

# Mängel nach Rückgabe der Mietwohnung

**«Ich vermietete eine 3½-Zimmer-Wohnung an eine alleinstehende Person in Abtwil SG. Die Mieterschaft hat nun die Wohnung per Ende März 2024 gekündigt. Ende Februar 2024 habe ich per Einschreiben sämtliche Wohnungsschlüssel der 4½-Zimmer-Wohnung zurückerhalten. Bei der Besichtigung der Wohnung habe ich festgestellt, dass die Mietwohnung diverse Beschädigungen aufweist. Was soll ich tun?»**

Mit der Rücksendung sämtlicher Wohnungsschlüssel hat die Mieterschaft das Mietobjekt zurückgegeben, auch wenn der Mietzins noch bis Ende März 2024 zu bezahlen ist. Die Vermieterschaft hat den Zustand der Wohnung bei der Rückgabe umfassend zu prüfen. Werden hierbei allfällige Mängel am Mietobjekt festgestellt, müssen diese der Mieterschaft sofort gemeldet werden. Um sicherzugehen, dass diese sofortige Rügefrist eingehalten ist, ist es ratsam, die Mängel der Mieterschaft innert zwei bis drei Werktagen anzuzeigen. Die Frist beginnt mit der effektiven Rückgabe der Mietsache. Wird diese Frist verpasst, sind die Schadenersatzansprüche der Vermieterschaft gegenüber der Mieterschaft verwirkt. Mängel, welche die Vermieterschaft auch bei sorgfältiger Prüfung nicht hat erkennen können – z.B. Motten im Spannteppich –, können der Mieterschaft nachträglich noch gemeldet werden, sofern die Mängel umgehend nach der Entdeckung angezeigt werden.

In der Praxis wird das Mietobjekt vielfach im Beisein von Vermieterschaft und Mieterschaft übergeben, wobei ein gemeinsames Rückgabeprotokoll über den Zustand der Sache erstellt wird. Wird das Protokoll von beiden Parteien unterzeichnet und ergibt sich daraus klar, für welche Mängel die Mieterschaft einzustehen hat, ist das Protokoll als Mängelrüge zu qualifizieren. Um jedoch kein Risiko einzugehen, ist es dennoch sinnvoll, das Abnahmeprotokoll innert 2 bis 3 Werktagen der Mieterschaft auch postalisch zuzusenden.

Vorliegend fand die Wohnungsübergabe durch die Retournierung sämtlicher Wohnungsschlüssel statt. Die Vermieterschaft muss deswegen umgehend die Mietwohnung prüfen und es ist zu empfehlen, innert zwei bis drei Werktagen nach Erhalt der Schlüssel der Mieterschaft allfällige Mängel mitteilen, und zwar an die letzte bekannte Adresse der Mieterschaft.

Die Mängelrüge kann

theoretisch formfrei, sprich auch mündlich, erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass vor Gericht die Vermieterschaft den Beweis für die Rechtzeitigkeit und den konkreten Inhalt der Mängelrüge erbringen muss, ist jedoch dringend zu raten, die Mängelrüge per Einschreiben zu versenden. Die Mängelrügen müssen sodann klar und detailliert vorgebracht werden. Es genügt nicht, in allgemeiner Form z.B. Schmutz und Flecken oder schadhafte Türen und Türgriffe zu beanstanden.



**Dr. Martin E. Looser,  
Fachanwalt SAV Bau-  
und Immobilienrecht**

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG  
Gossau**

[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)