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	40.–
Glasfasertapete, streichbar	20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	15.–

#### Beschichtung an Wand- u. Deckenbekleidungen/Verputzen:

Dispersions-, Leimfarbe, (Blanc-fix, geweisselt)	8 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	10.–
Acryl, Alkydharzfarben, Kunstharz	15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	18.–

#### Abriebe:

Kunststoffabrieb	30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	11.–
Abrieb, rohe Putze, Klosterputze usw., mineralisch	25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	13.–
Weissputze	20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	18.–

#### Holztäfer:

Wand roh, Verkleidung	30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	70.–
lasiert	20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	77.–
deckend gestrichen	30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	86.–
Lasur / Deckfarbe (Öl-, Acrylharz- oder Kunstharzfarbe), auf Holztäfer	20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	35.–

#### Decken:

abgehängt in Metall, inkl. Einbauleuchten	20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	90.–
Holz-, Täferdecken	40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	75.–
Holz, gestemmte Decken	40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	100.–

<b>Trennwände</b> , mobile Leichtbau-Trennwände	30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro m2	160.–

#### Einbauschränke:

Spanplatten	20 Jahre
Massivholz	35 Jahre

#### Beschläge

<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro Stk.	15 Jahre
15.–	
Öl- oder Kunstharzfarbanstriche, bei Schränken	20 Jahre
<i>Richtpreis: Neuanstrich</i> pro m2	18.–

#### Türen, innen und aussen:

Massivholz	30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro Stk.	1'200.–
Holzwerkstoff, Pressspan, kunstharzbelegt	25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i> pro Stk.	800.–
Metall	30 Jahre
<i>Richtpreis:</i>	2'200.–

<b>Öl- oder Kunstharzfarbanstriche</b> , bei Türen und Türrahmen	20 Jahre
<i>Richtpreis: Neuanstrich</i> pro m2	18.–

## Merkblatt

---

<b>Glaseinsatz</b> , zu Türen		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	800.–
<b>Beschläge</b> , zu Türen		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	30.–
<b>Gummidichtungen</b> , zu Türen		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	20.–
<b>Schiebetüren/Faltwände:</b>		
Holzwerkstoff oder massiv		30 Jahre
Rollen		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	50.–
<b>Türrahmen, -zargen, -schwellen, innen:</b>		
Rahmen und Schwellen in Holz		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	550.–
Rahmen und Schwellen in Metall, Kunst- oder Naturstein		40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	800.–
Zargen Metall		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	300.–
<b>Fenstersimse</b> , innen, lackiert, Öl-, Acryl, oder Kunstharzfarbanstriche		20 Jahre
<b>Schlösser:</b>		
Wohnungstüre		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	220.–
Zimmertüre		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	180.–
Kittfugen		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	25.–
<b>Schliessanlagen</b> , automatische		20 Jahre
<b>Reinigung</b>		
<i>Richtpreis: Zimmertüren (mit Rahmen)</i>	<i>pro m2</i>	20.–
<i>Richtpreis: Zimmertüren, Spanplatten, gestrichen/fourniert (80x200 cm)</i>	<i>pro m2</i>	20.–
<i>Preisrahmen: Wohnungseingangstüre, Massivholz, Metall</i>	<i>pro m2</i>	30.–
<b>Malerarbeiten, Boden abdecken</b>		
<i>Richtpreis: mit Papier</i>	<i>pro m2</i>	3.–
<i>Richtpreis: mit Plastik</i>	<i>pro m2</i>	5.–
<i>Richtpreis: mit Pavatex</i>	<i>pro m2</i>	15.–
<i>Richtpreis: über Treppen, Geländer, etc. mit Plastik und Pavatex</i>	<i>pro Tritt</i>	15.–
<b>Bodenbeläge</b>		
<b>Böden:</b>		
PVC, Novilon etc.		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	80.–
Gummi, Kautschuk		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	120.–
Linoleum		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	80.–
Korkboden versiegelt		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	130.–
<b>Laminatböden (Kunstparkett):</b>		
günstige, schlechte Qualität, Klasse 31		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	80.–
mittlere Qualität, Klasse 32		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	100.–
gehobene Qualität, Klasse 33		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	110.–
<b>Parkett / Holzriemenböden:</b>		
KlebeParkett, kleinformatiges Massivholzparkett (Klötzliparkett), bis ca. 6 x renovierbar		40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	90.–
Hartholzriemen / Massivparkett, bis ca. x renovierbar		40 Jahre

## Merkblatt

---

<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	230.–
Weichholzriemen / Mehrschichtparkett		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	170.–
Furnierparkett mit Echtholz furnier oder dünner Holzdecklamelle (Holzbodenelement = kein echter Parkett), meist nicht renovierbar und Oberfläche ab Werk behandelt		12 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	80.–
<b>Parkett-Versiegelung</b> / -Ölung, Oberflächenbehandlung		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	55.–
<b>Unterlagen für Bodenbeläge</b> , Holzfaserplatte, Holzwerkstoffplatte MDF oder Spanplatte, flüssig gestrichen wie Anhydrid etc.		40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	60.–
<b>Installationsböden</b>		40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	50.–
<b>Plattenböden:</b>		
Tonplatten		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	125.–
Naturstein, weich, (Gneis, Schiefer, Kalk, Marmor, etc.), inkl. Sockel		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	150.–
Naturstein, hart, (Granit, Quarz, Feldspat etc.), inkl. Sockel		40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	200.–
Keramikplatten, lasiert, (Steinzeug-, Steingutplatten; Glasmosaik [eingefärbt]), inkl. Sockel		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	125.–
Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur, inkl. Sockel		40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	125.–
Kunststeinplatten, inkl. Sockel		40 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	170.–
<b>Teppiche:</b>		
Naturfaserteppiche, Sisal-Kokos		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	150.–
Kugelgarn		8 Jahre
Nadelfilz		8 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	60.–
<b>Spannteppiche:</b>		
mittlere Qualität		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	80.–
<b>Sockelleisten:</b>		
Kunststoff / furniert		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	15.–
Buchen- / Eichenholz		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	20.–
<b>Kittfugen</b>		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	25.–
<b>Reinigung</b>		
<i>Teppiche aus textilen Materialien:</i>		
<i>Richtpreis: Reinigung (Staubsaugen)</i>	<i>pro m2</i>	18.–
<i>Beläge aus Kunststoffen mit geschlossener Oberfläche:</i>		
<i>Richtpreis: Reinigung (Staubsaugen, mit geeigneter Seifenlauge aufnehmen, Flecken mit geeigneten Mitteln entfernen)</i>	<i>pro m2</i>	18.–
<i>Parkette:</i>		
<i>Richtpreis: Reinigung (Staubsaugen, regelmässiger Auftrag von Bodenwachs)</i>	<i>pro m2</i>	18.–
<b>Küche</b>		
<b>Kühlgeräte:</b>		
Kühlschrank, mit integriertem Tiefkühlteil		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'800.–
Tiefkühltruhe / Tiefkühlschrank, freistehend		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'200.–
<b>Herde:</b>		

## Merkblatt

---

Gaseinbauherd, mit Backofen		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	2'500.–
Glaskeramikkochfeld		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'300.–
Induktionskochfeld		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'400.–
Kochherd und Backofen		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'800.–
Backbleche, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft		kU
Herdplatten elektrisch, konventionell		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	90.–
<b>Geschirrspüler</b>		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	2'300.–
<b>Dampfabzug / Ventilator:</b>		
Dampfabzug / Ventilator, inkl. Metallfilter		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	800.–
<b>Filter-Aktivkohle</b> , kleiner Unterhalt durch Mieterschaft		kU
<b>Mikrowelle</b>		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	900.–
<b>Steamer, Kombisteamer</b>		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz (einf. Ausführung)</i>	<i>Stk.</i>	2'200.–
<b>Küchenkombinationsmöbel:</b>		
Spanplatten, beschichtet, belegt oder MDF gespritzt		15 Jahre
Metall, einbrennlackiert		20 Jahre
Massivholz, geölt oder lackiert		20 Jahre
<b>Küchenabdeckung:</b>		
Chromstahl		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	2'000.–
Granit		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	2'400.–
Glas		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	3'000.–
Kunstharzoberfläche		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'300.–
Holz massiv oder Mehrschichtplatte		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	2'700.–
<b>Bedienungsarmaturen</b>		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	400.–
<b>Dichtungen</b> von Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlgeräten, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft		kU
<b>Lüftungsgitter</b> unten		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	30.–
<b>Küchenmodernisierung, gesamthaft:</b>		
bei tiefer Qualität		20 Jahre
bei hoher Qualität		25 Jahre
<b>Wandplatten:</b>		
Keramikplatten, lasiert;		30 Jahre
Steinzeug-, Steingutplatten; Glasmosaik (eingefärbt)		30 Jahre
Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur		40 Jahre
<b>Fugendichtungen / Kittfugen</b>		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m</i>	35.–
<b>Reinigung</b>		
<i>Richtpreis: Elektro-Kochherd mit Backofen (je nach Verschmutzung)</i>	<i>pro Stk.</i>	300.–
<i>Richtpreis: Gas-Kochherd mit Backofen (je nach Verschmutzung)</i>	<i>pro Stk.</i>	300.–
<i>Richtpreis: Glaskeramikkochfeld (je nach Verschmutzung)</i>	<i>pro Stk.</i>	50.–
<i>Richtpreis: Backofen, hochliegend (je nach Verschmutzung)</i>	<i>pro Stk.</i>	200.–
<i>Richtpreis: Mikrowellengerät</i>	<i>pro Stk.</i>	40.–
<i>Richtpreis: Kühlschrank bis 250 lt.</i>	<i>pro Stk.</i>	100.–

## Merkblatt

---

<i>Richtpreis: Kühlschranks über 250 lt.</i>	<i>pro Stk.</i>	200.–
<i>Richtpreis: Tiefkühlgerät (freistehend)</i>	<i>pro Stk.</i>	200.–
<i>Richtpreis: Geschirrspülgerät</i>	<i>pro Stk.</i>	100.–

### Bad / Dusche / WC

#### Badewanne / Duschtasse:

Acryl		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	400.–
Stahl, emailiert		35 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	500.–
<b>Emailierung</b> , von Badewanne/Duschtasse		20 Jahre
<i>Richtpreis: Reparatur Emailierung</i>		350.–

#### Lavabo/WC/Bidet/Pissoir:

Keramik		35 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz Lavabo</i>	<i>Stk.</i>	700.–
Dusch-WC, z.B. Clos-o-mat		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	5'000.–

#### Spülkasten:

Unterputz		40 Jahre
Aufputz, Kunststoff		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	400.–
Aufputz, Keramik		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	500.–

#### Waschmaschine, in der Wohnung des Mieters

<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	15 Jahre
---------------------------	-------------	----------

#### Tumbler, in der Wohnung des Mieters

<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	15 Jahre
---------------------------	-------------	----------

#### Spiegelschränke:

Kunststoff		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	500.–
Holzwerkstoff		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	600.–
Metall, einbrennlackiert		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'200.–

#### Spiegel

<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	20 Jahre
---------------------------	-------------	----------

#### Badezimmermöbel:

Kunststoff		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	200.–
Holzwerkstoff		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	300.–
Metall, einbrennlackiert		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	500.–

#### Duschkabinen:

Kunststoff		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'000.–
Glaswände		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	2'000.–

#### Armaturen:

Mischbatterien, verchromt		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	300.–

#### Packungen, Dichtungen

<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	6 Jahre
---------------------------	-------------	---------

#### Duschenschlauch, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft

<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	kU
---------------------------	-------------	----

#### Einzel-Warmwasserboiler

<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	15 Jahre
---------------------------	-------------	----------

#### Garnituren:

Seifenschalenhalter, verchromt		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	70.–

Seifenschale, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft		kU
--	--	----

## Merkblatt

---

Zahnglashalter, verchromt		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	70.–
Zahnglas, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft		kU
Glastablar		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	130.–
Handtuchstangen, verchromt		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	40.–
Haltetstangen, verchromt		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	120.–
Vorhangstangen, verchromt		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	60.–
<b>Warmwasser:</b>		
Gasdurchlauferhitzer		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	1'500.–
<b>Wandplatten:</b>		
Keramikplatten, lasiert;		30 Jahre
Steinzeug-, Steingutplatten; Glasmosaik (eingefärbt)		30 Jahre
Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur		40 Jahre
<b>Fugendichtungen / Kittfugen</b>		8 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>m</i>	35.–
<b>Badezimmermodernisierung</b> , gesamthaft		30 Jahre
<b>Kaltwasserleitungen:</b>		
Stahl verzinkt		30 Jahre
Chromstahl		50 Jahre
Kupfer		50 Jahre
Wasserleitungen PEX-Metallverbundrohr		30 Jahre
<b>Warmwasserleitungen</b> Kupfer, mit Kunststoffdämmung		50 Jahre
<b>Gasleitung</b> , Stahlrohre, gestrichen		50 Jahre

## Fernseh- und Radioempfang / elektrische Anlagen

<b>TV-Kabelanschluss</b>		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	370.–
<b>ISDN-Anschluss</b>		10 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	340.–
<b>TV-Antenne / Satellitenschüssel</b>		10 Jahre
<b>Telefonverteiler</b> , Installationen		25 Jahre
<b>Telefonhauszentrale</b> , Kleinzentrale		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	4'000.–
<b>Schalter</b>		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	150.–
<b>Steckdosen</b>		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	150.–
<b>Fassungen</b>		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	200.–
<b>Zähler</b>		20 Jahre
<b>Leuchten</b> , Decken- und Wandleuchten in Küche, Bad, WC		20 Jahre
<b>Leitungen</b>		40 Jahre
<b>Starkstromanlagen</b>		40 Jahre

## Balkone / Sonnenstoren / Wintergarten

<b>Balkone:</b>		
Holzkonstruktion		30 Jahre
Metallkonstruktion		40 Jahre
Zementplatten		30 Jahre
Feinsteinzeugplatten		25 Jahre
Geländer, Holzlatten, gestrichen		20 Jahre
Geländer, Metallprofile, Rohre, Bleche, gestrichen oder einbrennlackiert		30 Jahre
<b>Sonnenstoren:</b>		

## Merkblatt

---

Stoff		15 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	550.–
<b>Gurten</b> , für Sonnenstoren		8 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>Stk.</i>	100.–

### Wintergarten:

Holz, gestrichen oder lasiert, Kunststoffkonstruktion mit Verglasungen		20 Jahre
Stahl, grundiert und gestrichen mit Verglasungen		25 Jahre
einbrennlackiertes Aluminium, feuerverzinkte oder einbrennlackierter Stahlkonstruktionen mit Verglasungen		30 Jahre
Isolierverglasung		25 Jahre
<i>Richtpreis: Glasersatz</i>	<i>pro m2</i>	400.–
Einfachverglasung		25 Jahre
<i>Richtpreis: Glasersatz</i>	<i>pro m2</i>	150.–
Maurerarbeiten		25 Jahre
Plattenarbeiten		25 Jahre
Keramikplattenarbeiten		25 Jahre
Elektroinstallationen, zu Wintergarten etc.		25 Jahre

### Terrassen:

Geländer, Holzlatten, gestrichen		20 Jahre
Geländer, Metallprofile, Rohre, Bleche, gestrichen oder einbrennlackiert		30 Jahre
Zementplatten		30 Jahre
Feinsteinzeugplatten		25 Jahre
Elektroinstallationen, auf Terrassen		25 Jahre
Gartensitzplatz, Eternit-Waren		10 Jahre

### Spielplatz:

Spielgeräte, Metall, Holz, Kunststoff		15 Jahre
<b>Fussmatten</b> , Schmutzschleusen, Fussabstreifer, textil		10 Jahre

## Keller- und Estrichausbau

Nutzung für Wohn- und Arbeitszwecke		40 Jahre
Nutzung als Lagerraum		40 Jahre
Schutzraumbelüftung		40 Jahre

## Aufzug

Lifanlage		30 Jahre
Elektroinstallationen, zu Lifanlage		30 Jahre

## Gemeinschaftseinrichtungen

<b>Waschmaschine</b>		15 Jahre
<b>Tumbler</b>		15 Jahre
<b>Trockenapparat</b>		15 Jahre
<b>Wasserenthärtungsanlage</b>		20 Jahre
<b>Kombischliessanlage</b>		20 Jahre
<b>automatische Türöffner-Anlage</b> , mechanische Teile		20 Jahre
<b>Gegensprechanlage</b> , Türöffner, elektrische Teile		20 Jahre
<b>Briefkasten</b>		20 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Stk.</i>	300.–
<b>Zäune u.ä.:</b>		
Metallpfosten mit Holzstaketen o.ä., Holz imprägniert		15 Jahre
Metallpfosten mit Metallstaketen oder Maschendraht		25 Jahre
<b>Gartenmauern</b> , Garagenmauern, Geländemauern, massiv		40 Jahre
<b>Zementplatten</b> , Zugangswege		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro m2</i>	60.–

---

### Mietrechtliche Grundlagen

#### 1. Die normale Abnutzung

MieterInnen dürfen das Mietobjekt gebrauchen, wie es im Mietvertrag vereinbart worden ist. Sei es als Familienwohnung, als Laden oder als Büro. Für den normalen Gebrauch und die «normale Abnutzung» des Mietobjekts zahlt die Mieterschaft Miete. Was unter der «normalen Abnutzung» zu verstehen ist, bemisst sich in erster Linie nach dem vertraglich vereinbarten oder vorausgesetzten Verwendungszweck. So ist der Begriff der «normalen Abnutzung» für eine Familie mit mehreren (Klein-) Kindern weiter zu fassen als für eine Frau, die alleine wohnt. Wird ein Wohnraum mit Wissen des Vermieters für Arbeiten mit Rauchimmissionen vermietet, ist die normale Abnutzung stärker.

#### 2. Die unsachgemässe Benützung

Die normale Lebensdauer bildet das Kriterium, wieviel beim Auszug bezahlt werden muss. Die Mieterschaft haftet beim Auszug aus einer Wohnung oder aus einem Geschäftsraum nur für Schäden, die sie durch unsorgfältigen Gebrauch des Mietobjekts verursacht hat. Darunter fallen etwa: Die Beschädigung von Türen durch Hunde, die Benützung von Nagelschuhen auf dem Wohnzimmer-Parkett, von Kindern bemalte Tapeten oder das übermässige Rauchen. Auch die Einrichtung von Werkstätten und Labors in Wohn- und Büroräumen kann zu einer unsachgemässen Benützung des Mietobjekts führen.

Bei der Haftung für den unsorgfältigen Gebrauch des Mietobjekts spielt es keine Rolle, ob die Mieterschaft selbst, die MitbewohnerInnen, die Angestellten, die Gäste oder die Haustiere mit der Einrichtung von Wohnungen und Geschäftsräumen unsorgfältig umgegangen sind. Wieviel die Mieterschaft zahlen muss, hängt nicht von der Dauer des Mietverhältnisses, sondern vom Zustandswert der beschädigten Sache ab. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Wert, den die Sache unter der Berücksichtigung des Alters und der «normalen Lebensdauer» noch aufweist. Ein Beispiel: Ein Nadelfilz-Teppich muss ersetzt werden, weil ihn der Hund beschädigt hat. Die «normale Lebensdauer» eines Nadelfilzes beträgt acht Jahre. Der Vermieter hat den Bodenbelag vor 9 Jahren neu verlegt. Der Mieter muss keine Kosten übernehmen, weil die Lebensdauer des Teppichs bereits überschritten ist. Wieviel die Mieterschaft zahlen muss, bemisst sich also nach dem Alter des Einrichtungsgegenstandes, der Installation oder des Bauteils.

**Hinweis:** Massgebend ist die gesamte Lebensdauer der Sache und nicht die Mietdauer. Ist ein Gegenstand bereits vom Vormieter benutzt worden, so ist diese Dauer bei der Berechnung hinzuzuzählen.

#### 3. Schäden durch Dritte

Werden Schäden durch unbekannte Dritte verursacht (z.B. durch Einbruch), so gilt der Grundsatz, dass die Schäden welche durch Gewalteinwirkung von ausserhalb der Wohnung (Wohnungstüre, Fenster etc.) verursacht wurden, zu Lasten des Vermieters (bzw. dessen Versicherung) gehen; wird Eigentum des Mieters zerstört, so hat dieser (bzw. dessen Versicherung) die Kosten zu übernehmen.

#### 4. Die normale Lebensdauer bei besonderer Beanspruchung in Büros, Läden und Restaurants

Die Lebensdauer von Einrichtungen und Bauteilen verringert sich, wenn das Mietobjekt übermässig beansprucht worden ist. Dabei reduziert sich die Lebensdauer (insbesondere für Boden-, Wand- und Deckenbeläge) bei speziellen Nutzungen wie folgt:

## Merkblatt

---

▶ für Büros	20%
▶ Gewerbe mit wenig Beanspruchung (z.B. Läden)	25%
▶ Gewerbe mit viel Beanspruchung (z.B. Restaurant)	50%

### 5. Die Reduktion der Lebensdauer bei nassen, feuchten und speziell genutzten Räumen

Trotz allfälliger Ventilatoren haben in unzumutbaren Nassräumen (Räume ohne Fenster, schlechte Entlüftung) oder feuchten Räumlichkeiten ungeeignete Einbaumöbel, Spiegelschränke, Wand- und Deckenanstriche, Fugendichtungen, Apparate etc. eine kürzere Lebensdauer.

Keine weitere Reduktion der «Lebensdauer» erfolgt für die besondere Beanspruchung von Räumlichkeiten wie Küche und Kinderzimmer: Diese ist bereits in einer generellen Reduktion der «Lebensdauer» von Anstrichen (von früher 10 Jahre) auf 8 Jahre berücksichtigt.

### 6. Der «kleine Unterhalt» ist Sache der Mieterschaft

Die Behebung von kleinen Mängeln gehören zum «kleinen Unterhalt», die von der Mieterschaft behoben werden müssen. Dabei sollten die Kosten für die kleinen Ausbesserungen den Richtwert von ca. Fr. 100.– bis Fr. 150.– pro Reparatur nicht überschreiten. Allgemein gelten Wartungsarbeiten die normalerweise ohne Beizug von Fachleuten durch die Mieterschaft selbst ausgeführt werden können als «kleiner Unterhalt». Meist findet sich in den «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» Ausführungen oder eine Auflistung dieser Arbeiten. Sonst gilt der Ortsgebrauch. Allerdings darf die vertragliche Regelung nicht dazu führen, dass die Mieterschaft zu einer Kostenübernahme verpflichtet wird, die den gesetzlichen Rahmen sprengt.

Beim «kleinen Unterhalt» ist die Mieterschaft nur zur Ausführung der Reparatur auf ihre Kosten verpflichtet, wenn die Ersatzteile noch erhältlich sind. Ist dies nicht der Fall, muss der Vermieter die Instandstellung auf seine Kosten übernehmen.

### 7. Reparaturen sind fachmännisch durchzuführen

Der kleine Unterhalt und Reparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Es darf kein «Flickwerk» entstehen. Im Zweifelsfalle sollen die Reparaturen durch einen Fachmann vorgenommen werden.

### 8. Wenn Ersatzteile und Apparate nicht mehr erhältlich sind?

Wenn Ersatzteile und Apparate auf dem Markt nicht mehr erhältlich sind, hat die Mieterschaft für die Kosten einer Neuanschaffung nicht vollumfänglich aufzukommen. Vielmehr muss sie die Kosten im Rahmen der normalen Lebensdauer übernehmen. Der Kostenanteil berechnet sich also nach der Rest-Lebensdauer des defekten Einrichtungsgegenstands oder des beschädigten Bauteils.

### 9. Kleinere Schäden wie Farbveränderungen hinter Bildern und Möbeln

Dübellöcher, Schrammen, kleinere Schäden, Farbveränderungen von Bildern («Schatten»), hinter Möbeln usw. gehören in der Regel zur «normalen Abnutzung». Die Schäden sollen (wo möglich – fachmännisch repariert oder, wo nicht störend) belassen werden. Kleine Schäden können nicht zum Anlass genommen werden, die ganze Einrichtung auf Kosten der Mieterschaft zu renovieren.

Sind kleinere Schäden derart, dass sie nicht mit der «normalen Abnutzung» begründet werden können, so kann der Vermieter dafür eine **Minderwertentschädigung** verlangen. Diese bemisst sich am Umfang des Schadens (ästhetisch, im Gebrauch eingeschränkt etc.) und an der Lebensdauer der Einrichtung.

### 10. Die Übernahme von Einrichtungen des Vermieters

Der Vermieter kann von der Mieterschaft verlangen, dass beim Auszug der ursprüngliche Zustand des Mietobjektes wiederhergestellt wird, sofern Änderungen ohne schriftliche vorbehaltlose Zustimmung des Vermieters vorgenommen wurden. Dies gilt auch, wenn die Mieterin von ihrem Vormieter Einrichtungsgegenstände (ohne Zutun des Vermieters) übernommen hat. In diesen Fällen kann die Mieterschaft mit dem Vermieter vereinbaren, dass er beim Auszug keine aufwändige Sanierung der Unterlage unter dem Teppich (Kleberesten), auf dem Untergrund von Einbauten und Apparaten (Belagsfehler) fordert. Eine entsprechende Abmachung muss im Mietvertrag oder im Übernahmeprotokoll festgehalten werden.

### 11. Abgelaufene Lebensdauer

Ist die Lebensdauer eines Gegenstandes abgelaufen, so muss dieser nicht zwangsläufig ersetzt werden. Ist er nach allgemeinem Ermessen noch in gutem, ansehnlichen und gebrauchsfähigen Zustand so kann die Mieterschaft die Erneuerung nicht verlangen (sog. «Schönheitsreparaturen»). Entstehen an solchen Gegenständen Schäden, so können dafür keine Minderwerte verlangt werden (Ausnahme: Antiquitäten etc.).

### 12. Die Haftpflichtversicherung

Eine Haftpflichtversicherung erbringt in der Regel Leistungen für Beschädigungen am Mietobjekt, sofern deren Ursache nicht auf Abnutzung, allmähliche Einwirkung oder durch unsachgemässen Gebrauch zurückzuführen ist.

Ist ein solcher Schaden entstanden, so sollte dieser unverzüglich der Versicherungsgesellschaft gemeldet werden. Steht eine Wohnungsabgabe an und es besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter solche Schäden geltend macht, sollte die Versicherungsgesellschaft frühzeitig (ca. 30 Tage vor der Wohnungsabgabe) darüber verständigt werden. In der Regel wird die Gesellschaft einen Schadeninspektor mit der Aufnahme des Mieterschadens beauftragen.

Stellt sich erst bei der Wohnungsabgabe die Schadensforderung des Vermieters, so soll die Mieterschaft ohne Zustimmung der Versicherung keine Zusagen unterzeichnen oder gar Instandstellungsarbeiten ausführen lassen. Zwar kann der Schaden im Abnahmeprotokoll umschrieben werden, jedoch mit dem klaren Hinweis, dass die Übernahme der Schadensbehebungskosten vorbehaltlich der Zustimmung der Versicherungsgesellschaft erfolge.

Wird die vom Vermieter geforderte Summe durch die Versicherung bestritten, so sollte darauf bestanden werden, dass diese die Kosten für die prozessuale Klärung der Streitfrage übernimmt.

### 13. Schlüssel (verlorene)

Fehlende Schlüssel müssen auf Kosten des Mieters wiederbeschafft werden. Bei unregistrierten Schlüsseln hat der Mieter das Recht, diese selbst neu anfertigen zu lassen. Bei registrierten Schlüsseln wird der Ersatz in der Regel durch den Vermieter beschafft. Sind durch verloren gegangene Schlüssel Anpassungen an Schliessplan und/oder Schliessanlage notwendig, kann dies grössere Kosten zur Folge haben. Solche Aufwendungen sind nur durch die Mieterschaft zu übernehmen, wenn der begründete Verdacht besteht, dass verlorene Schlüssel zu Missbräuchen verwendet werden können. Die Abgeltung muss angemessen erfolgen:

Preisrahmen: pro Wohnhaus maximal	500 Fr.
Preisrahmen: pro Geschäftshaus maximal	1000 Fr.

Schlüssel, welche **von der Mieterschaft auf eigene Kosten** während der Mietdauer hergestellt wurden, sind bei der Wohnungsabgabe der Vermieterschaft ohne Entschädigung zu übergeben.

### 14. Garten allgemein

Sofern im Vertrag nicht anders geregelt: Für den Unterhalt eines Gartens, (z.B. in einem Einfamilienhaus oder in einem Mehr-familienhaus zur Alleinbenützung vermietet wurde) hat der Mieter aufzukommen. Wie und wann er dies tut, ist seine Sache. Dies trifft auch für die Schneeräumung zu. Zurückschneiden von Sträuchern geht zu Lasten des Mieters; nicht jedoch der Gehölzschnitt grosser Bäume.

Substanzielle Veränderungen an der Gartenanlage bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Garten den gleichen Zustand aufweisen wie beim Antritt. Im Streitfalle liegt die Beweispflicht beim Vermieter.

### Berechnungsbeispiele

#### Beispiel 1: Ersatz eines Teppichs nach Ablauf der Lebensdauer

Ein Mieter ist vor sechs Jahren in die Wohnung eingezogen. Der Sisalteppich im Wohnzimmer war bereits damals fünf Jahre alt. Insgesamt war der Teppich also elf Jahre in der Wohnung. Da die «Lebensdauer» eines Sisalteppichs höchstens zehn Jahre beträgt, muss der Mieter beim Auszug keine Kosten für diesen Teppich übernehmen. Er ist abgeschrieben und durch die monatlichen Mietzinszahlungen des Mieters bereits vor einem Jahr vollständig abbezahlt.

#### Beispiel 2: Streichen eines Zimmers

Ein Mieter ist vor vier Jahren in die Wohnung eingezogen. Das Wohnzimmer war beim Einzug frisch gestrichen. Durch starkes Rauchen muss die Wohnung beim Auszug wiederum gestrichen werden:

Rechnung des Malers:	Fr.	1'300.–
Lebensdauer des Anstriches		8 Jahre
bereits abgegolten		5 Jahre
durch den Mieter zu übernehmen: 50% <sup>2</sup>	Fr.	650.–

#### Beispiel 3: Minderwert durch Sprung im Lavabo

Ein 12 Jahre altes Keramik-Lavabo wird durch eine fallengelassene Parfümflasche beschädigt (nicht stark sichtbare Kerbe in der Lavaboschüssel). Der Ersatz würde insgesamt ca. Fr. 900.– kosten. Rund 1/3 der Lebensdauer ist bereits abgeschrieben. Der aktuelle Zustandswert beträgt also rund Fr. 600.–. Es scheint angemessen den Minderwert durch die kleine Beschädigung mit 5%, also Fr. 30.– zu berechnen.

---

<sup>2</sup> Bei sehr starkem Nikotinbelag können - zu Lasten des Mieters - Kosten für eine Spezialbehandlung des Untergrundes zur Abdeckung der Nikotinablagerungen hinzukommen.

## Stichwortverzeichnis

<b>Abdeckarbeiten</b>		<b>Dachrinne</b>	<b>5</b>
<b>Maler</b>	7	<b>Dampfabzug</b>	<b>9</b>
<b>Abdeckung</b>		<b>Decken</b>	<b>6</b>
<b>Küche</b>	9	ab Seite	6
<b>Abnützung</b>	<b>13</b>	<b>Dichtungen</b>	
<b>Abriebe</b>	<b>6</b>	<b>Armaturen</b>	10
<b>Antenne</b>	<b>11</b>	<b>Fenster</b>	5
<b>Armaturen</b>		<b>Küchenapparate</b>	9
<b>Badezimmer</b>	10	<b>Türen</b>	7
<b>Küche</b>	9	<b>Duschenschlauch</b>	<b>10</b>
<b>Aufzüge</b>		<b>Duschtasse</b>	<b>10</b>
ab Seite	12	<b>Duschkabinen</b>	<b>10</b>
<b>Backbleche</b>	<b>9</b>	<b>Duschraum</b>	
<b>Badewanne</b>	<b>10</b>	ab Seite	10
<b>Badezimmer</b>		<b>Dusch-WC</b>	<b>10</b>
ab Seite	10	<b>DV-Fenster</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmermöbel</b>	<b>10</b>	<b>Einbauschränke</b>	<b>6</b>
<b>Badezimmermodernisierung</b>		<b>Beschläge</b>	6
<b>geamthaft</b>	11	<b>Einbruch</b>	<b>13</b>
<b>Balkone</b>	<b>11</b>	<b>Elektr.-Installationen</b>	
ab Seite	11	<b>Heizanlage</b>	3
<b>Benützung</b>		<b>Liftanlage</b>	12
unsachgemässe	13	<b>Terrassen</b>	12
<b>Beschläge</b>		<b>Warmwasser</b>	4
<b>Einbauschränke</b>	6	<b>Wintergarten</b>	12
<b>Türen</b>	7	<b>Elektrische Anlagen</b>	
<b>Bidet</b>	<b>10</b>	ab Seite	11
<b>Böden</b>	<b>7</b>	<b>Elektroboiler</b>	<b>4</b>
<b>Bodenbeläge</b>	<b>7</b>	<b>Emailierung</b>	
ab Seite	7	<b>Sanitär</b>	10
<b>Unterlagen</b>	8	<b>Estrich</b>	
<b>Bodenheizung</b>	<b>3</b>	ab Seite	12
<b>Boiler</b>	<b>4</b>	<b>Fallrohre</b>	<b>5</b>
<b>Einzelboiler</b>	10	<b>Faltwände</b>	<b>7</b>
<b>Brenner</b>	<b>3</b>	<b>Fassaden</b>	
<b>Brennstofftank</b>	<b>3</b>	<b>Anstriche</b>	4
<b>Briefkasten</b>	<b>12</b>	<b>Isolationen</b>	4
<b>Büros</b>		<b>Reparaturen</b>	4
reduzierte Lebensdauer	13	<b>Verputze</b>	4
<b>Cheminée</b>		<b>Fassungen</b>	<b>11</b>
ab Seite	4	<b>Fenster</b>	
<b>Cheminées</b>		<b>DV-Fenster</b>	4
<b>Abschlüsse</b>	4	<b>Isolation</b>	4
<b>Aggregate</b>	4	<b>IV-Fenster</b>	4
<b>Oefen</b>	4	<b>Simse</b>	7
<b>Schamottauskleidung</b>	4	<b>Fensterbänke</b>	<b>4</b>
<b>Ventilator</b>	4	<b>Fensterläden</b>	<b>5</b>
<b>Dächer</b>		<b>Fenstersimse</b>	<b>7</b>
<b>Dachrinne</b>	5	<b>Fernsehanschluss</b>	<b>11</b>
<b>Fallrohre</b>	5	<b>Fernsehantenne</b>	<b>11</b>
<b>Flachdach</b>	5	<b>Fugendichtungen</b>	
<b>Schrägdach</b>	5	<b>aussen</b>	4
<b>Vordach</b>	5		

## Merkblatt

---

Bodenbeläge	8	Jalousieläden	5
Türen	7	Kamine	3
Fussabstreifer	12	Keller	12
Fussmatten	12	ab Seite	
Garnituren		Kittfugen	4
Badezimmer	10	aussen	
Garten		Bodenbelägen	8
Unterhalt	16	Türen	7
Gartenmauern	12	Kleiner Unterhalt	14
Gasdurchlauferhitzer	11	Klima	
Gasherd	9	ab Seite	3
Gasleitungen	11	Klimageräte	3
Gebäudehülle		Kochherde	8
ab Seite	4	Kombi-Boiler	4
Gegensprechanlage	12	Kombi-Kessel	4
Geländer		Kombischliessanlage	12
Balkon	11	Kombisteamer	9
Gemeinschaftseinrichtungen		Küche	
ab Seite	12	ab Seite	8
Geschirrspüler	9	Reinigung	9
Gewerberäume		Küchenabdeckung	9
reduzierte Lebensdauer	13	Küchenmöbel	9
Gipserarbeiten		Küchenmodernisierung	
Wände	6	gesamthaft	9
Glaskeramikkochfeld	9	Kühlgeräte	8
Glastablar	11	Kühlschrank	8
Gurten		Kunstparkett	7
zu Storen, Rollläden	5, 12	Kurbeln	
Haftpflichtversicherung	15	zu Storen, Rollläden	5
Haltestange	11	Läden	
Handtuchstange	11	reduzierte Lebensdauer	13
Heizkessel	3	Lamellenstoren	5
Heizkostenverteiler	3	Laminatböden	7
Heizung		Lampen	11
ab Seite	3	Lavabo	10
Brenner	3	Lebensdauer	
Brennstofftank	3	abgelaufene	15
Elektroinstallationen	3	Berechnungsbeispiele	16
Heizkessel	3	Erläuterungen	13
Heizkostenverteiler	3	Leckschutzanlage	3
Kombi-Kessel	4	Leitungen	3
Messinstrumente	3	Gas	11
Steuerung	3	Kaltwasser	11
Umwälzpumpe	3	Strom	11
Ventile	3	Warmwasser	11
Heizwände	3	Leuchten	11
Herde	8	Liftnanlage	12
Herdplatten	9	Lüftung	3
Holzriemenböden	7	ab Seite	3
Holztäfer	6	Lüftungsgitter	
Induktionskochfeld	9	Küche	9
Installationsböden	8	Malerarbeiten	
ISDN-Anschluss	11	Abdecken	7
Isolationen	4	Decken	6
IV-Fenster	4	Fassade	4

## Merkblatt

---

Fenster	5	Türen	6
Holztäfer	6	Unterlage Bodenbeläge	8
Leitungen	3	Schutzraumbelüftung	12
Schränke	6	Seifenschale	10
Türen	6	Seifenschalenhalter	10
Verputze	6	Sockelleisten	8
Wände	6	Sonnenkollektoren	3
Messinstrumente	3	Sonnenstoren ab Seite	11 11
Mikrowelle	9	Spannteppiche	8
Minderwert	14, 16	Spenglerarbeiten Dächer	5
Möbel		Spiegel	10
Badezimmer	10	Spiegelschränke	10
Küche	9	Spielplatz	12
Motoren zu Storen, Rollläden	5	Spülkasten	10
Nassräume reduzierte Lebensdauer	14	Starkstromanlagen	11
Packungen	10	Steamer	9
Parkette	7	Steckdosen	11
Pissoir	10	Steuerung	3
Plattenböden	8	Stoffstoren	11
Radiatoren	3	Storen	5, 11
Radiatorenventile	3	Stromleitungen	11
Reduktion der Lebensdauer	13	Täfer	6
Reinigung		Tapeten	6
Bodenbeläge	8	Telefon Kleinzentrale	11 11
Fenster	5	Verteiler	11
Holzwerk	7	Teppiche	8
Kücheneinrichtungen	9	Terrassen	12
Storen, Rollläden, Läden	5	Tiefkühltruhe	8
Restaurants reduzierte Lebensdauer	13	Trennwände	6
Riemenböden	7	Trockenapparat gemeinsam	12
Rollläden	5	Türen ab Seite	6 6
Rollläden, Storen, Sonnenschutz Reinigung	5	Türöffner-Anlage	12
Satellitenschüssel	11	Türrahmen	7
Schäden durch Dritte	13	Türschwellen	7
Schalter	11	Türzargen	7
Schiebetüren	7	Tumbler gemeinsam	12
Schliessanlage	12	in Wohnung	10
Schliessanlagen	7	TV	
Schlösser	7	Anschluss	11
Schlüssel durch Mieter erstellt	16	Antenne	11
verlorene	15	Umformer	3
Schmutzschleusen	12	Umwälzpumpe	3, 4
Schönheitsreparaturen	15	Unterhalt kleiner	14
Schränke	6	Ventilator Küche	9
Schreinerarbeiten		Ventile	3
Böden	7	Verputze	4
Einbauschränke	6	Versicherung	15
Holztäfer	6	Vordach	5

## Merkblatt

---

<b>Vorhangstangen</b>		ab Seite	10
<b>Badezimmer</b>	11	<b>Wintergarten</b>	<b>12</b>
<b>Wände</b>	<b>6</b>	ab Seite	11
ab Seite	6	<b>Zähler</b>	
<b>Wärmepumpe</b>	<b>3</b>	<b>Eletro</b>	11
<b>Warmwasser (zentral)</b>		<b>Zahnglas</b>	<b>11</b>
ab Seite	4	<b>Zahnglashalter</b>	<b>11</b>
<b>Waschmaschine</b>		<b>Zäune</b>	<b>12</b>
<b>gemeinsam</b>	12	<b>Zementplatten</b>	
<b>in Wohnung</b>	10	<b>Balkon</b>	11
<b>Wasserenthärtungsanlage</b>	<b>12</b>	<b>Dach</b>	5
<b>Wasserleitungen</b>	<b>11</b>	<b>Terrasse</b>	12
<b>WC's</b>		<b>Zugangswege</b>	12