

BEISPIEL — VOLLSTÄNDIGE FALLBEARBEITUNG

Zwei Wörter im Protokoll, 2'712 Franken wert

Unsere Auftraggeberin: die ausgezogene Mieterin · Bestelltes Werk: Mietkautions- / Depot-Rückforderung

Alle Namen, Adressen und Beträge sind vollständig verändert.

Die hier gezeigten Fälle sind Musterfälle; jede Person, jede Firma, jede Adresse und jeder Betrag darin sind vollständig verändert.

WAS AUF DEM SPIEL STAND

CHF 2'712 zurückgeholt

Der strittige Teil eines Mietdepots, das seit Mai blockiert war — und für das die Verwaltung auf drei Nachrichten nicht geantwortet hat.

INHALT DIESES DOSSIERS

1. **Bestreitung der Kautionsabrechnung**
30 Absätze
2. **Ihr nächster Schritt**
27 Absätze
3. **Häufige Anschlussfragen**
14 Absätze

Sie sehen die Werke im Wortlaut — so, wie sie ein Kunde erhält. Nicht abgebildet ist einzig das interne Begleitmemo, in dem wir unsere eigene Bearbeitung prüfen.

Bestreitung der Kautionsabrechnung

Aline Brunner

Rosenweg 9

4600 Olten

EINSCHREIBEN

Hardegger Liegenschaften AG

Kirchgasse 12

4600 Olten

Olten, 17. August 2026

Bahnhofstrasse 47, 4600 Olten — Abrechnung der Mietsicherheit vom 28. Mai 2026: Bestreitung und Aufforderung zur Freigabe

Sehr geehrte Frau Hardegger-Meili

Ich beziehe mich auf Ihre Abrechnung vom 28. Mai 2026 und auf meine Nachrichten vom 2. Juni, 1. Juli und 14. August 2026, die unbeantwortet geblieben sind.

1. Malerarbeiten — CHF 1'950.00

Das gemeinsam unterzeichnete Rückgabeprotokoll vom 30. April 2026 hält unter Ziffer 4 ausdrücklich fest: «Wände und Decken: normale Abnutzung.»

Normale Abnutzung hat die Mieterschaft nicht zu vertreten (Art. 267 Abs. 1 OR). Ziffer 11 des Mietvertrags bestätigt dies ausdrücklich für Malerarbeiten. Die Position ist damit unbegründet.

Hinzu kommt: Die Wohnung war beim Einzug im April 2020 frisch gestrichen. Nach sechs Jahren Wohndauer ist eine Wandbemalung nach den üblichen Lebensdauertabellen weitgehend abgeschrieben. Selbst bei übermässiger Abnutzung — die das Protokoll gerade nicht festhält — wäre höchstens ein Restwert geschuldet, nicht der volle Offertbetrag.

2. Endreinigung — CHF 450.00

Die Wohnung wurde am 28. April 2026 durch die Glanzwerk Reinigungen GmbH gereinigt; die Rechnung über CHF 854.50 liegt bei. Das Rückgabeprotokoll hält die Reinigung fest und beanstandet sie nicht.

Eine zweite Reinigung wäre nur bei Mängeln geschuldet, die im Protokoll festzuhalten gewesen wären. Solche sind nicht vermerkt. Die Position entfällt.

3. Abdeckblech Küche — CHF 780.00

Den Kratzer bestreite ich nicht; er ist im Protokoll festgehalten und geht zu meinen Lasten.

Geschuldet ist jedoch nicht der Neupreis, sondern der Zeitwert. Das Abdeckblech war beim Einzug im April 2020 bereits vorhanden und wurde sechs Jahre lang genutzt. Bei einer üblichen Lebensdauer von fünfzehn Jahren beträgt der Restwert noch rund 60 Prozent, mithin CHF 468.00. Diesen Betrag anerkenne ich.

4. Meine Forderung

Ich fordere Sie auf, bis zum 8. September 2026 der Freigabe des Mietkautionskontos über CHF 4'350.00 abzüglich CHF 468.00, mithin über CHF 3'882.00, gegenüber der Regionalbank Olten schriftlich zuzustimmen und mir eine Kopie zuzustellen.

Bleibt eine Reaktion aus, werde ich die Schlichtungsbehörde in Mietsachen anrufen. Das Verfahren ist für beide Seiten kostenlos.

Freundliche Grüsse

Aline Brunner

Beilagen:

- Kopie des Rückgabeprotokolls vom 30. April 2026
- Rechnung der Glanzwerk Reinigungen GmbH vom 28. April 2026
- Kopie der Abrechnung vom 28. Mai 2026

Ihr nächster Schritt

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Ihr nächster Schritt — Mietkaution zurückfordern (Auftrag LW-BSP-2026-R01)

1. Was Sie erhalten haben

- Bestreitung der Kautionsabrechnung — unterschrittsreif, als Einschreiben an die Verwaltung.
- Dieses Hinweisblatt.
- FAQ — die häufigsten Anschlussfragen.

2. Ihre nächsten Schritte

1. Schreiben unterzeichnen und als Einschreiben senden, bis spätestens Freitag, 21. August 2026. Die drei Beilagen in der genannten Reihenfolge beilegen.
2. Antwort abwarten bis zum 8. September 2026.
3. Bleibt sie aus: Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Kantons Solothurn anrufen. Das Formular gibt es online, das Verfahren ist kostenlos, und Sie brauchen keine Anwältin.
4. Das Rückgabeprotokoll im Original aufbewahren. Es ist Ihr wichtigstes Beweismittel.

3. Was wenn — und was dieses Werk abdeckt

Zuerst zu Ihrer Frage: Sie haben gelesen, man könne nach einer gewissen Zeit einfach an die Bank schreiben. Das stimmt — aber die Frist ist ein ****Jahr**** ab Ende des Mietverhältnisses, hier also der 30. April 2027, und sie hilft nur, wenn die Vermieterschaft in dieser Zeit keinen Anspruch geltend gemacht hat (Art. 257e Abs. 3 OR). Ihre Verwaltung hat das mit der Abrechnung vom 28. Mai getan. Auf diesen Weg können Sie sich also nicht verlassen — Sie würden ein Jahr warten und am Ende gleich weit sein.

Ihr eigentlicher Hebel steht in einem Dokument, das Sie längst haben und das Ihre Verwaltung selbst unterschrieben hat: Im Rückgabeprotokoll steht bei den Wänden «normale Abnutzung». Damit widerspricht sich die Abrechnung selbst — CHF 1'950.00 für Malerarbeiten lassen sich nicht auf Wände stützen, die man selbst als normal abgenutzt bezeichnet hat.

Warum wir den Kratzer im Blech zugestehen: Wer einen offensichtlich berechtigten Punkt bestreitet, verliert an Glaubwürdigkeit bei allen anderen. Wir anerkennen ihn — aber zum Zeitwert nach sechs Jahren, nicht zum Neupreis. Das sind CHF 468.00 statt CHF 780.00.

Drei mögliche Reaktionen:

- Die Verwaltung gibt frei. Dann ist die Sache erledigt.
- Sie bietet einen Vergleich an. Rechnen Sie nach, bevor Sie zustimmen — Ihre Position ist gut.
- Sie schweigt weiter. Dann gehen Sie zur Schlichtungsbehörde. Das kostet Sie nichts und ist genau für solche Fälle gemacht.

Nicht abgedeckt: das Schlichtungsgesuch selbst und die Vertretung an der Verhandlung.

Tauchen neue Fakten auf oder ändert sich die Lage, erstellen wir das Werk gerne neu — als neuer Auftrag mit max. 50% Rabatt. War der Fehler bei uns, korrigieren wir kostenlos.

4. Unsicherheiten

Dieses Werk beruht auf Ihren Angaben vom 16. August 2026 und den eingereichten Unterlagen.

- Nicht bekannt war das Einbaujahr des Abdeckblechs. Wir haben mit einer üblichen Lebensdauer von fünfzehn Jahren gerechnet und einen Restwert von 60 Prozent angesetzt. Ist das Blech älter, sinkt der Betrag.

- Nicht bekannt war, ob beim Einzug ein Übergabeprotokoll erstellt wurde. Wir stützen uns auf den Vertragsvermerk, dass die Wohnung frisch gestrichen übergeben wurde.

- Nicht bekannt ist, wie die Verwaltung die Malerkosten begründen wird. Wir gehen davon aus, dass sie sich nicht auf übermässige Abnutzung berufen kann, weil ihr eigenes Protokoll das Gegenteil festhält.

Trifft eine dieser Annahmen nicht zu, melden Sie sich für eine Nachbesserung (max. 50% Rabatt bei geänderten oder ergänzten Angaben).

Häufige Anschlussfragen

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Häufige Anschlussfragen (Auftrag LW-BSP-2026-R01)

Kann ich nicht einfach der Bank schreiben?

Erst ein Jahr nach dem Ende des Mietverhältnisses, hier also ab dem 30. April 2027 — und nur, wenn die Vermieterschaft bis dahin keinen Anspruch geltend gemacht hat (Art. 257e Abs. 3 OR). Ihre Verwaltung hat mit der Abrechnung vom 28. Mai einen Anspruch erhoben. Warten hilft Ihnen deshalb nicht.

Muss ich für das Malen wirklich nichts zahlen?

Nach normaler Abnutzung nicht — und genau das hält Ihr Rückgabeprotokoll fest. Anders wäre es bei übermässiger Abnutzung, etwa bei Nikotinablagerungen oder ungewöhnlichen Farben. Davon steht im Protokoll nichts.

Warum gestehen wir den Kratzer zu?

Weil er unstrittig ist und im Protokoll steht. Wer einen offensichtlich berechtigten Punkt bestreitet, wird auch bei den berechtigten Einwänden weniger geglaubt. Wir anerkennen ihn zum Zeitwert nach sechs Jahren Nutzung, nicht zum Neupreis.

Was kostet mich die Schlichtungsbehörde?

In Mietsachen ist das Schlichtungsverfahren kostenlos (Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO). Sie brauchen keine Anwältin. Viele Fälle enden dort mit einer Einigung.

Wie lange habe ich Zeit?

Für die Rückforderung gilt die ordentliche Verjährungsfrist; es besteht kein akuter Zeitdruck. Warten Sie trotzdem nicht: Je länger die Sache liegt, desto schwieriger wird die Beweisführung.

Ich habe eine Rückfrage zum Werk.

Rückfragen zum gelieferten Werk beantworten wir über Ihre Auftragsseite. Ändert oder ergänzt sich der Sachverhalt, ist das ein neuer Auftrag (max. 50% Rabatt).