

## Auszug und Einzug

**Gesetzliche Grundlage der Ausführungen in dieser Broschüre ist das Obligationenrecht (Artikel 253 bis 274g OR) und die dazugehörige Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) . Das gesamte Mietrecht wurde unter dem Druck einer Volksinitiative der Mieterinnen- und Mieterverbände vollständig revidiert und trat auf den 1. Juli 1990 in Kraft.<sup>1</sup>**

### Das Wichtigste beim Auszug und Einzug in Kürze...

#### Beim Auszug:

Wer eine Wohnung verlässt, muss für Schäden, die durch unsorgfältigen Gebrauch entstanden sind, nur im Umfange des Zeitwertes aufkommen. Für die normale Abnutzung der Wohnung darf dem Mieter nichts belastet werden. Schäden sollten in einem Protokoll festgehalten werden.

#### Beim Einzug:

Wer eine Wohnung bezieht, sollte unbedingt darauf achten, dass in einer Mängelliste alle Schäden aufgelistet und fehlende Gegenstände festgehalten werden. Sonst riskiert man, dass später für Schäden bezahlt werden muss, die andere verursacht haben.

**Der aktuelle Ratgeber  
für alle mietrechtlichen Fragen:**



#### «Das Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»

Auf 240 Seiten das ganze Mietrecht  
leicht verständlich aufgearbeitet.

Fr. 28.– (für MV-Mitglieder Fr. 20.–)

In jeder Buchhandlung oder über  
www.mieterverband.ch - Drucksachen

#### Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

E-Mail : info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch

<sup>1</sup> Aus Gründen der Einfachheit spricht diese Broschüre teils von Mieterinnen und Vermieterinnen, teils von Mietern und Vermietern etc. Selbstverständlich sind damit jeweils immer beide Geschlechter gemeint.

## 1. Auszug

### 1.1. Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes

#### Bis wann muss die Mieterin ausziehen?

Laut Gesetz muss die Mieterin die Wohnung oder das Geschäftslokal am letzten Tag der Mietdauer während der gewöhnlichen Geschäftszeit abgeben.

**BEISPIEL** Das Mietverhältnis ist auf Ende März gekündigt. Die Mieträume müssen also am 31. März, vor 18.00 Uhr, abgegeben werden.

*Vertragsklauseln und Ortsgebrauch (sofern im Vertrag nichts geregelt) weichen indessen häufig von dieser Regel ab. Verbreitet ist die Ordnung, wonach die Rückgabe erst am Tage nach Beendigung der Miete, bis spätestens 12.00 Uhr mittags, zu erfolgen hat (so Bern, Zürich; anders Basel: letzter Tag des Mietverhältnisses bis 12.00 Uhr). Fällt das vertragliche oder gesetzliche Ende des Mietverhältnisses auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag, so verschiebt sich (nach umstrittener Auffassung) die Abgabe auf den ersten darauffolgenden Werktag.*

*Um die Wohnungsübergabe möglichst reibungslos zu gestalten, sollte sich die Mieterin mit der Vermieterin vor der Übergabe über Datum und Zeitpunkt verständigen. Auch die Wohnungsabnehmerin (vgl. unter 1.3.) sollte möglichst frühzeitig avisiert werden.*

*Übergibt die Mieterin die Räume mit Verspätung, haftet sie grundsätzlich für den Schaden, den die Vermieterin erleidet. Um diesen Schaden zu verhindern oder wenigstens zu verringern, sollte sie die Vermieterin auch über eine allfällige Verspätung möglichst frühzeitig informieren.*

### 1.2. Reinigungsarbeiten

#### Was muss der Mieter putzen?

Die Wohnung ist gemäss vertraglicher Vereinbarung zu reinigen. Fehlen solche Bestimmungen im Vertrag, so ist gründlich zu reinigen (in Basel und Umgebung wird das Problem oft mit einer "Reinigungspauschale" abgegolten; dann ist lediglich "Besenrein" verlangt).

Dazu gehören auch:

- Böden, Plättli und Kunstharzflächen in allen Räumen aufwaschen resp. Holzböden spänen und wixsen u.ä.
- Spannteppiche reinigen (Mietvertrag beachten).
- Fensterscheiben aussen und innen, Gesimse der Wohnung innen reinigen.
- Schränke, Kühlschränke, Backofen, Badewanne und Klosettschüssel reinigen, Wasserhahnen aussen entkalken.
- Kontaktpapier, Poster, Kleber und Selbstklebehaken entfernen.
- Verstopfte Abläufe reinigen.

Vorsicht bei der Beauftragung eines Reinigungsinstitutes: Nicht alle arbeiten mit derselben Sorgfalt. Deshalb immer einen schriftlichen Kostenvoranschlag mit fixen Preisen einholen – zahlbar nach für in Ordnung befundener Wohnungsabgabe. Gegenüber dem Vermieter trägt der Mieter die Verantwortung für eine mangelhafte Arbeit der Reinigungsfirma.

### 1.3. Das Wohnungsabnahmeprotokoll

#### Wie geht die Wohnungsabnahme vor sich?

Die Vermieterin muss beim Auszug der Mieterin den Zustand der gemieteten Räume prüfen und die Mieterin sofort informieren, falls sie sie für bestimmte Mängel haftbar machen will. Wenn die Vermieterin dies versäumt, so kann sie von der Mieterin keinen Schadenersatz verlangen (Ausnahmen bilden diejenigen Mängel, die bei einer gewöhnlichen Besichtigung der Räume nicht bemerkbar sind). Deshalb wird normalerweise beim Auszug der Mieterin ein Protokoll über den Zustand der Räume erstellt. In einer meist ausführlichen Liste werden die Beschädigungen und sonstige Mängel notiert und festgestellt, für welche dieser Mängel die Mieterin ersatzpflichtig ist. Es ist für die Mieterin ratsam, aber nicht obligatorisch, bei der Aufnahme des Protokolls mitzuwirken. Auch besteht keine Verpflichtung, das Protokoll zu unterzeichnen.

Im Protokoll dürfen nur tatsächlich festgestellte Schäden aufgeführt werden. Hat ein von der Vermieterin notierter Schaden schon bei Mietantritt bestanden, oder handelt es sich um eine normale Abnützungerscheinung (vgl. unter 1.7.), so soll die Mieterin das Protokoll nur unter entsprechendem schriftlichem Vorbehalt unterzeichnen, gegebenenfalls unter Hinweis auf das seinerzeitige Antrittsprotokoll beim Einzug (vgl. unter 2.3. und 2.4.). Das Protokoll soll auch das Alter und den Zustand des beschädigten Gegenstandes beschreiben. Das dient der Feststellung der Altersentwertung (vergleiche unter 1.8.).

Das Protokoll soll möglichst präzise sein. Falsch und gefährlich ist die Bemerkung «Spannteppich fleckig», wenn lediglich in einer Raumecke drei zwei Zentimeter grosse Flecken vorhanden sind. Überlegen Sie sich: Was stellt sich die RichterIn unter der Bemerkung vor?

#### 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 die im Protokoll entsprechend vermerkt werden.

#### BEISPIEL

- «Wohnung in Ordnung, keine Beanstandungen»

Die Protokollaufnahme dient dem Festhalten gemeinsam festgestellter Schäden und Mängel. Ist die Mieterin mit einer Feststellung im Protokoll nicht einverstanden, so sollte diese andere Ansicht im Protokoll vermerkt werden bevor es von der Mieterin unterzeichnet wird.

#### BEISPIELE

- Der Wasserschaden in der Küche hat nach Ansicht der Mieterin bereits beim Einzug bestanden.
- Die Mieterin bestreitet, dass der Teppich im Wohnzimmer Flecken aufweist.

Oft wird anlässlich der Wohnungsabnahme praktischerweise auch die Übernahme der Kosten für die Schadensbehebung geregelt. Es sollte aber nichts unterzeichnet werden, von dem die Mieterin nicht überzeugt ist, dass sie die Kosten auch zu übernehmen hat.

Viele Protokolle enthalten den kleingedruckten Satz: «Die Mieterin anerkennt die oben aufgeführten Schäden und verpflichtet sich, die entsprechenden Reparaturkosten zu bezahlen». Solche allgemeine Verpflichtungen sollten nicht unterzeichnet werden. Auch prozentual oder ziffernmässig bereits aufgeteilte Schäden können mit der Unterschrift als

Schuldanererkennung ausgelegt werden und sollten deshalb nicht unterschrieben werden.

Die Mieterin soll auch nicht nur unterzeichnen, um vermeintlich einer Auseinandersetzung entgehen zu können oder weil sie hofft, eine Versicherung würde bezahlen.

Die Mieterin hat Anspruch auf sofortige Aushändigung einer Protokollkopie. Sie ist sorgfältig aufzubewahren.

Entstehen bei der Wohnungsabgabe grössere Meinungsverschiedenheiten, welche die gemeinsame Unterzeichnung des Protokolls verunmöglichen, sollte die Mieterin an den MieterInnenverband (MV) gelangen. Es ist in diesem Fall wichtig, schnell und schriftlich zu reagieren. Oft erweist sich auch die Anwesenheit einer Zeugin als vorteilhaft. Viele MV's stellen ihren Mitgliedern zu günstigen Bedingungen AbnahmeexpertInnen zur Verfügung.

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 cm<sup>2</sup> grosse, rote Farbflecken 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 die Mieterin keine Reparaturen mehr selbst vornehmen oder in Auftrag geben.

### 1.4. 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, verlangt der Mieter eine Quittung.

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

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 lediglich Anspruch auf Schadenersatz (vgl. nachfolgend 1.5. – 1.8.).

### 1.5. Schadenshaftung

#### Für welche Schäden muss die Mieterin aufkommen?

Die Mieterin haftet für Schäden, die sie selber, ihre MitbewohnerInnen, Angestellten, Gästen oder Haustieren während der Mietdauer verursachen.

#### BEISPIELE

- Kinder der Mieterin haben die Tapeten verkratzt.
- Die Angestellte der Mieterin hat eine Scheibe zerbrochen.
- Der Hund des Mieters hat die Holzwand «angenagt».

- Haushaltapparat ist defekt, da er von der Mieterin unsachgemäss bedient wurde.
- Vergilbte Wände und Decken, sofern durch übermässiges Rauchen, Abbrennen von Kerzen oder mangelhafte Reinigung verursacht.

Die meisten Privathaftpflichtversicherungen decken Schäden, welche die normale Abnutzung übersteigen. Im Schadenfall (auch bei bestrittenen Schäden) sollte daher sofort die Versicherung benachrichtigt werden. Viele Mieterverbände offerieren ihren Mitgliedern eine günstige Mieterhaftpflichtversicherung (Prämie: Fr. 10.– bis Fr. 20.– pro Jahr).

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

### BEISPIELE

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

## 1.6. Keine Haftung bei Schäden, die bei Mietbeginn bestanden

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

Nach neuem Recht muss der Vermieter beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer entstanden ist. Es ist daher nicht Sache des Mieters, zu beweisen, dass ein Schaden vor seinem Einzug bestand. Als Beweis dient dem Vermieter in erster Linie das bei Mietantritt erstellte Protokoll 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 Antrittsprotokoll 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 nicht belangt werden.

### BEISPIELE

- Dem Antrittsprotokoll ist nicht zu entnehmen, ob die bei Mietende festgestellten Beschädigungen des Parkettbodens schon bei Mietbeginn vorhanden waren,
- Da nie ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, lässt sich das Alter der Absplitterung im Lavabo nicht feststellen.

Auch wenn grundsätzlich der Vermieter beweispflichtig ist, sollte der Mieter bei Mietantritt immer ein Protokoll (Mängelliste) erstellen (vgl. unter 2.3. und 2.4.). Einerseits werden damit klare Verhältnisse geschaffen, andererseits wird in den meisten Mietvertragsformularen festgehalten, dass die Wohnung als ordnungsgemäss übergeben gilt, sofern keine Mängel innert einer festgelegten Frist gemeldet wurden.

## 1.7. Keine Haftung für normale Abnutzung

### Und wenn einfach gewohnt wurde?

Die Mieterin haftet nicht für die normale Abnutzung der Mieträume.

### 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 Werkstatt, zu deren Betrieb mit Wissen und Zustimmung der Vermieterin 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.

### BEISPIELE

- Instandstellungskosten von 15% des Jahresmietzinses in älteren Basler Verträgen.
- Das Weisseln von Küche und Bad nach einigen Jahren oder beim Auszug zu Lasten des Mieters.

## 1.8. Altersentwertung

### Muss man den Neuwert bezahlen?

Der vom Mieter geschuldete Schadenersatz entspricht nicht dem Neuwert, sondern dem von Alter und normaler Lebensdauer abhängigen Zustandswert der beschädigten Einrichtung.

### 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 Vermieterin 40% der Tapezierungskosten.
- Eine fünfzehnjährige Tapete mit zehnjähriger Lebensdauer ist dagegen, trotz übermässigem Rauchen des Mieters, voll von der Vermieterin zu übernehmen, da die Tapete im Zeitpunkt des Auszugs amortisiert ist. Allerdings kann die Vermieterin von der Mieterschaft die Übernahme von Kosten für einen 'Versiegelungsanstrich' (gegen Rauchgeruch etc.) verlangen.

Stellt das Erneuern eines Gegenstandes keinen Mehrwert für den Vermieter dar (wird z.B. in einem Zimmer nur eine Wand erneuert) hat der Mieter die Kosten zu tragen.

### HINWEIS

Wie lange ein Einrichtungsgegenstand nach mietrechtlichen Kriterien noch zu gebrauchen ist, wird in sogenannten ‚Lebensdauertabellen‘ festgehalten. Eine solche Tabelle (mit Erläuterungen) können Sie auf der Homepage des MieterInnenverbandes herunterladen ([www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)).

## 1.9. Reparaturen und kleiner Unterhalt

### In welchem Umfang müssen Reparaturen bezahlt werden?

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

### BEISPIELE

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

Bei kleinen Schäden, die sich nur mit grossen Kosten beheben liessen und die keine wesentliche Beeinträchtigung für die Vermieterin oder die Nachfolgemietlerin darstellen, muss der Schaden nicht behoben werden. Dafür muss aber ein Minderwert entschädigt werden.

### BEISPIELE

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

Andererseits geht der sogenannte «kleine Unterhalt» immer vollumfänglich zu Lasten der Mieterin, unabhängig von Abnutzung (siehe auch unter 1.7.) oder Altersentwertung (siehe auch unter 1.8.). Die Mietvertragsformulare enthalten meist eine Liste von derartigen kleinen Reparaturen. Manchmal ist auch ein Maximalbetrag festgelegt. Fehlt eine vertraglicher Regelung, gilt der Ortsgebrauch.

### BEISPIELE

- Ersatz gesprungener Fensterscheiben.
- Reparatur von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern.
- Auswechseln von Sicherungen.
- Entstopfen von Ablaufrohren bis zur Hauptleitung.
- Ersatz von Packungen bei Wasserhähnen.
- Schnee- und Eisräumung auf Balkonen.
- Entrussen von Wohnzimmer-Cheminées.

## 1.10. Instandstellung durch den Mieter

### Soll der Mieter selber reparieren?

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

Der Mieter hat bei selbstbebobenen 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 40prozentige 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 sollen 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. Sind nämlich Arbeiten auszuführen, die einen Einzug nicht

oder nur teilweise zulassen, so kann der Mieter für Mietzinsausfall und weitere Umtriebe zur Verantwortung gezogen werden.

### **1.11. Investitionen der Mieterin**

#### **Von der Mieterin vorgenommene Veränderungen**

Die Mieterin muss bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Hat aber die Vermieterin Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt schriftlich bewilligt, so kann sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur dann verlangen, wenn dies – wiederum schriftlich – vereinbart worden ist.

Falls die Vermieterin den Investitionen der Mieterin schriftlich zugestimmt hat, muss sie der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses eine angemessene Entschädigung bezahlen, sofern die Änderungen eine Wertvermehrung darstellen.

Gelegentlich will die ausziehende Mieterin einen Teil der Einrichtung ihrem Nachfolger verkaufen. Dieser ist zur käuflichen Übernahme nicht verpflichtet. Schriftliche Abmachungen empfehlen sich auch hier. Geregelt werden sollte auch, wer z.B. die Haftung für selbstverklebte oder genagelte Spannteppiche übernimmt.

### **1.12. Schlussabrechnung**

Hat der Mieter für bestimmte Schäden einzustehen (vgl. unter 1.5. bis 1.8.), die bei der Abgabe noch nicht genau beziffert werden können, wird er die Schadenersatzforderung des Vermieters abwarten und sie dann anhand der Unternehmerrechnungen usw. prüfen.

Macht der Vermieter den Mieter für Mängel und Instandstellungsarbeiten haftbar, hat er dem Mieter eine Abrechnung mit den entsprechenden Belegen zuzustellen. Der Mieter ist dann verpflichtet dem Vermieter, die von ihm anerkannten oder gerichtlich festgelegten Beträge zu bezahlen. Eine solche Forderung des Vermieters verjährt nach 10 Jahren. Manche Verträge enthalten kürzere Fristen.

### **1.13. Bestreitung der Schlussabrechnung, Herausgabe des Mietzinsdepots**

In der Regel wird das von der Mieterin geleistete Mietzinsdepot (Kautions) sofort nach der Wohnungsübergabe fällig und muss ihr samt Zinsen zurückbezahlt werden.

Dies verhält sich jedoch anders, wenn die ausziehende Mieterin Schäden verursacht hat und für diese finanziell einstehen muss. In diesem Fall muss dem Vermieter eine Frist von rund drei Monaten eingeräumt werden, um die Handwerker zu bestellen und deren Rechnungen abzuwarten. Dann aber sollte der Vermieter in der Lage sein, der Mieterin die sogenannte «Schlussabrechnung» zu schicken. Die Mieterin hat selbstverständlich das Recht, allfällige Unternehmerrechnungen einzusehen und zu prüfen.

Bestreitet die Mieterin einen Teil oder den ganzen in Rechnung gestellten Betrag, so muss sie dies dem Vermieter gegenüber schriftlich begründen und ihm eine Zahlungsfrist zur Überweisung des Depots samt Zinsen ansetzen.

Nötigenfalls ist die zuständige Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse einzuschalten (siehe dazu den Musterbrief 1 in diesem Merkblatt). Diese geben vielfach Formulare ab, mit welchem die Schlussabrechnung bestritten und die Rückzahlung des Depots gefordert werden kann.

Wurde die Kautions bei einer Bank auf den Namen der Mieterin auf einem Sperrkonto oder auf einem Depot hinterlegt – wie dies das Gesetz vorschreibt

– ist noch ein anderer Weg möglich: Die zuständige Bank muss der Mieterin das Depot ein Jahr nach dem Auszug ohne Zustimmung des Vermieters ausbezahlen, wenn er in dieser Zeit keinen Zahlungsbefehl ausstellen liess oder nicht geklagt hat.

Klappt die Auszahlung nicht, wenden Sie sich am besten an die Rechtsabteilung der betreffenden Bank oder an die Rechtsauskunftsstelle des örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbandes.

### HINWEIS

Zum Thema «Was Mieterinnen und Mieter zum Mietzinsdepot wissen müssen» können Sie ein spezielles Merkblatt auf der Homepage des MV's herunterladen ([www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)).

### WICHTIG

Nur wenn die Mieterin einverstanden ist, darf der Vermieter das Depot (oder Teile davon) zum Bezahlen von durch die Mieterin verursachten Schäden verwenden. Das ausdrückliche Einverständnis ist nur dann nicht nötig, wenn der Vermieter ein rechtsgültiges Gerichtsurteil oder einen rechtsgültigen Zahlungsbefehl vorlegen kann.

## 2. Einzug

### 2.1. Verzögerter Mietbeginn

#### Wann kann der Mieter einziehen?

Der Mietbeginn ist im Mietvertrag festgehalten oder ergibt sich aus dem Ortsgebrauch. Fällt der Mietantritt auf einen Samstag oder einen Sonn- und Feiertag, so verschiebt sich der Einzug auf den nächstfolgenden Werktag (vgl. unter 1.1.).

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Bei geringen Verzögerungen sollte sich der Mieter flexibel zeigen und sich mit seiner Vorgängerin soweit als möglich arrangieren.

Bei ernsthaften Verzögerungen von mehreren Tagen kann die Mieterin dem Vermieter eine kurze Frist zum Bereitstellen der Wohnung ansetzen oder vom Vertrag zurücktreten. Die Vermieterin muss schriftlich und eingeschrieben orientiert werden. Bei Vertragsrücktritt soll sich die Mieterin Beweise sichern.

### 2.2. Zustand des Mietobjekts bei Mietbeginn

#### In welchem Zustand ist die Wohnung zu übernehmen?

Die Wohnung ist im vertragsgemässen, zum vorgesehenen Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Der vertragsgemässe Zustand ist in der Regel jener der Wohnungsbesichtigung. Die Wohnung ist grundsätzlich in jenem Zustand zu übergeben, in dem sie sich bei der Wohnungsbesichtigung befand – nicht besser, nicht schlechter. Ein Anspruch auf Erneuerung nicht mehr ganz einwandfreier Tapeten, Anstriche oder Teppiche besteht nicht. Wer also eine Wohnung mietet, die überholt werden soll, hat dies zur Vermeidung häufiger Unklarheiten mit dem Vermieter schriftlich zu vereinbaren. Am besten im Mietvertrag oder spätestens im Antrittsprotokoll (vgl. unter 2.3.) festhalten, was auf Kosten des Vermieters renoviert wird. Nur die Behebung eigentlicher Defekte darf stillschweigend vorausgesetzt werden.

#### BEISPIEL

- Bei Hicken und Flecken an der Tapete oder gesprungenen Plättli besteht kein automatischer Anspruch auf Behebung; anders bei defekter Herdplatte.

Zur Übernahme der Wohnung gehören sämtliche Wohnungsschlüssel. Der Vermieter hat kein Recht, einen Wohnungsschlüssel zu behalten.

### 2.3. Mängelliste beim Einzug

#### Wozu dient ein Antrittsprotokoll?

Die Mieterin haftet nicht für Schäden ihrer Vorgängerin. Da bei Beendigung des Mietverhältnisses Meinungsverschiedenheiten darüber entstehen können, ob die vorhandenen Mängel von der Mieterin oder von deren Vorgängerin stammen, empfiehlt es sich, bei Mietantritt ein Protokoll über den Zustand der Wohnung anzufertigen (vgl. unter 1.6.).

Im Protokoll wird alles aufgeführt, was in der Wohnung nicht in Ordnung ist, also Beschädigungen (z.B. Flecken auf Teppich) und fehlende Gegenstände (z.B. Zimmerschlüssel).

Wo eine Reinigungspauschale bei Auszug vereinbart ist, soll das Protokoll auch über den Reinigungszustand Auskunft geben. Die Vermieterin ist verpflichtet, das Rückgabeprotokoll, welches bei der Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses erstellt worden ist, vorzulegen. Dieses

Rückgabeprotokoll vereinfacht die vollständige Erfassung aller Mängel. Als Beilage zu diesem Merkblatt finden Sie ein Formular, das die lückenlose Aufzeichnung aller Mängel erleichtert.

Das Protokoll wird zusammen mit der Vermieterin aufgenommen und von beiden Parteien unterzeichnet. Die Mieterin erhält ein Doppel (beim Mietvertrag aufbewahren). Es wird darauf auch vermerkt, welche Mängel die Vermieterin zu beheben verspricht, soweit dies nicht schon im Vertrag festgehalten ist (s. 2.2.).

Das Protokoll soll auf jeden Fall genau, ja sogar kleinlich sein, um die Mieterin bei Auszug gegen ungerechtfertigte Forderungen zu schützen (die Vermieterin könnte in der Zwischenzeit gewechselt haben). Die Übergabe sollte in den leeren Räumen bei Tageslicht stattfinden. Die Anwesenheit einer Zeugin (Freundin, Nachbarin) kann sich als nützlich erweisen. Schlimmstenfalls, vor allem wenn die Wohnung in einem unzumutbaren Zustand ist, kann für die Wohnungsabnahme auch eine staatliche Wohnungsabnehmerin oder eine Expertin des Mieterverbandes beigezogen werden. Je nach Kanton ist der Gemeindeammann, die Baupolizei oder das Mietamt zuständig.

### **2.4. Nachträgliche Mängelliste**

#### **Und wenn kein Protokoll erstellt wird?**

Wird kein Protokoll erstellt oder verweigert der Vermieter oder die Verwaltung die Protokollierung, teilt der Mieter dem Vermieter allfällige Mängel so rasch als möglich eingeschrieben mit (Doppel und Einschreibe-Quittung beim Mietvertrag aufbewahren). Das gilt auch, wenn der Mieter nach der Protokollierung weitere Mängel feststellt (s. Musterbrief).

Die meisten Mietvertragsformulare setzen dem Mieter eine in der Regel sehr kurze Frist zur Bekanntgabe von Mängeln (Zürcher Mietvertrag 14 Tage, Basler Mietvertrag 30 Tage, Neuenburg 2 Tage).

### **2.5. Durchsetzen der Mängelbehebung**

#### **Wie reagieren, wenn Mängel nicht behoben werden?**

Werden die Mängel nicht wie versprochen behoben, so ist der Vermieterin zunächst eine Frist anzusetzen. Nützt auch dies nichts, so ist das weitere Vorgehen je nach Grösse der Mängel unterschiedlich. Es wird eine Beratung beim Mieterverband oder durch einen Rechtsanwalt empfohlen, vor allem, wenn die Mieterin wegen schwerwiegender Mängel eine Mietzinsherabsetzung geltend machen oder gar vom Vertrag zurücktreten will.

## Musterbrief 1

### Bestreiten der Schlussabrechnung / Herausgabe des Depots

Renate Mieter  
Trockenstrasse 4  
3000 Bern

**Einschreiben**

Adresse der zuständigen  
Schlichtungsbehörde

Bern, .....

### Anfechtung Schlussabrechnung / Herausgabe des Depots

Sehr geehrte Damen und Herren

Von meinem Vermieter, ..... habe ich im Zusammenhang mit der Abgabe meiner Wohnung an der (Adresse) eine Schlussabrechnung erhalten, die ich vollumfänglich (oder: teilweise) bestreite. Ich habe meinem Vermieter mit Brief vom ..... meine Argumente dargelegt, eine Einigung konnte nicht erzielt werden.

Im weiteren verlange ich von meinem Vermieter das von mir gemäss Mietvertrag geleistete Mietzinsdepot von Fr. .... samt Zinsen zurück.

Mit freundlichen Grüssen



R. Mieter

- Beilagen:
- Mietvertrag
  - Wohnungsabnahmeprotokoll
  - Brief an den Vermieter betreffend Schlussabrechnung und Rückgabe des Mietzinsdepots.

## Musterbrief 2

### Meldung von nachträglich festgestellten Mängeln

Renate Mieter  
Trockenstrasse 4  
3000 Bern

**Einschreiben**

Adresse des Vermieters,  
Verwaltung

Bern, .....

**Betrifft:** Ergänzung Mängelliste

Sehr geehrte Dame...  
Sehr geehrter Herr...

Seit der Wohnungsübernahme habe ich folgende, nicht im Übergabeprotokoll enthaltenen Mängel festgestellt:

**Küche:** 1 Plättli in der Wand rechts über dem Kochherd gesprungen.

**Wohnzimmer:** Steckdose bei der Balkontüre funktioniert nicht (kein Strom).

**Keller:** zwei Latten der Obsthurde gebrochen.

Ich bitte Sie, die Steckdose reparieren zu lassen. Die andern Mängel müssen nicht behoben werden.

Für Ihre Bemühungen danke ich Ihnen und verbleibe

Mit freundlichen Grüssen



R. Mieter

**Anhang 1:**

**Checkliste Umzug**

**So früh wie möglich**

- Neuen Mietvertrag sorgfältig prüfen, eventuell von Fachkraft prüfen lassen.
- Alten Mietvertrag frist- und formgerecht kündigen, aber erst, wenn ein neuer abgeschlossen ist.
- Bei Neubauten im Gespräch mit der Verwaltung den Endausbau mitbestimmen (Spannteppiche, Farbanstriche, Steckdosen, Antennen-, Telefonanschlüsse).
- Schäden an der Wohnung frühzeitig der Verwaltung und der Haftpflichtversicherung melden.
- Möbelstellplan anfertigen.
- Kauf oder Verkauf bestehender Einrichtungsgegenstände mit allen Beteiligten und mit der Verwaltung besprechen und schriftliche Vereinbarung über die Haftung aufsetzen.
- Gesetzlichen Umzugstag (mind. 1 Tag) an der Arbeitsstelle beantragen.
- Zügfirma beauftragen. Auftrag und genauen Termin schriftlich bestätigen lassen.
- Selber zügeln: Geeignete Helferinnen und Helfer engagieren. Passendes Mietauto buchen (bei Umzug zu beehrtem Termin besonders früh).
- Reinigungsunternehmen 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: Alte und neue Schulbehörde (Kindergarten) über geplanten Umzug informieren; eventuelle Übergangsprobleme besprechen.
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

### Vier Wochen vor dem Umzug

- Adressänderungen: (Gratis-Mitteilungskarten bei der Post)
  - Bank / Postcheckamt
  - Gemeindewerke
  - Elektrizitätswerk
  - Gaswerk
  - Wasserwerk (Einfamilienhaus)
  - Einwohnerkontrolle ummelden (Frist beachten)
  - Identitätspapiere ändern lassen
  - Sektionschef / Einheitskommandant (nur Wehrpflichtige)
  - AHV-Ausgleichskasse für Selbständige und Rentner
  - Arzt/Zahnarzt
  - Arbeitsstelle
  - 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
  - Postcheckkonto ummelden: Drucksachen ändern
  - Adresse (wieder) sperren lassen (wenn Adressverkauf unerwünscht)
  - Einwohnerkontrolle
  - Swisscom (Telefonbuch)
  - Schweizerischer Verband für Direktmarketing, Männedorf
- Versicherungen überprüfen, nötigenfalls Deckungsumfang der Mobiliarversicherung anpassen; geänderte bauliche Verhältnisse melden, wo es die Police verlangt.
- Drucksachen ändern lassen
- Überweisungsaufträge 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.
- .....
- .....
- .....







### 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 kann viel Raum sparen. 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.
- 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.
- Wohnungsübernahme: 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 Nachbarskindern herstellen, allenfalls mit einem Willkommensfest zum gegenseitigen Kennenlernen.
- Lokalzeitung: Häufig erleichtert die Lektüre der Lokalzeitung das Vertrautwerden mit den neuen Begebenheiten.
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

## Anhang 2:

### Auftrag an ein Reinigungsinstitut

Verpflichtet ein Mieter oder eine Mieterin beim Umzug für die Reinigung der Wohnung ein Reinigungsinstitut, so hat er/sie unbedingt nachstehende Punkte zu beachten:

#### Vor der Reinigung:

Daran denken: Besonders auf die ordentlichen Kündigungstermine hin sind die Reinigungsinstitute vielfach überlastet. Also: Frühzeitig vor dem Umzugstermin folgendes an die Hand nehmen.

1. Besichtigung der Wohnung durch eine/n kompetente/n Vertreter/in des Reinigungsinstitutes.
2. Checkliste auf der Rückseite dieses Merkblattes mit dem Reinigungsinstitut-Vertreter genau durchgehen, damit klar ist, was alles zu reinigen ist.
3. Preis vereinbaren (unbedingt schriftlich).
4. Termin vereinbaren (unbedingt schriftlich).
5. Schriftliche Abnahmegarantie verlangen (bestätigen lassen, dass bei ungenügender Reinigung die Mängel durch das Institut kostenlos behoben werden).
6. Verlangen, dass ein Vertreter des Reinigungsinstitutes bei der Wohnungsabnahme anwesend ist.

#### Nach der Reinigung:

7. Werden während der Wohnungsabnahme nicht sauber gereinigte Einrichtungen festgestellt, so sind diese sofort nachzureinigen.

(Abnahmegarantie, siehe Pkt. 5.)

8. Bezahlung erst nach erfolgter Abnahme. Quittung verlangen.

**WICHTIG** AUCH IM FALLE DER WOHNUNGSREINIGUNG DURCH EIN REINIGUNGSINSTITUT IST ALLEIN DER MIETER BZW. DIE MIETERIN GEGENÜBER DEM/DER VERMIETER/IN FÜR EINE EINWANDFREIE REINIGUNG DES MIETOBJEKTES VERANTWORTLICH.