

Umzug, Mängel & Schäden:

Aufgepasst am grossen Zügeltag!

Ende März ist wieder Zügeltag. Mieterinnen und Mieter schenken im Umzugs-Stress den Formalitäten oft nicht die nötige Beachtung. Das kann teuer werden.

«So, und hier noch eine Unterschrift», sagt der Liegenschaftsverwalter bei der Wohnungsabgabe. Er hält Ihnen das Protokoll hin. Sie unterschreiben, ohne es genau zu lesen. Nach ein paar Wochen kommt eine Rechnung: Sie sollen 1'000 Franken für das Abschleifen des Parkettbodens bezahlen, obwohl dieser schon uralt ist und bereits bei Ihrem Einzug bereits Kratzer aufwies.

Laut Mietrecht gehen beim Auszug keine Schäden zu Ihren Lasten, die beim Einzug schon vorhanden waren. Und selbst wenn Sie als Mieterin oder Mieter für einen Schaden verantwortlich sind, ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Man stellt dabei auf die paritätische Lebensdauertabelle ab. Gemäss dieser muss beispielsweise ein Parkettboden alle 10 Jahre abgeschliffen werden. Wenn der zerkratzte Boden älter ist, müssen Sie nicht mehr dafür aufkommen.

Sie die Schlüssel in diesem Fall eingeschrieben an den Vermieter zurück. Damit gilt die Wohnung als abgegeben. Dasselbe gilt, wenn ein Vermieter bei Ablauf des Mietverhältnisses nicht erreichbar ist oder einfach nicht zur Wohnungsabnahme erscheint. Ebenso, wenn Sie mit ihm keinen passenden Abgabetermin vereinbaren können. In allen diesen Fällen können Sie die Wohnung rechtsgültig abgeben, indem Sie die Schlüssel eingeschrieben zurückschicken.

Wenn sich kein passender Termin für die Wohnungsabgabe finden lässt

Erscheint ein Mieter nicht zur Wohnungsabgabe, darf der Vermieter auf dessen Kosten von einem unabhängigen Experten ein Abgabeprotokoll erstellen lassen. Diese Meinung hört man jedenfalls immer wieder. Es gibt sogar Mietverträge, die das ausdrücklich so vorsehen. Nach Ansicht des Mieterverbands ist diese Auffassung zwar nicht richtig, ein Mieter muss nicht für die Kosten eines solchen Experten aufkommen. Sichern Sie sich vorsichtshalber aber dennoch dagegen ab! Halten Sie als Mieterin oder Mieter in einem eingeschriebenen Brief an den Vermieter fest, wieso es zu keiner gemeinsamen Abgabe gekommen ist. Wenn sich im Voraus Terminprobleme abzeichnen, schlagen Sie dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief ein paar passende Abgabetermine vor. Dann ist klar, dass nicht Sie dafür verantwortlich sind, dass die Abgabe ohne Sie stattfindet.

Mängelrüge vom Vermieter

Gemäss Art. 267a OR muss der Vermieter bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjekts prüfen und «Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche ...». Unterzeichnen Sie ein Wohnungsabgabeprotokoll, wonach Sie für einen bestimmten Schaden aufzukommen haben, ist dieses Erfordernis erfüllt. Unterzeichnen Sie das Protokoll hingegen nicht, oder gibt es gar kein Protokoll, muss Ihnen der Vermieter innert zwei bis drei Werktagen eine sogenannte Mängelrüge zukommen lassen. Sonst kann er Sie nicht mehr belangen. Laut Gesetz muss die Mängelrüge nicht schriftlich erfolgen, eine telefonische Mitteilung würde grundsätzlich genügen.

Zu Beweis Zwecken, wählen Vermieter jedoch meist den eingeschriebenen Brief. Falls Sie als Mieterin oder Mieter eine Mängelrüge erhalten, müssen Sie nicht darauf reagieren. Damit ist auch noch nicht entschieden, dass Sie für einen Schaden aufkommen müssen. Der Vermieter stellt hier einfach einmal seinen Anspruch. Ob er ihn geltend machen kann, muss im Streitfall die Mietschlichtungsbehörde oder allenfalls das zuständige Gericht prüfen. Die Mängelrüge ist lediglich eine Formalität, ohne die der Vermieter seine Ansprüche vergessen könnte.

Nachträglich erkannte Mängel

Nach Ablauf der Frist von zwei bis drei Werktagen nach der Wohnungsabgabe ist gemäss Art. 267a Abs. 2 OR immer noch eine Mängelrüge möglich, sofern die betreffenden Mängel «bei übungs-gemässer Untersuchung nicht erkennbar waren». Solche Mängel kommen jedoch selten vor. Hat ein Vermieter nicht genau hingeschaut, kann er sich nicht auf diese Ausnahmebestimmung berufen. Gemäss Absatz 3 des Art. 267a OR muss Ihnen der Vermieter Mängel dieser Art sofort nach deren Entdeckung mitteilen. Sonst verliert er seine Ansprüche ebenfalls. Das begreifen viele Vermieter nicht. Sie entdecken ein paar Tage nach der Wohnungsabgabe eine schwarze Stelle und lassen den Maler kommen. Der erstellt eine Offerte und bessert den Schaden aus. Wenn nach ein paar Monaten dann die Rechnung des Malers eintrifft, schicken Sie diese dem Mieter zu. Dieser erfährt in diesem Zeitpunkt zum ersten Mal davon, dass er für den betreffenden Schaden verantwortlich gemacht werden soll. Das ist natürlich zu spät, der Vermieter muss selber für die Malerkosten aufkommen.

Unterstützung beim Umzug

Wahren Sie bei aller Beharrlichkeit bei der Wohnungsabgabe aber immer auch Augenmass. Beansprucht der Vermieter für einen kleineren Schaden nur eine geringfügige Entschädigung, lohnt sich ein Streit meistens nicht. In solchen Fällen tun Sie gut daran, sich mit Ihrer Unterschrift an Ort und Stelle zur Zahlung eines Betrags von vielleicht 100 bis 300 Franken zu verpflichten. Dann ist die Sache ohne Aufwand aus der Welt geschafft. Sie können dem Vermieter das Geld sogar bar in die Hand drücken, sollten sich dafür aber eine Quittung ausstellen lassen. (2017/02)

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).

Nun steht im Protokoll aber: «Parkett abschleifen, CHF 1'000.- zulasten Mieterschaft». Und das haben Sie unterschrieben. Das ist grundsätzlich eine Schuldanererkennung, die Sie ohne Wenn und Aber zur Zahlung verpflichtet. Unterschreiben Sie beim Auszug also kein Protokoll, das eine Schuldanererkennung enthält! Als Mieter sind Sie nicht zur Unterschrift verpflichtet. Statt die Unterschrift zu verweigern, können Sie auch hinschreiben, «gilt nicht als Schuldanererkennung». Dann muss der Anspruch des Vermieters zuerst auf dem Rechtsweg geprüft werden.

Beim Mieterinnen- und Mieterverband können Sie Fachpersonen anfordern, die Sie bei der Wohnungsabgabe begleiten. Dann leisten Sie keine verhängnisvolle Unterschrift.

Schlüssel eingeschrieben zurückschicken

Manchmal weigert sich ein Vermieter, die Schlüssel entgegenzunehmen, wenn Sie als Mieter das Abgabeprotokoll nicht unterzeichnen. Er stellt sich auf den Standpunkt, das Mietverhältnis gehe ohne Ihre Unterschrift nicht zu Ende und Sie müssten weiterhin Mietzins bezahlen. Das ist aber Unsinn. Am besten schicken