

Der aktuelle Miet Tipp

## **«Adieu merci»: So bringen Sie die Wohnungsabgabe sorgenfrei über die Bühne**

**Ende März sind viele Mieterinnen und Mieter wieder im Zügelstress. Gerade der Rückgabe der alten Wohnung blicken viele sorgenvoll entgegen. Das muss nicht sein. Die richtige Vorbereitung und die Beachtung einiger Formalitäten ist bereits die halbe Miete.**

Leo ist angespannt. Gestern am 31. März endete sein achtjähriges Mietverhältnis. In wenigen Augenblicken wird er seine liebgewonnene Wohnung dem Vermieter zurückgeben. Seine Vermieterin, Frau Kleinlich wollte die Wohnung aber bereits vorher abnehmen. Denn laut Gesetz müsse die Wohnung am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abgegeben werden, also in der Regel am letzten des Monats. Grundsätzlich hat Frau Kleinlich da schon recht. Nun sehen aber viele Mietverträge eine Abgabe erst am nächsten Tag mittags vor. So ist es auch im Mietvertrag von Leo vermerkt. Deshalb kann ihn Frau Kleinlich nicht zwingen, die Wohnung bereit vor dem vertraglichen Termin abzugeben. In einem solchen Fall geht der Vertrag dem Gesetz vor und der 1. April ist das korrekte Abgabedatum. Nach einem Blick in den Vertrag realisiert nun auch Frau Kleinlich, dass sie nicht auf einen Aprilscherz hereingefallen ist. Sie werde an der heutigen Wohnungsabgabe erscheinen, kündigte sie widerwillig an.

Selbstverständlich ist das nicht. Einige Vermieter verzichten auf eine formelle Wohnungsabgabe, indem sie gar nicht erst erscheinen oder dem Mieter melden, er solle den Wohnungsschlüssel einfach dem Hauswart in den Briefkasten legen. Dass kann Ihnen als Mieter oder Mieterin egal sein. Verzichtet der Vermieter auf die gesetzlich vorgesehene Wohnungsabgabe, ist das letztlich zu seinem Nachteil. Will der Vermieter den Zustand der Wohnung nicht prüfen, kann er unter Umständen keine Haftungsansprüche gegen den Mieter ableiten. Sollte Ihr Vermieter am Tag der Wohnungsabgabe mit Abwesenheit glänzen und hat er Ihnen auch keine anderen Anweisungen erteilt, dann schicken Sie ihm alle Schlüssel per Post zurück. Machen Sie das unbedingt per Einschreiben. Denn Sie müssen beweisen können, dass Sie alle Schlüssel rechtzeitig an der richtigen Stelle zurückgegeben haben.

### **Mietende können den Teppich auch selber schamponieren**

Bereits zwei Wochen vor der Wohnungsabgabe liess Frau Kleinlich bissig verlauten, sie erwarte eine besonders gründliche Schlussreinigung. Die Teppichböden seien von einem ausgewiesenen Fachmann zu reinigen. Etwas anderes werde sie nicht akzeptieren. Das stehe auch so im Mietvertrag. Auch das ist wiederum kein schlechter Scherz. Leos Vertrag enthält tatsächlich eine solche Klausel. Die Pflicht zum Beizug von Fachleuten ist nach Ansicht des MV jedoch nicht mit dem Gesetz vereinbar. Gegen Klauseln im Mietvertrag, die das Schamponieren der Teppichböden vorschreiben, ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Mietende müssen aber das Recht haben, selber zu schamponieren. So eine Hexerei ist das nämlich nicht.

Wie sauber muss die Wohnung nun denn sein? Enthält der Mietvertrag keine Reinigungsbestimmungen, so müssen Sie die Wohnung und die Nebenräume überall gründlich reinigen. Zu einer gründlichen Reinigung gehört neben dem Staubsaugen und Wischen beispielsweise auch, dass Sie sämtliche Armaturen, Plättli und Abläufe äusserlich von sämtlichen Kalkablagerungen befreien. Ist zwar nervig, aber da müssen Sie jetzt durch. Vergessen Sie nicht den defekten Duschschlauch und das verkrustete Backblech zu ersetzen. Diese Posten gehören zum kleinen Unterhalt und gehen zulasten der Mietenden, sofern sie nicht mehr als 150 Franken kosten. Leo hat auch an die Dübellöcher gedacht und sie verspachtelt. Nicht mit Zahnpasta oder Kaugummi, das wäre nicht fachgerecht. Neben den Dübellöchern haben die Bilder auch «Schatten» an den Wänden hinterlassen. Dabei handelt es sich aber um normale Abnutzung, und dafür schulden die Mietenden keine Entschädigung. Und was ist mit dem Glasdach des Wintergartens, auf dem sich über die Jahre an einigen Stellen Moos angesammelt hat? Zu Putzarbeiten, die gefährliche Kletteraktionen auf dem Dach oder an der Fassade erfordern, sind Sie nicht verpflichtet.

### **Unterschreiben Sie nur bei vollem Einverständnis**

Nun ist es soweit. Peinlich genau, wie es manche noch vom Feldweibel aus der RS kennen, inspiziert Frau Kleinlich Raum für Raum. Sofort springt ihr ein grossflächiger Wasserfleck auf dem Parkett ins Auge. Muss Leo die Kosten fürs Abschleifen und Versiegeln des Parketts übernehmen? Nein! Es handelt sich dabei zwar um einen Fall von übermässiger Abnutzung, wofür Mietende grundsätzlich entschädigungspflichtig sind. Da der Parkettboden aber schon 10 Jahre alt ist und noch nie abgeschliffen wurde, muss Leo nichts mehr bezahlen. Bei einem Parkett geht man in der Regel von einer Lebensdauer von 10 Jahren aus, bis er wieder abgeschliffen werden muss. Pro Jahr seit dem letzten Abschiff oder der Verlegung des Bodens vermindert sich die vom Mietenden zu entrichtende Entschädigung um 10 Prozent. Dagegen wendet Frau Kleinlich aber ein, Leo sei erst vor acht Jahren hier eingezogen. Entsprechend müsse er noch 20 Prozent der Kosten des Abschleifens übernehmen. Da unterlief Frau Kleinlich aber ein Denkfehler. Denn die Altersentwertung berechnet sich nach dem effektiven Alter des betreffenden Einrichtungsgegenstands.

Frau Kleinlich protokolliert minuziös alle grösseren und kleineren Beanstandungen. Das Protokoll hält sie Leo am Ende der Inspektion unter die Nase und fordert ihn energisch auf, dieses zu unterzeichnen. Als Mieter sollte es Leo nur unterschreiben, wenn er mit dem Inhalt vollkommen einverstanden ist. Verweigern muss er die Unterschrift jedenfalls dann, wenn im Protokoll steht, ein Schaden gehen zu seinen Lasten oder er schulde dem Vermieter einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanererkennung ausgelegt werden, die Leo dann nicht mehr gerichtlich anfechten kann. Der Vermieter kann Sie nicht zum Unterschreiben des Abgabeprotokolls zwingen. Bleiben Sie auch dann cool, wenn der Vermieter sich weigern sollte, die Schlüssel entgegenzunehmen, sofern Sie das Abgabeprotokoll nicht unterschreiben. Schicken Sie die Schlüssel in diesem Fall einfach mit eingeschriebenem Brief zurück.



Leo ist mit dem Protokoll einverstanden. Es werden ihm darin keine Schäden angelastet, weshalb er es sorglos unterschreiben kann. Leo drückt Frau Kleinlich alle Schlüssel in die Hand und lässt sich dies mit einer Quittung bestätigen. Damit endet die Wohnungsabgabe. Leo ist erleichtert, er kann sich jetzt auf seine neue Wohnung freuen.

### **Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**