

Auszug aus der paritätischen
Lebensdauertabelle HEV Schweiz / MieterInnenverbands

Tapeten	Mittlere Qualität, Raufaser, bedruckt oder roh, gestrichen	10 Jahre
	Gute Qualität, glatt, abwaschbar	15 Jahre
	Glasfasertapete, streichbar	20 Jahre
Beschichtung an Wand- und Deckenabrieb	Dispersions-, Leimfarbe	8 Jahre
	Acryl, Alkydharzfarben, Kunstharz	15 Jahre
	Kunststoffabrieb	30 Jahre
	Abrieb, roher Putz, Klosterputz	25 Jahre
	Weissputz	20 Jahre
Holztäfer	Wand roh, Verkleidung	30 Jahre
	Lasiert	20 Jahre
	Deckend gestrichen	30 Jahre
	Lasur, Deckfarbe (Öl, Acrylharz- oder Kunst-Harzfarbe), auf Holztäfer	20 Jahre
Decken	Abgehängt in Metall inkl. Einbauleuchten	20 Jahre
	Holz-, Täferdecken	40 Jahre
	Holz, gestemmte Decken	40 Jahre
Türen	Massivholz	30 Jahre
Bodenbeläge		
Böden	PVC, Novilon, etc.	20 Jahre
	Gummi, Kautschuk	20 Jahre
	Linoleum	20 Jahre
	Korkboden versiegelt	15 Jahre
Laminatböden	Günstige, schlechte Qualität	10 Jahre
	Mittlere Qualität	15 Jahre
	Gehobene Qualität	25 Jahre
Parkett, Holzriemen	Klebeparkett, kleinformatiges Massivholzparkett, bis 6-mal renovierbar	40 Jahre
	Hartholzriemen, Massivparkett, bis ca. 4-mal renovierbar	40 Jahre
	Weichholzriemen, Mehrschichtparkett	30 Jahre
	Furnierparkett mit Echtholzfurnier oder dünner Holzdecklamelle, meist nicht renovierbar	12 Jahre
Plattenböden	Tonplatten	30 Jahre
	Naturstein, weich	30 Jahre
	Naturstein, hart	40 Jahre
	Keramikplatten, lasiert	30 Jahre
	Feinsteinzeugplatten	40 Jahre
	Kunststeinplatten	40 Jahre
Teppiche	Naturfaser teppich Sisal-Kokos	10 Jahre
	Kugelgarn	8 Jahre
	Nadelfilz	8 Jahre
	Spannteppich	

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

04/11

Lebensdauer-
tabelleMietwohnung
(paritätische)

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Um eine Wohnungsübergabe korrekt durchführen zu können, muss der Hauseigentümer die *gesetzlichen Bestimmungen und die Lebensdauer* von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen kennen.

Gesetzliche Bestimmungen:

Die Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter regelt Art. 267a OR. Dieser lautet wie folgt:

Art. 267, Abs. 1

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsmässigen Gebrauch ergibt.

Art. 267, Abs. 2

Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, die Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anders als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

Art. 267a, Abs. 1

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesen sofort melden.

Art. 267a, Abs. 2

Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

Art. 267a, Abs. 2

Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Rückgabe den Zustand der Sache zu prüfen, weshalb eine Wohnungsübernahme unumgänglich ist. Dem ausbezogenen Mieter gegenüber können keine Mängel, die der neue Mieter rügt, nachträglich geltend gemacht werden.

Lebensdauer

Seit dem Jahre 2006 sind sich der Mieterverband MV und der Hauseigentümergebiet HEV über die Lebensdauer der verschiedenen Gegenstände, wie Decke, Wände, Türen, Bodenbeläge, etc. einig. Die verschiedenen Tabellen lösen immer wieder Streitigkeiten über die "richtige" Lebensdauer aus.

Decke, Wände, Türe, Bodenbelag, Küche, Bad, Dusche, WC etc. haben eine gewisse Lebensdauer. Was noch nicht amortisiert ist, muss im Schadenfall in der Regel der Mieter bezahlen.

Über diese theoretische Lebensdauer haben sich der Mieterverband und der Hauseigentümergebiet geeinigt. Versicherungen und Mieterschlichtungsstellen halten sich grundsätzlich daran.

Nach der Lebensdauer entfällt für den Mieter somit die Zahlungspflicht, selbst wenn er nur kurz Mieter war und die Wohnung vorher in einem guten Zustand war.

Was heisst das für den Mieter?

Der Novilon-Bodenbelag ist nach 20 Jahren nichts mehr wert, der Kühlschrank bereits nach 10 Jahren. Die Einheitstabelle beider Verbände vereinfacht das Mieter-Leben.

Oft gibt es beim Auszug unterschiedliche Meinungen zwischen Vermieter und Wohnungsmieter. Die Streitfrage: Wer muss für den Schaden aufkommen?

Klar ist, dass der Mieter für Spuren normaler Abnutzung nichts bezahlen muss. Darunter fallen unter anderem verbleichte Tapeten, abgelaufene Teppiche und Bilderschaten an den Wänden.

Geht die Abnutzung darüber hinaus, z.B. Risse im Lavabo, Brandlöcher im Teppich, verrissene Tapeten von der Hauskatze, etc. kann der Vermieter diese Reparaturen dem Mieter in Rechnung stellen. Zu beachten ist hier, dass der Vermieter nur den aktuellen Wert des beschädigten Gegenstandes bezahlen muss, den so genannten Zeitwert.

Hierzu einige Beispiele:

Malerarbeiten

Die Wohnung wird vor Einzug des Mieters frisch gestrichen. Nach vier Jahren zieht der Mieter aus und hinterlässt starke Flecken an den Wänden. Da der Anstrich eine Lebensdauer von 8 Jahren aufweist, muss der Mieter die Hälfte der Kosten für den Anstrich übernehmen. Würde er nach 8 Jahren ausziehen, darf der Mieterschaft keinen Anteil mehr verrechnet werden.

Bodenbelag

Bei Einzug des Mieters ist der inzwischen 10 Jahre alte Novilonbelag in einem guten Zustand. Nach einem 5-jährigen Mietverhältnis hinterlässt der Mieter den Novilonbelag mit grossen Beschädigungen (Löcher, Kratzer, etc.). Der Vermieter darf somit dem Mieter einen Viertel des Novilonbelages in Rechnung stellen, da der Belag erst 15 Jahre alt ist und mit dem nötigen Ersatz die Lebensdauer um 5 Jahre verkürzt wird.

Dies abschliessend nur ein kleiner Auszug aus der Lebensdauertabelle.

Weitere Informationen unter www.hev-schweiz.ch

Beide Parteien eines Mietvertrages haben das Recht, für die Über- oder Rückgabe eines Mietobjektes eine Fachperson beizuziehen. Die meisten Sektionen des Hauseigentümer- oder Mieterverbandes bieten solche Experten an, die für den Eigentümer oder die Eigentümerin die Wohnungsabnahme durchführen.

Die Sektion HEV Region Grenchen kann Ihnen jederzeit einer der drei Fachleute zur Verfügung stellen. Nutzen Sie diese Dienstleistung!

Doris Weber
Eidg. dipl. Immobilienverwalterin

