

## Infoblatt

# Keine Probleme mit dem Rückgabeprotokoll

Bei der Wohnungsübergabe müssen Sie unbedingt selbst anwesend sein, sonst besteht das Risiko, dass Ihnen Schäden angelastet werden, die Sie gar nicht verursacht haben. Befürchten Sie, dass es bei der Übergabe Probleme mit dem Vermieter geben könnte, ziehen Sie am besten einen Wohnungsabnahmeexperten bei. Der Mieterverband ([www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)) und allenfalls Ihre Haftpflichtversicherung stellen solche Experten.

Beachten Sie beim Ausfüllen des Rückgabeprotokolls folgende wichtigen Regeln:

- Jede Position, die ohne Beanstandung bleibt, muss abgehakt werden.
- Ist die Wohnung nicht sauber gereinigt, wird dies im Protokoll vermerkt.
- Achten Sie darauf, dass Mängel möglichst präzise beschrieben sind. Also nicht: «Fleckige Wohnzimmerwand», sondern: «Fettfleck von 10 cm an Wohnzimmerwand neben Balkontür».
- Auch Uneinigkeiten müssen protokolliert werden, falls sie nicht während der Rückgabe ausgeräumt werden können. Vermieter: «Backofen durch starke Verkrustung unbrauchbar», Mieter: «Backofen: normaler Zustand nach zehnjährigem Gebrauch, funktionstüchtig».
- Nehmen Sie auch die Kostenverteilung ins Protokoll auf, sofern Sie sich einigen können. Zum Beispiel: «Spanntepich Kinderzimmer 2 muss erneuert werden, Anteil Mieter 25 Prozent».
- Gibt es im Protokoll eine Haftungsklausel, mit der Sie nicht ganz einverstanden sind, können Sie diese mit Einschränkungen versehen. Vermieter: «Der Mieter anerkennt die oben aufgeführten Schäden und verpflichtet sich, die entsprechenden Reparaturkosten zu übernehmen.» Zusatz des Mieters: «Backofen ausgenommen».
- Haben Sie alle Schlüssel abgegeben, sollte dies am Schluss des Protokolls festgehalten werden. Haben Sie jedoch einen Schlüssel verloren, müssen Sie ihn auf eigene Kosten ersetzen. In der Regel deckt die Mieterhaftpflichtversicherung die Kosten.
- Werden keine Schäden festgestellt, für die Sie aufkommen müssen, sollten Sie vom Vermieter am Schluss des Protokolls eine Freigabeerklärung für die Kaution verlangen.
- Unterzeichnen Sie keine allgemein formulierten Schlussbemerkungen wie etwa: «Der Mieter anerkennt die oben aufgeführten Schäden und verpflichtet sich, die Reparaturen zu übernehmen.»

- Sie können Ihrerseits eine Schlussbemerkung anbringen, zum Beispiel: «Alle Schäden und Mängel, die ohne Bemerkung geblieben sind, sind nicht vom ausziehenden Mieter zu begleichen.» Besitzen Sie eine Haftpflichtversicherung, sollten Sie folgende Einschränkung anfügen: «Die im Protokoll anerkannte Bereitschaft zur Schadenübernahme gilt nur so weit, wie sich die Versicherung des Mieters der Beurteilung anschliessen kann.»

### Gut zu wissen

Die Überprüfung der Wohnung bei der Abgabe betrifft nur offene Mängel, das heisst Mängel, die man ohne Weiteres erkennen kann. Der Vermieter ist verpflichtet, Ihnen solche offenen Mängel bei der Abgabe – oder spätestens innerhalb der nächsten zwei bis drei Werktage – mitzuteilen. Unterlässt er dies, sind Sie von Ihrer Haftpflicht befreit. Versteckte Mängel, also Mängel, die der Vermieter trotz sorgfältiger Prüfung nicht erkennen konnte, kann er Ihnen auch noch später anzeigen. Das muss er unmittelbar, nachdem er vom versteckten Mangel Kenntnis erhält, tun.

### Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

### Beobachter EDITION

#### Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Mietrecht», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

#### Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. [www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber](http://www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber)