

Kein Aprilscherz - der grosse Zügeltag findet erst am 3. April statt

Werner Meier (Name geändert) hat seine Wohnung auf den 1. April gekündigt. Aber muss er an diesem Tag überhaupt ausziehen? Nein, das muss er nicht. Wieso? Gelten Kündigungen auf diesen Termin als Aprilscherz? Nein, der Grund ist, dass der 1. April dieses Jahr ein Samstag ist.

Für viele Mieterinnen und Mieter ist Anfang April Zügeln angesagt. Die meisten Umzüge erfolgen dabei nicht genau am gesetzlichen Termin, sondern werden gegenseitig abgesprochen. Worauf ist dabei zu achten? Und was gilt, wenn eine Wohnung nicht bezugsbereit ist?

Wann ausziehen?

Wann muss Werner Meier also spätestens ausziehen? Gemäss Gesetz ist eine Wohnung am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abzugeben. Das ist am Freitag 31. März. Die meisten Mietverträge verschieben den Abgabezeitpunkt aber auf den Mittag des folgenden Tages. In den Allgemeinen Bestimmungen des Luzerner Mietvertrages, der in Luzern sehr verbreitet ist, steht: «Das Mietverhältnis endet mittags 12.00 Uhr nach dem letzten Tag des Monats. Fällt dieser Tag auf einen Samstag oder Sonntag, erfolgt die Rückgabe auf den nächsten Werktag.» Um den massgebenden Abgabezeitpunkt herauszufinden, muss man also einen Blick in den Mietvertrag werfen. Da der 1. April dieses Jahr ein Samstag ist, kommen die meisten ausziehenden Mieterinnen und Mieter in den Genuss eines weiteren Aufschubs bis Montag 3. April.

Wann einziehen?

Eine neue Wohnung kann man grundsätzlich erst bei Mietbeginn beziehen. Das ist der 1. April, wenn man eine Wohnung ab April gemietet hat. Auch diesbezüglich lohnt sich ein Blick in den Mietvertrag. Weil der 1. April dieses Jahr ein Samstag ist, können Mieterinnen und Mieter, die einen Luzerner Mietvertrag unterschrieben haben, somit nicht darauf bestehen, ihre neue Wohnung vor Montag dem 3. April zu beziehen.

Früher oder später nach Absprache

In Wirklichkeit finden die meisten Ein- und Auszüge nicht genau an den rechtlich massgebenden Abgabe- und Einzugsterminen statt. In gegenseitiger Absprache lässt sich ein Umzug beliebig verschieben. Verschiebungen um bis zu zwei Wochen sind gang und gäbe. Dabei stellt sich die Frage, wie lange man den Mietzins noch bezahlen muss.

Schuldet man die Miete beispielsweise noch für den gesamten März, wenn man schon am 20. auszieht? Gemäss Luzerner Mietvertrag ja. Drängt die Vermieterschaft jedoch auf einen früheren Auszug, weil sie umfassende Renovationen tätigen will, lässt man sich von ihr am besten schriftlich eine entsprechende Rückerstattung des Mietzinses zusichern.

Beim Bezug einer neuen Wohnung gilt Folgendes: Zieht die Mieterschaft freiwillig erst nach Mietbeginn ein, schuldet sie von Anfang an den vollen Mietzins. Ist ein Einzug hingegen nicht rechtzeitig möglich, muss sie den Mietzins erst von der Bezugsbereitschaft an bezahlen. Nur ein reduzierter Mietzins ist geschuldet, wenn die Wohnung eingeschränkt benutzbar ist.

Wohnung nicht bezugsbereit

Gerade bei Neubauten oder renovierten Liegenschaften kommt es immer wieder vor, dass eine Wohnung bei Mietbeginn nicht bezugsbereit ist. In diesem Fall können Mieterinnen und Mieter der Vermieterschaft eine Frist von einigen Tagen ansetzen und dann vom Mietvertrag zurücktreten, wenn die Wohnung noch immer nicht bezogen werden kann. Die meisten Mieterinnen und Mieter sind daran jedoch nicht interessiert, da sie auf das betreffende Mietobjekt angewiesen sind. In diesem Fall können sie am Mietvertrag festhalten. Den Mietzins schulden sie dann aber erst vom Zeitpunkt an, in welchem ein Einzug möglich ist. Sowohl bei einem Rücktritt vom Vertrag als auch bei einem unfreiwilligen späteren Einzug schuldet die Vermieterschaft vollen Schadenersatz. Unter Umständen muss sie also für Hotelübernachtungen und die Einlagerung von Möbeln aufkommen.

Beat Wicki

Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Weitere Informationen zum Wohnungswechsel

Die folgenden Broschüren für Fr. 8.-- (Mitglieder Fr. 6.--) plus Porto und Verpackung sind erhältlich beim Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Mythenstrasse 2, 6003 Luzern

Telefon 041 220 10 22 (9.00 bis 12.00 Uhr)

oder online www.mieterverband.ch/luzern

«Auszug und Einzug» mit praktischen Beispielen und Musterbriefen, 32 Seiten, A5

«Problemlos zügeln!» mit praktischen Tipps für den Umzug, 28 Seiten, A5

«Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen» (Lebensdauer-Tabelle), 80 Seiten, A6