Merkblatt Nr. 20
Aus der Reihe Fachpublikationen

# Wohnungsabnahmeprotokoll und Entschädigungsvereinbarung

## Bedeutung des Wohnungsabnahmeprotokolls

Für die Genossenschaft ist es in doppelter Hinsicht wichtig:

- Das vom einziehenden Mieter bzw. der einziehenden Mieterin unterzeichnete Einzugsprotokoll ist zusammen mit dem Abnahmeprotokoll ein Beweismittel für von diesen verursachte Schäden. Will die Genossenschaft bei Beendigung eines Mietverhältnisses von einem Mieter oder einer Mieterin Schadenersatz für verursachte Schäden verlangen, muss sie unter anderem diesen Schaden beweisen. Dies bedeutet, dass sie darlegen können muss, dass der Schaden bei Mietantritt nicht vorhanden war. Und dieser Beweis wird eben am besten durch Vorlegen des Einzugsprotokolls erbracht.

- Das Wohnungsabnahmeprotokoll ist aber auch eine sog. Mängelrüge. Der Vermieter muss nach Art. 267a Abs. 1 OR bei der Rückgabe der Wohnung deren Mängel sofort prüfen und, sind solche vorhanden, sie unverzüglich dem Mieter bzw. der Mieterin melden. Wird ein Abnahmeprotokoll verfasst und vom ausziehenden Mieter unterzeichnet, ist diese Mängelrüge rechtzeitig erfolgt, sofern klar festgehalten wird, dass man den Mieter für die im Protokoll vermerkten Schäden haftbar macht. Weigert sich der Mieter oder die Mieterin, das Protokoll zu unterzeichnen, muss es, um sich in einem allfälligen Prozess keine Chancen zu vergeben, an seine oder ihre neue Adresse eingeschrieben innert 3 Arbeitstagen zugestellt werden. Damit kann die Genossenschaft beweisen, dass sie das, was aus ihrer Sicht Mängel sind, gerügt hat. Ob die Mängel wirklich vorhanden sind, kann mit einem solchen Protokoll aber nicht bewiesen werden, und die Genossenschaft tut gut daran, weitere Beweise zu sammeln (Fotos, Augenschein durch weitere Personen, ev. amtliche Befundaufnahme).

- Wichtig ist, dass man die Schäden nicht beziffert. Dies sollte man erst im Rahmen der Schlussabrechnung machen. Nämlich dann, wenn die effektiven Kosten bekannt sind.

- Versäumt die Genossenschaft diese Frist, d.h. rügt sie die Mängel nicht sofort - nach der Rechtsprechung innert 3 Tagen - verliert die Genossenschaft ihren Anspruch auf Schadenersatz, ausser wenn es sich um sog. versteckte Mängel handelt, d. h. solche, die man im Rahmen des bei der Wohnungsabnahme üblichen Verfahrens nicht entdeckt. Solche müssen aber sofort nach deren Entdeckung gerügt werden, diesmal mit eingeschriebenem Brief an die neue Adresse des Mieters bzw. der Mieterin.

Es liegt somit im eigenen Interesse der Genossenschaft, sorgfältige Abnahme- und Einzugsprotokolle zu erstellen. Dass der neue Mieter bzw. die neue Mieterin bei der Wohnungsabnahme ebenfalls anwesend ist, ist nur dann von Vorteil, wenn die Wohnung für ihn nicht neu hergerichtet wird. Erfolgt hingegen eine Renovation, wird die Wohnung beispielsweise neu gestrichen, sollte die Genossenschaft mit dem neuen Mieter ein eigenes Protokoll erstellen, damit der tadellose Zustand darin festgehalten wird.

## Bedeutung der Entschädigungsvereinbarung

Wenn der Mieter für viele Schäden haftbar gemacht wird, oder der Platz auf dem Protokoll eine genaue Beschreibung nicht zulässt, kann man zusätzlich zum Protokoll eine Entschädigungsvereinbarung mit dem Mieter abschliessen.

## Bezugsmöglichkeiten von Wohnungsabnahmeprotokoll und Entschädigungsvereinbarung

**Wohnungsabnahmeprotokoll**
Praktisches und detailliertes Instrument für die
Wohnungsabnahme bzw. –übergabe,
Block à 20 Garnituren mit 2 Durchschlägen, 2 Seiten

| | |
|---|---|
| CHF 20.— | für Mitglieder |
| CHF 25.— | für Nichtmitglieder |

**Entschädigungsvereinbarung zum Wohnungsabnahmeprotokoll**
Vereinbarung zur Festhaltung von Mängeln,
die entschädigungspflichtig sind,
20 Garnituren mit einem Durchschlag

| | |
|---|---|
| CHF 14.50 | für Mitglieder |
| CHF 19.— | für Nichtmitglieder |

**Onlineshop**
https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen

**Per E-Mail**
info@wbg-schweiz.ch

**Per Telefon**
044 360 28 40

1. Januar 2017

**© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:**

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch