

Schäden und Mängel:

Beim Einzug stellen Sie Mängel fest

Bei der Wohnungsübergabe hat die Mieterin einen gesetzlichen Anspruch auf die Erstellung eines Übernahmeprotokolls. Darin wird der Zustand der Wohnung und allfälliger Wohnungseinrichtungen (Kochherd, Kühlschrank, Badewanne, usw.) festgehalten. Die neu einziehende Mieterin hat ein Recht, Einsicht in das Rückgabeprotokoll der Vormieterin zu verlangen.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

WICHTIG MÄNGEL, DIE ERST NACH DEM EINZUG ENTDECKT WERDEN (UND NICHT IM ÜBERGABEPROTOKOLL VERMERKT SIND), MÜSSEN DEM VERMIETER SOFORT SCHRIFTLICH UND EINGESCHRIEBEN GEMELDET WERDEN. DIE ALLGEMEINEN BEDINGUNGEN VON MIETVERTRÄGEN SEHEN DAZU VIELFACH EINE FRIST VON HÖCHSTENS ACHT BIS ZEHN TAGE NACH MIETBEGINN VOR.

Wie muss die Mieterin vorgehen wenn bei Mietbeginn Mängel vorliegen?

Ein schwerwiegender Mangel tritt vor der Übernahme des Mietobjekts auf

BEISPIELE

- Am Tage des Einzugstermins stellt die Mieterin fest, dass die Vormieter noch gar nicht aus der Wohnung ausgezogen sind. Somit ist die Wohnung nicht zur Übergabe bereit.
- Zwei Tage vor dem Einzugstermin muss die Mieterin zur Kenntnis nehmen, dass die Handwerker die umfangreichen Arbeiten in Bad und Küche am Tage des Einzugstermins nicht beendet haben werden. Da dadurch die Wohnung am Tage des Einzugs nicht bewohnbar ist, liegt ein schwerwiegender Mangel vor.

Ist die Wohnung am Einzugstermin nicht zur Übergabe bereit oder besteht ein schwerwiegender Mangel, muss die Mieterin dem Vermieter eine Frist zur Uebergabe der Wohnung oder zur Mangelbehebung setzen. Verstreicht die Frist unbenutzt, hat die Mieterin folgende rechtliche Möglichkeiten:

- Sie kann dem Vermieter mitteilen, dass sie die Wohnung weiterhin zu beziehen wünscht. In diesem Fall steht der Mieterin aber ein Schadenersatz für Hotelübernachtungen, für das Einlagern der Möbel usw. zu.
- Die Mieterin kann dem Vermieter mitteilen, dass sie die Wohnung nicht mehr beziehen will. Auch in diesem Fall muss der Vermieter den Schaden ersetzen (Hotelübernachtungen, Kosten für die Suche einer neuen Wohnung und für die Einlagerung der Möbel, eventuell die Differenz zum Mietzins der «mangelhaften» Wohnung, wenn in der neuen Wohnung ein höherer Mietzins zu bezahlen ist).

Bei Mietantritt liegt ein mittlerer oder ein kleiner Mangel vor

BEISPIELE

- Das Wohnzimmer muss noch neu gestrichen werden. Dies ist für die neu einziehende Mieterin unangenehm. Diese Sachlage stellt einen mittleren Mangel dar.
- Bei der Wohnungsübergabe funktioniert am Kochherd eine Herdplatte nicht. Damit liegt ein kleiner Mangel vor.

**Weitergehende
schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

WICHTIG ZU BEACHTEN IST, DASS KLEINE MÄNGEL (KLEINER UNTERHALT), DIE BEI MIETANTRITT BESTEHEN, IMMER VOM VERMIETER ZU BEHEBEN SIND. DIES IM UNTERSCHIED, DASS KLEINE MÄNGEL, DIE WÄHREND DER DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES ENTSTEHEN, VON DER MIETERIN BEHOBEN WERDEN MÜSSEN.

Was müssen Sie tun?

Informieren Sie Ihren Vermieter mit eingeschriebenem Brief, dass Sie Mängel unmittelbar beim Einzug festgestellt haben. Sie verlangen die Behebung der Mängel und setzen ihm dazu eine Frist an.

WICHTIG MANCHMAL GIBT ES AUCH KLEINERE MÄNGEL, DIE SIE NICHT WEITER STÖREN UND AUCH NICHT BEHOBEN WERDEN MÜSSEN. MELDEN SIE AUCH DIESE MÄNGEL, DAMIT SIE BEIM AUSZUG NICHT DAFÜR HAFTBAR GEMACHT WERDEN.

Und wenn die Mängel nicht behoben werden?

Wenn gröbere Mängel nicht behoben werden, so können Sie bei der Schlichtungsbehörde die Beseitigung, allenfalls Mietzinsreduktion und Schadenersatz verlangen.

Sie finden dazu Ausführungen auf www.mieterverband.ch unter „Mängel“.