

www.mietkautionschweiz.ch

Lebensdauertabelle Mietwohnung (paritätische)

Lebensdauertabelle für Mietwohnung. Paritätische Tabelle mit der Lebensdauer beim Auszug aus der Wohnung für Mieter und Vermieter vom MV Mieterverband und HEV Hauseigentümerverband.

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 zahlen. Über diese theoretische Lebensdauer haben sich der Mieterverband und der Hauseigentümerverband geeinigt. Versicherungen und Mieterschlichtungsstellen halten sich in der Regel daran. Nach dieser Zeit entfällt für den Mieter somit eine Zahlungspflicht, selbst wenn er nur kurz Mieter war und die Wohnung vorher in gutem Zustand war.

Auf Seite 2 und 3 ein Kurzüberblick über die häufigsten Positionen dieser Lebensdauertabelle vom K-Tipp.

Schluss mit Streit beim Auszug

Mietwohnung: Neue Tabelle schafft Klarheit

Der PVC-Bodenbelag ist nach 20 Jahren nichts mehr wert, der Tiefkühler nach 15 Jahren. Die Einheitstabelle vereinfacht das Mieter-Leben.

Beim Auszug gibt es oft Scherereien zwischen Vermieter und Mieter einer Wohnung. Die Streitfrage: Wer muss für welchen Schaden aufkommen? Klar ist, dass der Mieter für Spuren normaler Abnutzung nichts bezahlen muss. Darunter fallen unter anderem verbleichte Tapeten, abgelaufene Teppiche und Bilderschatten an den Wänden.

Geht die Abnutzung darüber hinaus – hats beispielsweise Risse im Lavabo oder Brandlöcher im Teppich –, kann der Vermieter Geld für die Reparatur verlangen. Aber: Der Mieter muss nur den Preis für den aktuellen Wert des beschädigten Gegenstandes bezahlen, den so genannten Zeitwert.

Beispiel: Vor dem Einzug des Mieters wird die Wohnung frisch gestrichen. Nach vier Jahren zieht er wieder aus und

hinterlässt schwarze Flecken an den Wänden. Da der Anstrich eine Lebensdauer von acht Jahren hat, muss der Mieter nur die Hälfte der Kosten für den Anstrich übernehmen. Zieht er erst nach acht Jahren aus, darf der Vermieter gar nichts verlangen – die Lebensdauer des Anstrichs ist abgelaufen, der Anstrich somit nichts mehr wert.

Zeitwert: Jeder Verband rechnete anders

Die Berechnung dieses Zeitwerts führte zerstrittene Mieter und Vermieter oft vor die Schlichtungsstelle. Grund: Der Hauseigentümerverband (HEV) rechnete mit anderen Zahlen als der Schweizerische Mieterverband (SMV). So ging der SMV bei einem Lavabo von einer Lebensdauer von 40 Jahren aus, der HEV aber von 50 Jahren – der berechne-

te Zeitwert stimmte also nicht überein. «Die unterschiedlichen Tabellen lösten immer wieder Streitigkeiten über die «richtige» Lebensdauer aus», sagt Peter Macher vom SMV.

Damit ist nun Schluss: Seit Anfang 2006 gibts nur noch die paritätische Lebensdauertabelle: «Vertrauensarchitekten der Verbände HEV und SMV haben die Zahlen neu ermittelt. Die bisherigen Zahlen stammten zum Teil noch aus den 60er-Jahren», so Macher. Der K-Tipp listet die neue paritätische Lebensdauertabelle nachstehend fast lückenlos auf.

Die Broschüre gibts beim Schweizerischen Mieterverband unter Tel. 043 243 40 40. Mitglieder zahlen 6, Nichtmitglieder 8 Franken plus Porto.

Da die Broschüre laut Peter Macher nur ungefähr alle zwei Jahre aktualisiert wird, lohnt sich ein Blick auf die stets aktuelle Version unter www.mieterverband.ch (Stichwort Dienstleistungen, dann Suchbegriff «Lebensdauertabelle» eingeben). (ota)

Frisch gestrichen: Ziehen die Mieter eines Tages aus, zahlen sie für Schäden nur den Zeitwert

Was muss ich...

Gegenstand	Jahre
Decken, Wände, Türen	
Tapeten	Mittlere Qualität, Raufaser, bedruckt oder roh gestrichen 10 Gute Qualität, glatt, abwaschbar 15 Glasfasertapete, streichbar 20
Beschichtung an Wand- und Deckenverkleidung/Verputzen	Dispersions-, Leimfarbe (Blanc-Fix, gewässelt) 8 Acryl Alkydharzfarben 15 Kunstharz 15
Abrieb	Kunststoffabrieb 30 Abrieb, roher Putz, Klosterputz usw. 25 Weissputz 20
Holztäfer	Wand roh, Verkleidung 30 Lasiert 20 Deckend gestrichen 30 Lasur, Deckfarbe (Öl-, Acrylharz- oder Kunstharzfarbe), auf Holztäfer 20
Decken	Abgehängt in Metall inkl. Einbauleuchten 20 Holz-, Täferdecken 40 Holz, gestemmte Decken 40
Einbauschränke	Spanplatten 20 Massivholz 35
Türen	Massivholz 30 Holzwerkstoff, Pressspan, kunstharzbelegt 25 Metall 30 Öl- oder Kunstharzfarbanstriche bei Türen und Türrahmen 20
Glaseinsatz bei Türen	30
Schiebetüren, Faltschleusen	Holzwerkstoff oder massiv 30 Rollen 15
Türrahmen und -schwelle, innen	Holz 30 Metall 40
Fenstersimse, innen, lackiert, Öl-, Acryl- oder Kunstharzfarbanstrich	20
Schlösser	Wohnungstüre 30 Zimmertüre 30

Bodenbeläge

Böden	PVC, Novilon etc. 20 Gummi, Kautschuk 20 Linoleum 20 Korkboden versiegelt 15
Laminatböden (Kunstparkett)	Günstige, schlechte Qualität 10 Mittlere Qualität 15 Gehobene Qualität 25
Parkett, Holzriemenböden	Klebparkett, kleinformatiges Massivholzparkett, bis ca. 6-mal renovierbar 40

Was in der Mietwohnung wie lange halten? In der Lebensdauertabelle stehts

Gegenstand	Jahre
Hartholzriemen, Massivparkett, bis ca. 4-mal renovierbar	40
Weichholzriemen, Mehrschichtparkett	30
Furnierparkett mit Echtholz-furnier oder dünner Holzdeck-lamelle, meist nicht renovierbar	12
Parkett-Versiegelung	10
Plattenböden	
Tonplatten	30
Naturstein, weich	30
Naturstein, hart	40
Keramikplatten, lasiert	30
Feinsteinzeugplatten	40
Kunststeinplatten	40
Teppiche	
Naturfaserteppich, Sisal-Kokos	10
Kugelgarn	8
Nadelfilz	8
Spannteppich	10
Sockelleisten	
Kunststoff, furniert	15
Buchen-, Eichenholz	25

Küche

Kühlgeräte	Kühlschrank, mit integriertem Tiefkühlteil	10
	Tiefkühltruhe	15
Herde	Gaseinbauherd, mit Backofen	15
	Glaskeramikkochfeld	15
	Induktionskochfeld	15
	Kochherd und Backofen	15
	Herdplatten elektrisch, konventionell	15
Geschirrspüler		15
Dampfabzug, Ventilator, inkl. Metallfilter		10
Küchen-abdeckung	Chromstahl	25
	Granit	25
	Glas	25
	Kunstharzoberfläche	15
	Holz massiv oder Mehrschichtplatte	20
Bedienungsarmaturen		20
Wandplatten	Keramikplatten, lasiert	30
	Steinzeug-, Steingutplatten, Glasmosaik (eingefärbt)	30
	Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur	40
	Fugendichtungen, Kittfugen	10

Bad, Dusche, WC

Badewanne, Duschtasse	Acryl	25
	Stahl, emailliert	35
Emaillierung		20
Lavabo, WC, Bidet, Pissoir (Keramik)		35

Gegenstand	Jahre	
Waschmaschine, in der Wohnung	15	
Tumbler, in der Wohnung	15	
Spiegelschränke	Kunststoff	10
	Holzwerkstoff	10
	Metall, einbrennlackiert	25
Spiegel		20
Badezimmermöbel	Kunststoff	10
	Holzwerkstoff	10
	Metall, einbrennlackiert	25
Duschkabine		15
	Glaswände	25
Einzel-Warmwasserboiler		15
Garnituren	Seifenschalenhalter, verchromt	15
	Zahnglashalter, verchromt	15
	Glastablar	15
	Handtuchstange, verchromt	15
	Haltestange, verchromt	15
	Vorhangstange, verchromt	10
Wandplatten	Keramikplatten, lasiert	30
	Steinzeug-, Steingutplatten; Glasmosaik (eingefärbt)	30
	Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur	40
	Fugendichtungen, Kittfugen	8

Balkone, Sonnenstoren

Balkone	Holzkonstruktion	30
	Metallkonstruktion	40
	Zementplatten	30
	Feinsteinzeugplatten	25
	Geländer, Holzlatten, gestrichen	20
	Geländer, Metallprofile, Rohre, Bleche, gestrichen oder einbrennlackiert	30
Sonnenstoren (Stoff)		15
Surten, für Sonnenstoren		8
Wintergarten	Holz, gestrichen oder lasiert, Kunststoffkonstruktion mit Verglasungen	20
	Stahl, grundiert und gestrichen mit Verglasungen	25
	Einbrennlackiertes Aluminium, feuerverzinkte oder einbrennlackierte Stahlkonstruktion mit Verglasung	30
	Isolierverglasung	25
	Einfachverglasung	25
Terrassen	Geländer, Holzlatten, gestrichen	20
	Geländer, Metallprofile, Rohre, Bleche, gestrichen oder einbrennlackiert	30
	Spielplatz	
	Spielgeräte, Metall, Holz, Kunststoff	15

Fernseh- und Radioempfang, elektrische Anlagen

TV-Kabelanschluss	10
ISDN-Anschluss	10
TV-Antenne/Satellitenschüssel	10
Steckdosen	15
Schalter	15
Leuchten, Decken- und Wandleuchten in Küche, Bad, WC	20
Leitungen	40

Heizung, Lüftung, Klima

Radiator	50	
Ventile	Thermostat-Radiatorventile	20
	Gewöhnliche Radiatorventile	20
Klimagerät, Kleingerät für einzelne Räume	15	

Zentrale Warmwasseraufbereitung

Boiler	Komboiler, mit Heizung kombiniert	20
	Elektroboiler	20
	Gasapparate	20

Cheminée

Cheminéeofen	25
Ventilator (zu Rauchabzug)	20

Gebäudehülle

Rollläden	Holz	25
	Aluminium, Metall	30
Lamellenstoren	Aussen, Aluminium	25
	Innen, Aluminium oder Kunststoff	15
Surten für Rollläden und Storen		8
Kurbeln		15
Jalousieläden	Holz	30
	Holz, neuer Anstrich	15
	Metall, Aluminium	40

Gemeinschaftseinrichtungen

Waschmaschine	15	
Tumbler	15	
Gegensprechanlage	20	
Briefkasten	20	
Zäune	Metallpfosten: mit Holzstaketen o. Ä., Holz imprägniert	15
	Metallpfosten: mit Metallstaketen oder Maschendraht	25