|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zuordnung: |  |  |
| SKOSC |  | 01.01.2021 ersetzt 01.10.2017 |
| Checkliste zur Prüfung von Forderungen der Vermieterin aus Garantieerklärung | | |

[Vorgehen gemäss Prozessabbildung auf Seite 4](#_Prozessabbildung)

# Liegt eine Garantieerklärung vor?

Wenn keine Garantieerklärung vorliegt, ist auf Forderungen nicht einzutreten. Den Vermietern ist schriftlich mitzuteilen, dass keine Garantieerklärung vorliegt und sie sich direkt an die Mieterschaft halten müssen. Ggf. ist auf eine bestehende Haftpflichtversicherung hinzuweisen. Daher sind **keinesfalls** Unterlagen oder Belege einzufordern oder entgegenzunehmen.

# Ist das betreffende Mietverhältnis beendet?

Ein Mietverhältnis ist auf den Kündigungstermin oder den vereinbarten Zeitablauf hin beendet und erfolgt mit der Schlüsselabgabe.

# Was ist eine Forderung im Rahmen der Garantieerklärung?

Es handelt sich v.a. um Schäden am Mietobjekt, Mietzinsausstände und Ausstände über Nebenkostenanteile sowie allfällige Gerichts- und Ausweisungskosten.

# Liegt eine Schuldanerkennung, eine Schadensfeststellung mit Rügebrief oder ein Rügebrief vor?

1. Hat die Mieterin bzw. Klientin bei Auszug aus der Wohnung ein Abnahmeprotokoll unterzeichnet und mit ihrer Unterschrift sich **ausdrücklich** zur Übernahme der bestehenden Schäden verpflichtet (sog. **Schuldanerkennung**)?
2. Hat die Mieterin bzw. Klientin ein Abnahmeprotokoll unterschrieben und mit ihrer Unterschrift die Feststellung der Schäden (sog. **Schadensfeststellung**) bestätigt **und** wurden innerhalb von **2-3 Arbeitstagen** seit Beendigung des Mietverhältnisses die Mängel sowie die Zahlungspflicht bei der Mieterin in Form eines sog. **Rügebriefes** (zum Rügebrief siehe sogleich c) geltend gemacht?
3. Hat die Vermieterin innerhalb von **2-3 Arbeitstagen** seit Beendigung des Mietverhältnisses die Mängel sowie die Zahlungspflicht bei der Mieterin in Form eines sog. **Rügebriefes** geltend gemacht? **Dieser Rügebrief ist an die Mieterin bzw. den Klienten und nicht an die SOD zu senden.** Der Rügebrief muss konkret auflisten, für welche Mängel und welche Behebungsmassnahmen der Mieter aufkommen soll (ausstehende Mietzinse, konkrete Bezeichnung der Mängel an welcher Sache usw.).  
     
   Geben die Mieter ihre neue Adresse dem Vermieter nicht bekannt, so gilt die alte Adresse als Zustelladresse. **Eine Herausgabe der neuen Adresse an den Vermieter ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.** Allenfalls kann der Vermieter beim Personenmeldeamt die neue Adresse erfragen.

Wenn weder eine durch den Mieter unterzeichnete Schuldanerkennung vorliegt, noch eine Schadensfeststellung mit Rügebrief oder ein Rügebrief des Vermieters **innerhalb von 2-3 Arbeitstagen** seit Wohnungsabgabe vorliegen, geht die geltend gemachte Forderung unter, soweit es sich nicht um sogenannte verdeckte Mängel handelt (Art. 267a Abs. 2 OR).

# Prüfung der Forderung

Hat der Vermieter die Forderung spätestens **innerhalb eines Jahres** seit Beendigung des Mietverhältnisses gestellt bzw. rechtlich geltend gemacht (Zahlungsbefehl oder rechtskräftiges Gerichtsurteil, vgl. Art. 257e OR)?

Wenn nein: Die Forderung wird gemäss Garantieerklärung nicht anerkannt.

Ausnahme: Notwohnungen/SEB, hier reicht die Schlussabrechnung mit Abgabeprotokoll und ev. Rügebrief.

Zur Prüfung, ob die Forderung ausgewiesen ist, sind folgende Unterlagen von der Vermieterin zu verlangen:

1. Bei Vorhandensein einer Schuldanerkennung:
   * Abnahmeprotokoll der Klientin (jetzige Mieterin)
   * Belege für die Kosten der durchgeführten Reparaturarbeiten (Kontrolle, ob Schäden mit der Schuldanerkennung übereinstimmen)
2. Bei Vorhandensein einer Schadensfeststellung **und** eines **rechtzeitig** erfolgten Rügebriefs:
   * Wohnungsabnahmeprotokoll der Vormieterin resp. Einzugsprotokoll des Klienten  
     *Achtung*: fehlt ein Abnahmeprotokoll der Vormieterin resp. ein Einzugsprotokoll der Klientin, gilt die - widerlegbare - Annahme, dass die Schäden vorbestanden sind, das heisst, nicht durch die Mieterin verursacht wurden. Diesfalls wir die Forderung abgelehnt.
   * Abnahmeprotokoll der Klientin (jetzige Mieterin)
   * Rügebrief
   * Belege für die Kosten der durchgeführten Reparaturarbeiten (Kontrolle ob Schäden mit der Schadensfeststellung und / oder dem Rügebrief übereinstimmen)
3. Bei Vorhandensein eines **rechtzeitig** erfolgten Rügebriefs:
   * Wohnungsabnahmeprotokoll der Vormieterin resp. Einzugsprotokoll des Klienten  
     *Achtung*: fehlt ein Abnahmeprotokoll der Vormieterin resp. ein Einzugsprotokoll der Klientin, gilt die - widerlegbare - Annahme, dass die Schäden vorbestanden sind, das heisst, nicht durch die Klientel verursacht wurden. Diesfalls wird die Forderung abgelehnt.
   * Rügebrief
   * Belege für die Kosten der durchgeführten Reparaturarbeiten (Kontrolle ob Schäden mit dem Rügebrief übereinstimmen)

*Achtung*: Für eine normale Abnützung haften die Mieter nicht. Ebenso wenig kann ein 5jähriger Teppich voll zulasten der Mieter verrechnet werden oder ein vor 4 Jahren gestrichenes Zimmer voll auf Kosten der Mieterschaft neu gestrichen werden. Vgl. dazu auch die sogenannten Lebensdauertabellen auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) oder [www.mietrechtspraxis.ch](http://www.mietrechtspraxis.ch).

Ist die Forderung ausgewiesen, ist sie maximal **im Rahmen der Garantieerklärung**, d. h. bis zum garantierten Betrag (höchstens drei Monatsmieten zulässig) zu bezahlen. Für weitergehende Forderungen haftet die Mieterin.

Besteht eine Haftpflichtversicherung (für Fälle mit vormundschaftlichem Mandat besteht eine Kollektivhaftpflichtversicherung), ist der Schaden vorerst der Versicherung zu melden.

Ist die Forderung nicht ausgewiesen, wird sie nicht anerkannt.

# Rückerstattung und Auflagen

Wird im Rahmen der Schadensabwicklung festgestellt, dass Klienten bei der Wohnungsabgabe nicht kooperierten, der Mietsache keine Sorge tragen und die Mietzinse nicht beglichen haben, können die durch die Garantieerklärung abgegoltenen **Mietzinsausstände** (doppelt zu zahlende Mietzinse durch SOD) gemäss § 26 SHG zurückgefordert werden. Im Zusammenhang mit der Ausstellung einer neuen Garantieerklärung können zudem Auflagen und Weisungen gemäss § 21 SHG erteilt werden. Für zukünftige Schäden infolge Unachtsamkeit bzw. Unsorgfalt können Kürzungen gemäss § 24 SHG angedroht werden, für Mietzinsausstände ist auf die Rückerstattung gemäss § 26 SHG aufmerksam zu machen.

Eine entsprechende Vorlage ist in den KiSS-Dokumentvorlagen im **Ordner «Wohnen» unter dem Namen «Wohnen –Garantieerklärung - Auflagen»** abrufbar.

# Prozessabbildung

