

Grosser Zügeltag:

## Lieber keines als ein ungenaues Protokoll

**Ende März geht die grosse Zügelei wieder los. Tausende Mieterinnen und Mieter wechseln dann ihre Wohnung. Für Unsicherheit sorgen oft die Formalitäten bei der Wohnungsabgabe und -übernahme.**

«Als ich in meine Wohnung einzog, wurde gar kein Protokoll erstellt. Muss ich jetzt für alle Schäden aufkommen, die schon mein Vormieter verursacht hatte?». Diese Frage ist in den persönlichen Rechtsberatungen des Mieterinnen und Mieterverbands (MV) oft zu hören. Die Antwort ist kurz. Nein, nach heutigem Mietrecht müssen Sie als ausziehende Mieterinnen oder Mieter nicht mehr beweisen, dass ein Schaden beim Einzug schon vorhanden war. Heute muss der Vermieter den Nachweis erbringen können, dass ein Schaden während ihrer Mietdauer entstanden ist. Ohne Einzugsprotokoll, ist dieser Nachweis schwer zu erbringen.

### WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)).

Existiert ein Übernahmeprotokoll, so liegt die Vermutung nahe, dass darin nicht verzeichnete Mängel erst nach dem Einzug entstanden sind. Deshalb kann man sagen: Lieber gar kein Übernahmeprotokoll als ein ungenaues! Da die Liegenschaftsverwalter bei der Wohnungsübergabe in der Regel unter Zeitdruck stehen, können die Protokolle oft auch ungenau ausfallen. Für Mieter muss dies nicht von Nachteil sein. Erstellen Sie am besten innert 10 Tagen nach dem Einzug in aller Ruhe eine genaue Mängelliste und senden Sie diese per eingeschriebenem Brief an die Hausverwaltung oder den Vermieter. So stehen Sie auf der sicheren Seite.

Vorsicht ist mit dem Abgabeprotokoll beim Auszug geboten. Dieses sollte man nicht vorbehaltlos unterzeichnen, wenn man nicht damit einverstanden ist. Es besteht keine Pflicht zur Unterschrift! Weigert sich der Vermieter die Wohnung abzunehmen, können ihm Mieter die Schlüssel per eingeschriebenem Brief zurücksenden.

### Höchstens Fakten anerkennen!

Verweigern Sie als Mieter Ihre Unterschrift, wenn im Abgabeprotokoll steht, ein Schaden gehe zu Ihren Lasten oder Sie schuldeten dem Vermieter einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanererkennung ausgelegt

werden, die sich nicht mehr in Frage stellen lässt. Im Prinzip gilt bei der Wohnungsabgabe das Gleiche wie nach einem Verkehrsunfall: Höchstens Fakten anerkennen, aber keine Schuld! Unterschreiben können Sie also ein Protokoll, in welchem steht «mehrere Kratzer auf Küchenabdeckung» (sofern die Kratzer tatsächlich vorhanden sind). Verweigern Sie die Unterschrift jedoch, wenn es im Protokoll heisst: «Kratzer auf Küchenabdeckung zu Lasten des Mieters» oder sogar «Kratzer Küchenabdeckung: 700 Franken». Wer wie viel für einen Schaden zu bezahlen hat, ist eine Rechtsfrage, die sich nicht auf die Schnelle beantworten lässt.

Geht es nur um einen kleinen Betrag, macht es manchmal auch Sinn, fünf gerade sein zu lassen und an Ort und Stelle eine Schuldanererkennung zu unterzeichnen. Denn damit lässt sich der Fall oft abschliessen, weitere Briefwechsel und Streitigkeiten erübrigen sich. Das ist aber die ganz persönliche Entscheidung jeder Mieterin und jedes Mieters.

### Schäden nicht ganz bezahlen

Bei Kratzern auf der Küchenabdeckung handelt es sich um Schäden, für die ausziehende Mieter nur begrenzt aufkommen müssen. Es handelt sich dabei zwar um einen Fall von übermässiger Abnutzung, wofür Mieter grundsätzlich entschädigungspflichtig sind. Das heisst allerdings nicht, dass der Vermieter einfach auf Kosten der Mieter die Abdeckung auswechseln darf. Wenn die Kratzer nicht sehr auffällig sind und jedem Nachmieter problemlos zugemutet werden können, wäre das unverhältnismässig. In diesem Fall schulden ausziehende Mieter nur eine geringe Minderwertentschädigung. Wie hoch diese ist, und ob das Auswechseln der Abdeckung tatsächlich unverhältnismässig wäre, sind allerdings Ermessensfragen. Im Streitfall müsste die Schlichtungsbehörde darüber befinden.

Selbst wenn die Küchenabdeckung ausgewechselt werden muss, ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Man stellt dazu auf eine paritätische Lebensdauertabelle ab, die der MV zusammen mit dem Hauseigentümerverband (HEV) erarbeitet hat und der alle wichtigen Verbände der Immobilienbranche zugestimmt haben. Laut dieser hat eine Chromstahlabdeckung eine Lebensdauer von 25 Jahren. Ist eine Abdeckung so alt oder äl-

ter, schuldet Sie als ausziehender Mieter nichts mehr, auch wenn diese noch so zerkratzt oder beschädigt ist. Ist sie beispielsweise fünfzehn Jahre alt, gehen zwei Fünftel bzw. 40 Prozent der Kosten zu Lasten des Mieters.

### Unterstützung durch den MV

Der MV stellt Experten zur Verfügung, die bei Wohnungsabgaben und -übernahmen dabei sind und Unterstützung leisten. Die Adressen finden sich unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) bei den betreffenden kantonalen Sektionen.

(03/2014)