

Mängel und Schäden

Auszug: Für welche Schäden müssen Mieterinnen und Mieter aufkommen?

Ein Wohnungswechsel ist mit grossem Aufwand verbunden. So stellt *die* Abgabe der alten Wohnung viele Mieterinnen und Mieter vor eine besondere Herausforderung. Dieses Merkblatt enthält Tipps und Infos, wenn Mängel und Schäden vorliegen.

Das Wohnungsprotokoll

An der Wohnungsabgabe am Ende der Mietdauer wird meistens ein Wohnungsprotokoll (auch Wohnungsabgabeprotokoll genannt) erstellt.

Das ist ein Formular, auf dem sämtlichen Räume der Wohnung mit den einzelnen Einrichtungen aufgelistet sind. Darin werden die Beschädigungen und sonstige Mängel notiert und festgestellt, für welche dieser Mängel die Mieterin oder der Mieter ersatzpflichtig ist. Es ist für den Mieter ratsam, aber nicht obligatorisch, bei der Aufnahme des Protokolls mitzuwirken.

Vermerk von Schäden

Im Protokoll dürfen alle Schäden aufgeführt werden, die in der Wohnung bestehen. Hat aber ein Schaden schon bei Mietantritt bestanden oder handelt es sich um eine normale Abnützungserscheinung, so sollte das entsprechend vermerkt werden (z.B. «alter Schaden», bzw. «normale Abnutzung»). Wird im Protokoll ein Schaden vermerkt, für den der Mieter bereit ist aufzukommen, so gilt: Je präziser der Schaden beschrieben, desto eindeutiger kann die Haftung später bestimmt werden. Darum sollte der Vermieter insbesondere bei Kleinigkeiten die genaue Grösse und Lage des Schadens angeben. Das Protokoll soll möglichst auch das Alter des beschädigten Gegenstandes beschreiben.¹

Beispiele

- «Riss im Waschbecken (schon beim Antritt bestanden; vgl. Protokoll vom 1.4.85)»
- «Teppich im Wohnzimmer: Kleiner Fleck, ca. 3 cm; Teppich ca. 8 Jahre alt; starke Begehungsspuren».

Hat die Verwaltung oder die Eigentümerin nichts zu bemängeln, sollte dies im Protokoll entsprechend vermerkt werden.

Beispiel

- «Wohnung in Ordnung, keine Beanstandungen»

Vorsicht bei Schadenspauschalen

Oft wird anlässlich der Wohnungsabgabe auch die Übernahme der Kosten für die Schadensbehebung mit Pauschalen geregelt. Das ist in Ordnung, solange die Beträge nicht zu hoch sind. Es sollte aber nichts unterzeichnet

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9:00–12:30 Uhr,
montags bis 15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

¹ Wenn nichts zum prozentualen Anteil steht, kann der Mieter auch noch später auf dem Nachweis des Alters bestehen und Auskunft zum Zeitpunkt des Einbaus sowie die Rechnung für den Gegenstand verlangen. Siehe unten zum Thema Schadenshaftung

werden, von dem der Mieter nicht überzeugt ist, dass er die Kosten auch zu übernehmen hat.

Viele Protokolle enthalten den kleingedruckten allgemeinen Satz: «Der Mieter anerkennt die oben aufgeführten Schäden und verpflichtet sich, die entsprechenden Reparaturkosten zu bezahlen». Solche allgemeine Verpflichtungen sollten nicht unterzeichnet sondern vom Mieter durchgestrichen werden.

Protokoll nicht voreilig unterschreiben

Der Mieter sollte das Protokoll nie unterzeichnen, um vermeintlich einer Auseinandersetzung entgehen zu können oder weil er hofft, eine Versicherung würde bezahlen. Auch kann der Vermieter enormen Druck ausüben, sodass man ein Protokoll gegen seinen Willen unterschreibt. Diesem Druck sollte man gestählt standhalten, denn einmal unterschrieben, heisst später meistens: «Schuld anerkannt».

Vorbehalte anbringen oder gar nicht unterschreiben

In der Regel sind in den verwendeten Protokollformulare Formulierungen enthalten, die eine Schuldanerkennung (Ihre Bereitschaft, die Kosten für die Behebung der Mängel zu übernehmen) darstellen. Wenn der Mieter unsicher ist, ob Er ein solches Formular unterzeichnen soll, so Kann er z.B. bei seiner Unterschrift hinschreiben «gilt nicht als Schuldanerkennung» oder bei den einzelnen Posten direkt mit Unterschriftskürzel «Haftung bestritten» anmerken. Der Mieter muss das Protokoll jedoch nicht unterschreiben, wenn er nicht will. Es gibt keine Pflicht dazu.

Wohnfachberater beiziehen

Entstehen bei der Wohnungsabgabe voraussichtlich grössere Meinungsverschiedenheiten, sollte der Mieter einen Zeugen oder Wohnfachberater des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) beiziehen. Die Mieterverbände stellen ihren Mitgliedern zu günstigen Bedingungen Wohnfachberater zur Verfügung.

Amtlicher Befund

Für das Protokoll kann oft auch der Gemeindeammann (ZH) oder in anderen Kantonen die Baupolizei beigezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass diese nur den Zustand der Wohnung aufnehmen und nicht über die Kostenverteilung allfälliger Mängel entscheiden dürfen. Der Behördenvertreter soll deshalb nicht als Gegner behandelt (und dadurch gegen sich aufgebracht) werden. Immerhin ist darauf zu achten, dass der Beamte oder die Beamtin ihrer Aufgabe pflichtgemäss nachkommt. Allzuoft wird nämlich das Protokoll unsorgfältig und ungenau aufgenommen: «Fleckige Wände» gibt es nicht, sondern nur ganz genaue Feststellungen, wie «Kinderzimmer: Nordwand weist rechts neben der Tür auf der Höhe von einem Meter ca. 10 cm² grosse, rote Farbflächen auf». Das Protokoll der Behörde weist Urkundencharakter auf, und der Richter wird sich darauf abstützen, weil die Schäden bis Prozessbeginn meist behoben sind. Die Genauigkeit des Protokolls ist deshalb sehr wichtig.

Nach der Protokollaufnahme darf der Mieter keine Reparaturen mehr selbst vornehmen oder in Auftrag geben.

Ist das Wohnungsprotokoll bei der Abgabe überhaupt nötig?

Nein. Dies ist vor allem für den Vermieter ein wichtiges Beweismittel. Der Vermieter muss beim Auszug des Mieters den Zustand der gemieteten Räume prüfen und den Mieter sofort informieren, falls er ihn für bestimmte Mängel haftbar machen will. Wenn der Vermieter dies versäumt, so kann er vom Mieter keinen Schadenersatz verlangen (Ausnahmen bilden diejenigen Mängel, die bei einer gewöhnlichen Besichtigung der Räume nicht bemerkbar sind). Deshalb wird normalerweise bei der Wohnungsabgabe ein Wohnungsprotokoll über den Zustand der Räume und die Schadenszuordnung erstellt. Nötig ist es aber nicht, zumindest nicht für den Mieter. Hat der Mieter im Protokoll Schäden anerkannt oder gibt es keine Beanstandungen, so ist es ratsam, wenn der Mieter eine Kopie des Protokolls verlangt.

Erfolgt kein Protokoll oder kommt daraus nicht eindeutig hervor, für was der Mieter nach Ansicht des Vermieters haften soll, dann muss der Vermieter dem Mieter eine schriftliche Mängelrüge innert weniger Arbeitstage zukommen lassen. Verpasst er dies, sind seine Ansprüche auf Schadensübernahme durch den Mieter verwirkt.

Schlüsselrückgabe

Die Rückgabe der Schlüssel verkörpert gewissermassen die Rückgabe der Mietlokalitäten. Der Mieter muss alle Schlüssel zurückgeben, einschliesslich derjenigen, die er auf eigene Kosten hat anfertigen lassen. Oft wird die Rückgabe der Schlüssel im Protokoll festgehalten. Wo dies nicht der Fall ist, sollte der Mieter eine Quittung mit Datum und Unterschrift des Vermieters verlangen. Nur so kann der Mieter die Rückgabe beweisen.

Verzichtet der Vermieter auf die gemeinsame Wohnungsabgabe oder ist er abwesend, so sollten ihm die Schlüssel auf den Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe per Einschreiben zugestellt oder beim Hauswart gegen Quittung abgegeben werden.

Der Vermieter kann sich der Wohnungsabgabe nicht widersetzen, auch dann nicht, wenn er Schäden festgestellt hat und diese vom Mieter nicht mehr behoben werden. Nach Vertragsablauf hat er nur Anspruch auf Schadenersatz.

Schadenshaftung

Keine Haftung für normale Abnutzung

Der Mieter haftet nicht für die normale Abnutzung der Mieträume. Dafür bezahlt man schliesslich den Mietzins.

Beispiele

- Vergilben der Tapeten, Spuren von Möbeln und Bildern an den Wänden.
- Nägel- und Dübellöcher in den Wänden, sofern sie fachmännisch zugespachtelt und nicht zu zahlreich sind.
- Normale Abnutzung der Spannteppiche.

Was noch «normale Abnutzung» ist, hängt auch von der vertraglich vereinbarten oder vorausgesetzten Verwendung der Räume ab.

Beispiele

- Wird die Wohnung an eine vielköpfige Familie vermietet, sollte die normale Abnutzung weiter ausgelegt werden als bei der Vermietung an eine Einzelperson.
- Die vertragsgemässe, mehrere Jahre dauernde normale Nutzung eines Lokals als Werkstätte, zu deren Betrieb mit Wissen und Zustimmung der Vermieter verschiedene Maschinen installiert wurden, bringt zwangsläufig Abnutzungen mit sich, die der Vermieter dulden muss.
- Böden und Wände in einer Gaststätte unterliegen einer stärkeren Abnutzung als in einem Wohnzimmer.

Vereinbarungen, wonach der Mieter normale Abnutzungen zu beheben oder zu bezahlen hat, sind ungültig.

Ungültige Klauseln

Beispiele

- Instandstellungskosten von 1% des Jahresmietzinses.
- Das Weisseln von Küche und Bad nach einigen Jahren oder beim Auszug zu Lasten des Mieters.

Haftung nur für übermässige Abnutzung

Der Mieter haftet für Schäden durch *übermässige Abnutzung*, die er selber, seine Mitbewohner, Angestellte, Gäste oder Haustiere während der Mietdauer verursachen. Damit gemeint sind zu starke Gebrauchsspuren, die man hätte vermeiden können oder auch Schäden durch Missgeschicke und unsachgemässen Gebrauch.

Beispiele

- Kinder des Mieters haben die Tapeten verkritzelt.
- Ein Angestellter des Mieters hat eine Scheibe zerbrochen.
- Der Hund des Mieters hat die Holzwand «angenagt».
- Ein Wasserschaden auf dem Parkett.
- Haushaltapparat ist defekt, da er vom Mieter unsachgemäss bedient wurde.

Dagegen haftet der Mieter nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt oder durch Drittpersonen, für die der Mieter nicht einzustehen hat, bewirkt wurden.

Beispiele

- Schäden durch Naturereignisse (Hagel, Überschwemmung etc.).
- Schäden an der Türe, die bei einem Einbruch entstanden.

Wie viel haftet man, wenn der Gegenstand nicht neu ist?

Sobald ein Gegenstand nicht mehr neu ist, haftet der Mieter nicht für den ganzen Betrag des Ersatzes bzw. der Reparatur. Geschuldet ist nur, was der Gegenstand aufgrund seines Alters noch wert ist. Das nennt man Zeitwert oder auch Restwert. Dazu fragt man sich, wie lange der Gegenstand noch hätte genutzt werden können und geht dabei von einer maximalen Lebensdauer aus. Wie bestimmt sich nun dieser Restwert und die Lebensdauer eines Gegenstandes?

Paritätische Lebensdauertabelle

Jedes einzelne Bauteil einer Wohnung kann unterschiedlich lange genutzt werden. Ein guter Herd kann 40 Jahre alt werden, ein anderer Herd kann aber bereits nach 10 Jahren den Geist aufgeben. Die Lebensdauer ist daher eigentlich von Fall zu Fall verschieden. Es braucht also eine Normierung. Mieter- und Hauseigentümerverband haben deshalb eine paritätische Lebensdauertabelle herausgegeben, die von beiden Seiten anerkannt wird. Darin wird die Lebensdauer für einzelne Gegenstände festgelegt. Zieht man von der festgelegten Lebensdauer des Gegenstandes das tatsächliche Alter des Gegenstandes ab (= Altersentwertung), erhält man den Zeitwert/Restwert. Nur diesen müssen Mieter bezahlen. Ist die Lebensdauer ganz abgelaufen, muss der Mieter in der Regel nichts mehr bezahlen. Für die Einschätzung des Schadens muss man daher immer auch wissen, wann der Gegenstand eingebaut wurde, beziehungsweise wann der Boden das letzte Mal abgeschliffen wurde etc. Der Vermieter muss dies im Streitfall beweisen können.

Beispiele

- Die «normale Lebensdauer» einer Tapete beträgt zehn Jahre. Wegen Beschädigungen durch den Mieter ist eine Neutapezierung bei seinem Auszug nötig, obwohl die bestehenden Tapeten erst sechs Jahre alt sind. Der Mieter schuldet der Vermieter 40% der Tapezierungskosten.
- Eine fünfzehnjährige Tapete mit zehnjähriger Lebensdauer ist dagegen, trotz Zeichnungen der Kinder, voll von der Vermieter zu übernehmen, da die Tapete im Zeitpunkt des Auszugs amortisiert ist.

Haftpflichtversicherung einschalten

Die Privathaftpflichtversicherungen decken Mieterschäden grösstenteils. Im Schadenfall (auch bei bestrittenen Schäden) sollte daher sofort die Versicherung benachrichtigt werden. Viele Mieterverbände offerieren ihren Mitgliedern eine günstige Mieterhaftpflichtversicherung (Prämie: 12 Franken pro Jahr).

Die Lebensdauertabelle gilt nicht immer

Reparaturen im Rahmen des kleinen Unterhaltes müssen vom Mieter ganz übernommen werden, auch wenn die Lebensdauer längst abgelaufen ist (z.B. Ersatz des Kuchenblechs).

Auch Mehraufwand, welcher über die normale Instandsetzung hinausgeht, muss der/die Mieter zu 100 Prozent übernehmen (z.B. Spezialbehandlung bei Nikotin oder farbigen Wänden).

Kleiner Unterhalt

Der sogenannte «kleine Unterhalt» geht immer vollumfänglich zu Lasten des Mieters, unabhängig von Abnutzung oder Altersentwertung. Die Mietvertragsformulare enthalten meist eine Liste von derartigen kleinen Reparaturen. Manchmal ist auch ein Maximalbetrag festgelegt. Fehlt eine vertragliche Regelung, gilt der Ortsgebrauch. Gemäss neuerer Rechtsprechung gilt allerdings: Sobald ein Fachmann nötig ist, muss der Mieter nichts tun und kann die Reparatur verweigern, auch wenn das in den Vertragsbedingungen so steht.

Beispiele

- Auswechseln von defekten Sicherungen
- Ölen von Türscharnieren etc.
- Anziehen von lockeren Schrauben
- Entstopfen des verstopften Syphons bis zur Hauptleitung
- Ersatz des defekten Abfalleimers
- Schnee- und Eisräumung auf Balkonen
- Rechtlich umstritten: Entrussen von Wohnzimmer-Cheminées (sofern Kamin gebraucht)
- Ersatz von defekten Seifenschalen, Klobrillen, Dampfzugfilter, Wasserhahnsiedchen, Kuchenblechen etc.
- Ersatzteile von Elektrogeräten: defekte Kühlschrank- und Herdersatzteile, Geschirrspülbesteckhalter, die einfach zu ersetzen und noch beim Hersteller erhältlich sind
- Faustregel: Kostenpunkt des Ersatzteils max. ca. 100 bis 150 Franken

Kosten, die nicht unter den kleinen Unterhalt fallen – die der Mieter **nicht** übernehmen muss (ausser er hätte den Schaden schuldhaft verursacht):

- Ersatz gesprungener Fensterscheiben
- Fachmännische Reparatur von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern
- Ersatz von Rolladengurten
- **Schlusservice für elektrische Geräte durch Fachperson:**
Oft verlangen Vermieter, dass Mieter einen Schlusservice des Geschirrspülers oder anderer elektrischer Geräte durch eine Fachperson vornehmen lassen. Dies verstösst aber gegen die Regel des kleinen Unterhalts und gegen das Gesetz, welches sagt, dass es in der Verantwortung des Vermieters ist, die Sache bei der Rückgabe auf Mängel zu prüfen (Art. 267a OR). Klauseln in Mietverträgen, welche vom Mieter einen Schlusservice verlangen, sind ungültig.

Reparaturen

Wie umfangreich darf die Reparatur sein?

Der vom Vermieter geforderte Schadenersatz muss sich auf die zur Behebung der Schäden notwendigen Arbeiten beschränken.

Beispiele

- Hat der Mieter grössere Löcher in der Wand hinterlassen, braucht er nicht für die Instandstellung der ganzen Wand, sondern nur für die Reparatur aufzukommen.
- Wegen eines Brandlochs im Spannteppich kann der Vermieter nicht den ganzen Teppich auf Kosten des Mieters ersetzen lassen; es ist möglich ihn zu reparieren.

Minderwert: Wenn die Reparatur, beziehungsweise der Ersatz eines Gegenstandes unverhältnismässig wäre, kann auch ein sogenannter Minderwert vereinbart werden. Der Mieter übernimmt dann einen fixen Betrag für die übermässige Abnutzung ohne dass eine Reparatur vorgenommen wird

(z.B. Hick im Lavabo). Auch hier muss der Zeitwert aufgrund der Lebensdauer und des Alters des Gegenstandes berücksichtigt werden.

Beispiele

- Einige Kratzer in der Chromstahl-Abdeckung der Küchenkombination.
- Ein einziges zersprungenes Plättli im Bad berechtigt nicht zur Neubelegung des ganzen Raumes nur weil es dieses Plättli nicht mehr gibt.

Keine Haftung bei Schäden, die vor Mietbeginn bestanden

Muss der Mieter beim Auszug beweisen, dass ein Schaden schon früher bestand?

Nein. Seit 1990 muss der Vermieter beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer entstanden ist. Es ist daher nicht Sache des Mieters zu beweisen, dass ein Schaden bereits vor seinem Einzug bestand. Als Beweis dient dem Vermieter in erster Linie das bei Mietantritt erstellte Einzugsprotokoll über den Zustand der Wohnung. Zu seiner Entlastung kann der Mieter zudem vom Vermieter die Herausgabe des Protokolls verlangen, in welchem bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses die damals vorhandenen Mängel aufgezeichnet wurden. Falls kein, bzw. ein unvollständiges Einzugsprotokoll vorhanden ist, und sich auch nicht auf andere Art (z.B. durch Zeugen oder andere Belege) feststellen lässt, ob ein Schaden bei Mietantritt schon bestanden hat, kann der Mieter beim Auszug nicht belangt werden.

Instandstellung durch den Mieter

Soll der Mieter selber reparieren?

Gemeint sind nur Arbeiten für verschuldete und darum vom Mieter zu übernehmende Beschädigungen. Die Antwort lautet in der Regel nein.

Der Mieter hat bei selbst behobenen Mängeln keinen Anspruch auf Vergütung jenes Teils der Arbeit, der auf die Altersentwertung fällt. Wer eine vierjährige Tapete erneuert, ohne dass eine Entschädigung vereinbart wurde, hat keinen Anspruch auf 40-prozentige Kostenvergütung.

Bei selbst vorgenommenen oder in Auftrag gegebenen Arbeiten ist die Gefahr gross, dass die Arbeit nicht fachmännisch oder sonstwie unpassend ausgeführt wird. Wenn die Arbeiten vom Vermieter nicht akzeptiert werden, entstehen doppelte Kosten.

Dagegen dürfen kleinere Mängel vom Mieter selbst bis zur Wohnungsabgabe behoben werden, also Dübellöcher fachmännisch zugipsen oder zukitten, fehlende Zahngläser ersetzen, Dichtungen erneuern etc.

Sind an einer Wohnung grössere Arbeiten auf Kosten des Mieters auszuführen, so ist es ratsam, mit dem Vermieter rechtzeitig Kontakt aufzunehmen und die Wohnungsabgabe durchzuführen, damit die Instandstellungsarbeiten noch vor Einzug des neuen Mieters durchgeführt werden können. Sollten nämlich die Arbeiten einen Einzug nicht oder nur teilweise zulassen, so kann der Mieter für den Mietzinsausfall und weitere Umtriebe zur Verantwortung gezogen werden. Erwartet der Mieter Streitigkeiten, so kann er beim Mieterverband einen Wohnfachberater beiziehen. (März 2015)



Checkliste «Umzug»

Ein Wohnungswechsel ist mit grossem Aufwand verbunden. Die nachfolgende Checkliste hilft, dass beim Umzug nichts vergessen geht.

So früh wie möglich

- Neuen Mietvertrag sorgfältig prüfen, eventuell von Fachperson prüfen lassen vor dem Unterzeichnen.
- Alten Mietvertrag frist- und formgerecht kündigen, aber erst, wenn ein neuer abgeschlossen ist.
- Schäden in der alten Wohnung frühzeitig der Verwaltung und der Haftpflichtversicherung melden.
- Möbelstellplan anfertigen.
- Übernahme bestehender Einrichtungsgegenstände in der alten und neuen Wohnung mit allen Beteiligten und der Verwaltung besprechen und schriftliche Vereinbarung über die Haftung aufsetzen.
- Gesetzlichen Umzugstag (mind. 1 Tag) bei der Arbeitsstelle beantragen.
- Zügelfirma beauftragen. Auftrag und genauen Termin schriftlich bestätigen lassen.
- Selber zügeln: Geeignete Helferinnen und Helfer engagieren. Passendes Mietauto buchen (bei Umzug zu begerhtem Termin besonders früh).
- Reinigungsunternehmen mit Abnahmegarantie beauftragen. Auftrag und genauen Termin schriftlich bestätigen lassen.
- Selber putzen: Geeignete Helferinnen und Helfer engagieren.
- Reparaturbedürftige Gegenstände in Reparatur geben, an die neue Adresse liefern lassen.
- Abfall: Wohnung, Nebenräume, Garten entrümpeln; Abfuhr organisieren.
- Garten in Ordnung bringen, wo diese Pflicht vertraglich festgelegt ist.
- Schule/Kindergarten: Alte und neue Schulbehörde über geplanten Umzug informieren; eventuelle Übergangsprobleme besprechen.
- Telefon: Meldung des Umzuges an Ihren Festnetzanbieter.
-
-
-

Vier Wochen vor dem Umzug

- Adressänderungen:
 - Bank / Postfinance
 - Elektrizitätswerk
 - Mieterverband Ihrer Region
 - Gaswerk
 - Wasserwerk (Einfamilienhaus)
 - Einwohnerkontrolle ummelden (Frist beachten)
 - Sektionschef bzw. Kreiskommando (Angehörige Armee), Zivilschutzstelle (Angehörige Zivilschutz)
 - AHV-Ausgleichskasse für Selbständige und Rentner
 - Arzt/Zahnarzt
 - Arbeitsstelle

Für Mitglieder:

- Persönliche Mietrechtsberatung
- Hilfe bei der Wohnungsabgabe
- Mängelberatung
- Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch

Scrollen Sie ganz nach unten und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

0900 900800

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9:00–12:30 Uhr,

montags bis 15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte

Juristinnen und Juristen



- Schule/Kindergarten
- Strassenverkehrsamt
- Fahrzeugausweis/Führerausweis (Frist beachten)
- Krankenkasse und Versicherungen
- Steueramt
- Zeitschriften-, Zeitungsabonnemente
- Serviceabonnemente
- Hauslieferdienste
- Vereins-, Kurs-, Klubsekretariate
- Post
- Post-Nachsendeantrag: Formular bei der Poststelle
- Adresse (wieder) sperren lassen (wenn Adressverkauf unerwünscht)
- local.ch (Telefonbuch)
- Versicherungen überprüfen, nötigenfalls Deckungsumfang der Mobiliarversicherung anpassen; geänderte bauliche Verhältnisse melden, wo es die Police verlangt.
- Dauerauftrag für Mietzins ändern.
- Neue Drucksachen und Stempel bestellen.
- Tiefkühl- und Kellervorräte, Konserven, aufbrauchen. Prüfen, ob die Tiefkühltruhe am neuen Ort den passenden Stromanschluss hat.
- Notvorrat aufbrauchen und am neuen Ort frisch anlegen.
- Neue Einrichtungsgegenstände bestellen und an neue Wohnadresse liefern lassen. Aufträge und Liefertermine schriftlich bestätigen lassen.
- Schlüssel kontrollieren, anhand Mietvertrag oder separatem Schlüsselverzeichnis.
-
-

Zwei Wochen vor dem Umzug

- Kleine Reparaturen, für die der Mieter oder die Mieterin aufkommen muss, jetzt vornehmen.
- Verpackungsmaterial in ausreichender Menge beschaffen.
- Verpacken: Vorübergehend entbehrliche Gegenstände wie Bücher, Schallplatten, Ordner, Wäschevorrat, Kleider, Weinlager verpacken und nach Inhalt und Zielort (Zimmer) deutlich beschriften.
- Nachbarn, Hauswart informieren (Benützung von Zufahrt und Lift am Zügeltag sicherstellen).
- Parkplatz für das Transportfahrzeug reservieren (bei öffentlichem Grund: bei der Polizei). Am alten und am neuen Ort.
- Wohnungsabgabe: Einzelheiten mit dem Vermieter besprechen. Bei Änderungen Transport- und Reinigungsfirma informieren.
-
-



Eine Woche vor dem Umzug

- Radio/Fernsehen: Meldung des Umzuges an: Billag, Schweiz. Inkassostelle für Radio- und TV-Gebühren, Tel. 0844 834 834
- Essen: Letzte Mahlzeiten vor dem Umzug so planen, dass Schränke und Kühlschrank anschliessend leer sind.
- Zerbrechliches Zügelgut (auch Flüssigkeiten) besonders deutlich kennzeichnen.
- Gefährliches Zügelgut (Gifte) und Gegenstände (Waffen, Munition) separat aufbewahren und transportieren.
- Möbel demontieren, wo dies nicht der Transportunternehmer macht. Kleine Metallteile, Schrauben usw. in Beutel schliessen und eindeutig anschreiben.
- Böden schützen: Wo am alten oder neuen Ort Böden gefährdet sind, rutschfeste Abdeckung vorsehen.
- Mit Einpacken beginnen, Transportgut anschreiben, alles nach Inhalt und Zielort (Zimmernummern) beschriften.
-
-
-
-

Letzte zwei Tage vor dem Umzug

- Tiefkühler: Restinhalt des Tiefkühlers essen oder verschenken. Notfalls Kühlgut tiefstmöglich abkühlen und dick mit Zeitungen umhüllt oder in geeigneter Kühlbox transportieren. Tiefkühler am neuen Ort sofort in Betrieb setzen.
- Wertgegenstände, Dokumente, Sammlungen gesondert verpacken und persönlich transportieren, eventuell zwischenlagern (Banksafe).
- Pflanzen geeignet verpacken. Im Winter am Umzugstag nicht giessen und vor Frost schützen.
- Schranktüren und leere Schubladen mit Klebeband verschliessen oder mit Karton fest blockieren. Schlüssel abziehen und anschreiben.
- Wer in Eigenregie zügelt: Mietfahrzeug am Vorabend abholen.
- Parkplatz für das Transportauto am Vorabend des Umzugs sperren. Am alten und am neuen Ort.
- Verpflegung, einschliesslich Getränke, für den Umzugstag vorbereiten. Umzugsteam nicht vergessen.
- Wichtige Utensilien: Werkzeug, Apotheke, Toilettenartikel (WC-Papier), Taschenlampe, Glühbirnen, Verlängerungskabel, Klebeband, Karton, Streichhölzer, Adressbuch, separat bereithalten und zuletzt einladen.
- Putzmaterial und Müllsäcke ebenfalls separat bereitstellen.
- Bargeld für Transport- und Reinigungsfirma bereithalten.
-
-
-

Am Umzugstag

- Rutschfeste Schuhe und passende Kleider senken das Unfallrisiko.
- Grössere Kinder sollten beim Umzug bestimmte Aufgaben erfüllen und ihre liebsten Sachen selber tragen dürfen.



- Parkplatz für Zügelauto kontrollieren. Zugangswege freihalten.
- Zügelteam auf zerbrechliche, empfindliche und gefährliche Gegenstände ausdrücklich hinweisen.
- Zügelschaden: Sofort beim Entstehen von Mängeln vom Zügelmann schriftliche Bestätigung verlangen.
- Fahrzeug überlegt beladen: Zuletzt aufladen, was zuerst gebraucht wird. Kluges Stapeln spart viel Raum. Empfindliche Gegenstände sichern.
- Lampen: Am alten Ort einige angeschlossene Lampenfassungen mit Birnen zurücklassen. Am neuen Ort bei Tageslicht ausreichende Beleuchtung installieren.
- Möbelstellplan gut sichtbar aufhängen. Zimmer der neuen Wohnung nummerieren.
- Namensschilder an Briefkasten und Tür anbringen.
- Zählerstände sicherheitshalber selbst notieren (Strom, Gas, eventuell Heizung und Warmwasser).
- Wohnungsabgabe: Mit dem Vermieter ein vollständiges Abgabe-Protokoll ausfüllen. Nur unterschreiben, was tatsächlich zutrifft.
- Schlüsselrückgabe: Sie verkörpert die Wohnungsrückgabe. Anschliessend kein Zutrittsrecht mehr für Mieterin und Mieter. Auch nicht für Reparaturen oder Reinigungsarbeiten.
- Wohnungsübergabe: Mit der Vermieterpartei ein vollständiges Übernahme-Protokoll ausfüllen. Nur unterschreiben, was tatsächlich zutrifft.
-
-

In den ersten Tagen am neuen Ort

- Zählerstände sicherheitshalber selbst notieren (Strom, Gas, eventuell Heizung und Warmwasser).
- Schäden am Zügelgut innert drei Tagen schriftlich und eingeschrieben dem Transportunternehmen melden.
- Nachträglich festgestellte Mängel: Alles genau ansehen und auf Funktionstüchtigkeit prüfen, der Verwaltung gegebenenfalls rasch und eingeschrieben eine Mängelliste zustellen.
- Möbel richtig platzieren, nicht zu dicht an die Wand stellen; mindestens zwei fingerbreit Abstand (für die Luftzirkulation) beugen Feuchtigkeitsschäden vor. Besonders gefährdet sind Aussenwände.
- Nachbarn: Persönliches Vorstellen erleichtert von Anfang an das Zusammenleben.
- Einwohnerkontrolle: Innert Frist anmelden.
- Kinder: Ein Schulwechsel kann Kinder sehr belasten; sie verdienen daher besondere Aufmerksamkeit: Mit ihnen die Umgebung erkunden, den sichersten Schul-/Kindergartenweg finden, die ersten Kontakte zu Nachbarkindern herstellen, allenfalls mit einem Willkommensfest zum gegenseitigen Kennenlernen.
- Lokalzeitung: Häufig erleichtert die Lektüre der Lokalzeitung das Vertrautwerden mit den neuen Begebenheiten.
-
-

Grosser Zügeltag:

Lieber keines als ein ungenaues Protokoll

Ende März geht die grosse Zügelei wieder los. Tausende Mieterinnen und Mieter wechseln dann ihre Wohnung. Für Unsicherheit sorgen oft die Formalitäten bei der Wohnungsabgabe und -übernahme.

«Als ich in meine Wohnung einzog, wurde gar kein Protokoll erstellt. Muss ich jetzt für alle Schäden aufkommen, die schon mein Vormieter verursacht hatte?». Diese Frage ist in den persönlichen Rechtsberatungen des Mieterinnen und Mieterverbands (MV) oft zu hören. Die Antwort ist kurz. Nein, nach heutigem Mietrecht müssen Sie als ausziehende Mieterinnen oder Mieter nicht mehr beweisen, dass ein Schaden beim Einzug schon vorhanden war. Heute muss der Vermieter den Nachweis erbringen können, dass ein Schaden während ihrer Mietdauer entstanden ist. Ohne Einzugsprotokoll, ist dieser Nachweis schwer zu erbringen.

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

Existiert ein Übernahmeprotokoll, so liegt die Vermutung nahe, dass darin nicht verzeichnete Mängel erst nach dem Einzug entstanden sind. Deshalb kann man sagen: Lieber gar kein Übernahmeprotokoll als ein ungenaues! Da die Liegenschaftsverwalter bei der Wohnungsübergabe in der Regel unter Zeitdruck stehen, können die Protokolle oft auch ungenau ausfallen. Für Mieter muss dies nicht von Nachteil sein. Erstellen Sie am besten innert 10 Tagen nach dem Einzug in aller Ruhe eine genaue Mängelliste und senden Sie diese per eingeschriebenem Brief an die Hausverwaltung oder den Vermieter. So stehen Sie auf der sicheren Seite.

Vorsicht ist mit dem Abgabeprotokoll beim Auszug geboten. Dieses sollte man nicht vorbehaltlos unterzeichnen, wenn man nicht damit einverstanden ist. Es besteht keine Pflicht zur Unterschrift! Weigert sich der Vermieter die Wohnung abzunehmen, können ihm Mieter die Schlüssel per eingeschriebenem Brief zurücksenden.

Höchstens Fakten anerkennen!

Verweigern Sie als Mieter Ihre Unterschrift, wenn im Abgabeprotokoll steht, ein Schaden gehe zu Ihren Lasten oder Sie schuldeten dem Vermieter einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanererkennung ausgelegt

werden, die sich nicht mehr in Frage stellen lässt. Im Prinzip gilt bei der Wohnungsabgabe das Gleiche wie nach einem Verkehrsunfall: Höchstens Fakten anerkennen, aber keine Schuld! Unterschreiben können Sie also ein Protokoll, in welchem steht «mehrere Kratzer auf Küchenabdeckung» (sofern die Kratzer tatsächlich vorhanden sind). Verweigern Sie die Unterschrift jedoch, wenn es im Protokoll heisst: «Kratzer auf Küchenabdeckung zu Lasten des Mieters» oder sogar «Kratzer Küchenabdeckung: 700 Franken». Wer wie viel für einen Schaden zu bezahlen hat, ist eine Rechtsfrage, die sich nicht auf die Schnelle beantworten lässt.

Geht es nur um einen kleinen Betrag, macht es manchmal auch Sinn, fünf gerade sein zu lassen und an Ort und Stelle eine Schuldanererkennung zu unterzeichnen. Denn damit lässt sich der Fall oft abschliessen, weitere Briefwechsel und Streitigkeiten erübrigen sich. Das ist aber die ganz persönliche Entscheidung jeder Mieterin und jedes Mieters.

Schäden nicht ganz bezahlen

Bei Kratzern auf der Küchenabdeckung handelt es sich um Schäden, für die ausziehende Mieter nur begrenzt aufkommen müssen. Es handelt sich dabei zwar um einen Fall von übermässiger Abnutzung, wofür Mieter grundsätzlich entschädigungspflichtig sind. Das heisst allerdings nicht, dass der Vermieter einfach auf Kosten der Mieter die Abdeckung auswechseln darf. Wenn die Kratzer nicht sehr auffällig sind und jedem Nachmieter problemlos zugemutet werden können, wäre das unverhältnismässig. In diesem Fall schulden ausziehende Mieter nur eine geringe Minderwertentschädigung. Wie hoch diese ist, und ob das Auswechseln der Abdeckung tatsächlich unverhältnismässig wäre, sind allerdings Ermessensfragen. Im Streitfall müsste die Schlichtungsbehörde darüber befinden.

Selbst wenn die Küchenabdeckung ausgewechselt werden muss, ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Man stellt dazu auf eine paritätische Lebensdauertabelle ab, die der MV zusammen mit dem Hauseigentümerverband (HEV) erarbeitet hat und der alle wichtigen Verbände der Immobilienbranche zugestimmt haben. Laut dieser hat eine Chromstahlabdeckung eine Lebensdauer von 25 Jahren. Ist eine Abdeckung so alt oder äl-

ter, schuldet Sie als ausziehender Mieter nichts mehr, auch wenn diese noch so zerkratzt oder beschädigt ist. Ist sie beispielsweise fünfzehn Jahre alt, gehen zwei Fünftel bzw. 40 Prozent der Kosten zu Lasten des Mieters.

Unterstützung durch den MV

Der MV stellt Experten zur Verfügung, die bei Wohnungsabgaben und -übernahmen dabei sind und Unterstützung leisten. Die Adressen finden sich unter www.mieterverband.ch bei den betreffenden kantonalen Sektionen.

(03/2014)