

Auszug aus der Mietwohnung

Die wichtigsten Fragen und Antworten zum Thema Zügeln

Jährlich ziehen rund 380'000 Mieterinnen und Mieter um. Hier die Antworten auf die häufigsten Fragen rund ums Thema Zügeln des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

Die Wohnungsabgabe steht vor der Tür. Wie sauber muss ich putzen? Und: Muss ich auch putzen, wenn nachher renoviert wird?

Wie sauber Mieterinnen- und Mieter vor dem Auszug putzen müssen, richtet sich zunächst nach dem Mietvertrag. Enthält dieser keine Bestimmungen dazu, ist ein sehr gründlicher Grossputz gefordert. Dabei ist der Dampfzug gründlich zu reinigen, ebenso der Backofen sowie die Wasserhähne sind zu entkalken. Weniger strenge Anforderungen gelten in der Nordwestschweiz. Dort verlangen die Mietverträge meistens nur eine „besenreine“ Abgabe. Dafür kann die Vermieterschaft eine Entschädigung beanspruchen, die so genannte Reinigungspauschale. Diese Regelung kann man natürlich auch in anderen Regionen der Schweiz vereinbaren, indem man sie im Mietvertrag festhält.

Andererseits gibt es Mietverträge, die eine besonders gründliche Schlussreinigung vorschreiben. Nicht jede derartige Vertragsbestimmung ist allerdings haltbar. Dies gilt etwa für die Vertragsklausel, textile Bodenbeläge seien „von einem Fachmann“ reinigen zu lassen. Eine Pflicht zum Beizug von Fachleuten ist nach Ansicht des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands mit dem Gesetz nicht vereinbar.

Wer sich am Zügeltag nicht mit Eimer und Lappen abmühen mag, darf natürlich freiwillig eine Reinigungsfirma beiziehen. Dabei gilt es aber aufzupassen: Zunächst einmal sollte man unbedingt rechtzeitig einen Kostenvoranschlag verlangen. Seriöse Reinigungsfirmen sehen sich die betreffende Wohnung dazu an. Ebenfalls zu empfehlen ist eine schriftliche Abgabegarantie. Damit verpflichtet sich die Firma zum vornherein, zum vereinbarten Preis solange zu putzen, bis die Vermieterschaft die Wohnung abnimmt. Andernfalls riskiert man, dass die Vermieterschaft nicht zufrieden ist, die Putzfirma jedoch erklärt, sie habe ihre Arbeit getan.

Lässt die Sauberkeit bei der Wohnungsabgabe zu wünschen übrig, muss die Vermieterschaft der Mieterin oder dem Mieter eine kurze Nachfrist von rund einem Tag einräumen, um nochmals zu putzen. Ist die Wohnung auch dann noch nicht sauber genug, kann sie die Wohnung reinigen lassen und der ausziehenden Mieterschaft dafür Rechnung stellen.

Wird eine Wohnung nach dem Auszug renoviert, muss man diese nur soweit reinigen, als diese bei den bevorstehenden Renovationsarbeiten nicht wieder verschmutzt wird. Nicht putzen muss man Böden oder Wandbeläge, die herausgerissen werden.

Muss ich das Wohnungsabnahmeprotokoll unterschreiben?

In der Regel wird das Abnahmeprotokoll von der Vermieterschaft (oder deren Vertretung) im Beisein der Mieterschaft erstellt. Im Protokoll wird alles aufgeführt, was in der Wohnung nicht in Ordnung ist, also Beschädigungen oder fehlende Gegenstände wie Zimmerschlüssel und Zahngläser. Die Mängel müssen möglichst genau beschrieben werden. Mieterinnen und Mieter sollten das Protokoll nicht unterzeichnen, wenn es Kostenübernahmen für Schäden oder andere Vereinbarungen enthält, die mietrechtlich nicht eindeutig klar sind. Es

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

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder
Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieter-
verband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
oder
www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

besteht keine gesetzliche Verpflichtung, ein Rückgabeprotokoll zu unterschreiben.

Welche Schäden an der Mietwohnung muss ich beim Auszug übernehmen?

In der Regel sind in einer Mietwohnung zwar Erneuerungen nötig, wenn man nach einigen Jahren auszieht. Dass man als Mieterin oder Mieter dafür aufkommen muss, ist aber ein weit verbreiteter Irrtum. Dies ist nur dann der Fall, wenn man seine Bleibe übermässig abgenutzt hat. Die normale Abnutzung ist hingegen mit dem Mietzins abgegolten und geht zu Lasten der Vermieterschaft.

Zur normalen Abnutzung gehören etwa „Schatten“ von Bildern an den Wänden und „Trampelpfade“ auf Bodenbelägen. Auch Dübellöcher in den Wänden kann der Vermieter nicht beanstanden, sofern sie fachgerecht ausgebessert sind. Um übermässige Abnutzung handelt es sich nur bei Schäden die durch unsorgfältigen Gebrauch verursacht worden sind. Etwa Kritzeleien und Tintenspritzer von Kindern auf den Tapeten, Brandlöcher im Spannteppich und Wasserflecken auf dem Parkett. Ebenfalls als übermässig abgenutzt gelten Wände, die vom Tabakrauch gebräunt oder vergilbt sind. Raucherinnen und Raucher werden beim Auszug aus einer Mietwohnung somit regelmässig zur Kasse gebeten.

Zumindest teilweise müssen Mieterinnen und Mieter für Mängel bezahlen, für die sie verantwortlich sind, weil ihnen ein Missgeschick passiert ist oder weil sie das Mietobjekt unsorgfältig gebraucht haben. Etwa Wasserflecken auf dem Parkett, weil die Blumen zu stark gegossen wurden. Für die Behebung dieser Mängeln, die auf eine „übermässige Abnutzung“ zurückzuführen sind, werden Mieterinnen und Mieter finanziell haftbar. Dabei handelt es sich etwa um Kritzeleien und Tintenspritzer von Kindern auf den Tapeten, Brandlöcher im Spannteppich und Wasserflecken auf dem Parkett. Ebenfalls als übermässig abgenutzt gelten Wände, die vom Tabakrauch gebräunt oder vergilbt sind. Raucherinnen und Raucher werden beim Auszug aus einer Mietwohnung somit regelmässig zur Kasse gebeten.

Auch im Fall von übermässiger Abnutzung geht die Instandstellung aber nie voll zu Lasten der Mieterin oder des Mieters. Die Vermieterschaft hat, je nach Alter der Wohnungsausstattung, einen mehr oder weniger hohen Anteil daran zu zahlen. Wie die Altersentwertung zu berechnen ist, lässt sich einer Lebensdauertabelle entnehmen. Diese findet sich auf der Internetseite des Mieterinnen- und Mieterverbands www.mieterverband.ch (unter: **MietrechtOnline**) oder kann als Broschüre beim Mieterinnen- und Mieterverband bezogen werden. Erarbeitet wurde die Lebensdauertabelle gemeinsam vom Hauseigentümergebiet Schweiz und vom Mieterinnen- und Mieterverband, wobei sie von allen wichtigen Verbänden im Wohnungsmarkt und von den Privatversicherern unterstützt wird, also allgemeine Anerkennung für sich in Anspruch nehmen kann: Aufgepasst: Viele Mieterinnen und Mieter machen einen Denkfehler! Sie berechnen die Altersentwertung ab dem Zeitpunkt, zu dem sie in die betreffende Wohnung eingezogen sind. Das ist aber falsch. Massgebend für die finanzielle Beteiligung an Wohnungsschäden ist das Alter des betreffenden Einrichtungsteils, im Falle von Malerarbeiten des letzten Anstrichs. Kennt man den massgebenden Zeitpunkt nicht, so hat ihn die Vermieterschaft bekannt zu geben und in einem allfälligen Gerichts- oder Schlichtungsverfahren auch nachzuweisen.

Kann mir der Vermieter für Schäden an der Wohnung auch den „kleinen Unterhalt“ verrechnen? Muss ich mir das gefallen lassen?

Kleine Mängel, die nach Mietbeginn auftraten, hat man als Mieterin oder Mieter auf eigene Kosten zu beheben, auch wenn diese kleinen Schäden nicht durch unsorgfältiges Behandeln aufgetreten sind und eigentlich der Vermieter für den

normalen Unterhalt der Wohnung sorgen muss. Beim kleinen Unterhalt handelt es sich um Ausbesserungen, die der oder die Mieterin selber ausführen kann. Das ist beispielsweise der Fall beim Ersatz defekter Zahngläser. Was zum kleinen Unterhalt gehört, ist oft in den Allgemeinen Vertragsbedingungen (Kleingedrucktes) des Mietvertrags geregelt. Als Faustregel gilt: Ein kleiner Mangel liegt vor, wenn seine Behebung nicht mehr als 150 Franken kostet.

Mein Vermieter will Schäden, die ich in der Wohnung verursacht habe, mit dem Mietzinsdepot verrechnen? Wenn ich mich weigere, gibt er die Kautions nicht frei. Geht das?

Das Gesetz schreibt zwingend vor, dass ein Depot auf ein Sperrkonto einzuzahlen ist. Dieses muss auf den Namen der Mieterin oder des Mieters lauten. Die Banken bieten zu diesem Zweck spezielle Konten an. Ausbezahlen darf die Bank das Depot nur dann, wenn entweder MieterIn und VermieterIn zustimmen oder wenn ein rechtskräftiges Gerichtsurteil oder ein vollstreckbarer Zahlungsbefehl dies anordnet. Will die Vermieterschaft ohne Einwilligung der Gegenpartei auf das Depot zugreifen, muss sie also den Rechtsweg beschreiten. Hat sie innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungen gestellt, kann die Mieterin oder der Mieter das Depot ohne Wenn und Aber bei der Bank heraus verlangen. Über den Zins auf dem Mietzinsdepot darf man als MieterIn laufend verfügen. Dies ist jedenfalls die Ansicht des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. Gewisse Banken sehen es ebenso, andere betrachten die Zinsen hingegen als gesperrt. Die jeweiligen Regelungen finden sich in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken. Die Bankgebühr für das Sperrkonto wird manchmal auf die MieterInnen überwält. Dies ist nicht verboten, solange sich der Betrag im Rahmen hält. Eine Gebühr von mehr als 50 Franken hat das Bundesgericht aber beispielsweise für unzulässig erklärt.

Gesetzlich begrenzt ist auch die Höhe des Mietzinsdepots. Für eine Wohnung darf dieses nicht mehr als drei Monatsmieten ausmachen. Das Depot dient der Vermieterschaft als Sicherheit für den Fall, dass Mieterin oder Mieter ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen. Zur Deckung laufender Mietzinsforderungen wird es allerdings eher selten beansprucht. Meistens wollen die VermieterInnen auf das Depot greifen, wenn die Mieterseite nach einem Wohnungswechsel eine Forderung nach Instandstellungskosten nicht akzeptiert. Grundsätzlich darf ein Depot auch mit derartigen Ansprüchen verrechnet werden, wobei die MieterIn in eine Verrechnung ausdrücklich einwilligen muss. Wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde, dient dieses als Sicherheit für sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis – beispielsweise auch für Instandstellungskosten sowie für den Schadenersatz.

Will die Vermieterschaft erst während der Mietdauer ein Depot verlangen oder dieses erhöhen, handelt es sich um eine Vertragsänderung. Das ist nur auf einen Kündigungstermin hin möglich und muss auf einem amtlich genehmigten Formular angekündigt werden, das spätestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterin oder dem Mieter eintrifft.

Weitere Dienstleistungen und Informationen des MV

www.mieterverband.ch: Beizug von Fachleuten des Mieterinnen- und Mieterverbands für die Wohnungsabgabe oder: Tel. 043 243 40 40

www.mieterverband.ch (unter: **Drucksachen**): Broschüren „Ein- und Auszug“, Broschüre „Problemlos zügeln“, Broschüre „paritätische Lebensdauertabelle“, je CHF 8.-- plus Porto/Verpackung