

Der aktuelle Miettip

## **An Ostern ist wieder grosser Zügeltag**

**Ende März ziehen Tausende von Mieterinnen und Mietern um. Viele tun das mit Freude auf Neues, bei anderen erfolgt der Wohnungswechsel nicht ganz freiwillig. So oder so ist Zügeln aber mit Stress verbunden und kostet viel Geld. Informieren Sie sich deshalb über Ihre Rechte!**

Ostern bringt eine willkommene Ruhepause in den Alltag. Vier Tage sind arbeitsfrei, von Karfreitag bis Ostermontag. Wenn Sie Ihre Wohnung auf Ende März gekündigt haben, werden Sie aber kaum davon profitieren. Dann müssen Sie dieses Jahr nämlich genau über Ostern umziehen.

Müssen Sie Ihre Wohnung wirklich an Ostern zurückgeben? Nein, laut Gesetz haben Sie eine Wohnung spätestens am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abzugeben, also am 31. März. Viele Mietverträge sehen jedoch eine Abgabe erst am folgenden Tag mittags vor. In diesem Fall geht der Vertrag dem Gesetz vor, Sie müssen die Wohnung erst am 1. April abgeben. In gewissen Gegenden, etwa im Kanton Zürich und in Teilen des Kantons Bern, ist eine solche Regelung in den Mietverträgen so verbreitet, dass man sie sogar als «ortsüblich» bezeichnen kann. Das heisst, Sie müssten die Wohnung auch dann erst am folgenden Tag mittags abgeben, wenn nichts davon im Vertrag steht.

### **Wohnungsabgabe an Feiertagen?**

Dieses Jahr fällt der 1. April allerdings auf den Ostersonntag. Deshalb kommt Art. 78 OR zur Anwendung, wonach sich die Abgabe auf den nächsten Werktag verschiebt. Das gilt an allen Sonn- und staatlich anerkannten Feiertagen. Ist Ihr Mietverhältnis auf Ende März 2018 gekündigt, müssen Sie die Wohnung also sogar erst am Dienstag, 3. April abgeben. Denn der 2. April ist Ostermontag, ebenfalls ein Feiertag.

Wenn Ihr Mietvertrag oder die ortsüblichen Gepflogenheiten kein Abweichen vom gesetzlichen Abgabetermin vorsehen, müssten Sie Ihre Wohnung grundsätzlich am Samstag, 31. März geräumt haben. Heutzutage geht man im Allgemeinen jedoch davon aus, dass der Samstag dem Sonntag im Sinne von Art. 78 OR gleichgestellt ist. Also können Sie mit der Abgabe in diesem Fall auch bis am nächsten Werktag zuwarten, also bis Dienstag 3. April.

Alle, die Ende März die Wohnung wechseln, würden den Umzug sicher am liebsten vor Ostern hinter sich bringen. Dann könnten sie sich über die Festtage in Ruhe in der neuen Bleibe einrichten. Wenn es Ihnen möglich ist, vorher auszuziehen, wird Ihnen der Nachfolgemietler also dankbar sein. Es ist für alle Beteiligten befriedigender, sich über den genauen Abgabetermin abzusprechen. Wenn es nicht anders geht, dürfen Sie aber darauf beharren,

nicht vor dem 3. April abzugeben. Umgekehrt können Sie eine neue Wohnung auch erst am 3. April beziehen, ausser man einigt sich auf einen früheren Zeitpunkt.

### **Selber renovieren?**

Sobald ein Wohnungswechsel feststeht, verfallen viele Mieterinnen und Mieter in Aktivismus. Sie fahren in den Baumarkt und decken sich mit Material ein, um ihre Wohnung zu renovieren. Oder sie lassen Handwerker kommen, die ihre Bleibe wieder in Hochform bringen sollen. Unser Rat lautet jedoch: Tun Sie das nicht!

In der Regel sind in einer Mietwohnung zwar tatsächlich Erneuerungen nötig, wenn Sie sie nach einigen Jahren abgeben. Dass Sie als Mieterin oder Mieter dafür verantwortlich sind, ist aber ein weitverbreiteter Irrtum. Dies ist nur dann der Fall, wenn Sie Ihre Bleibe übermässig abgenutzt haben. Das Gleiche gilt, wenn Ihre Mitbewohner, Gäste oder Haustiere die übermässige Abnutzung verursacht haben. Dafür sind Sie als Mieterin oder Mieter ebenfalls verantwortlich. Die normale Abnutzung ist hingegen mit dem Mietzins abgegolten und geht zu Lasten der Vermieterschaft.

### **Altersentwertung berücksichtigen**

Zur normalen Abnutzung gehören etwa «Schatten» von Bildern an den Wänden und «Trampelpfade» auf Bodenbelägen. Auch Dübellöcher in den Wänden sind nicht zu beanstanden, sofern sie fachgerecht verkittet sind. Um übermässige Abnutzung handelt es sich nur bei Schäden die darüber hinausgehen. Wir kommen noch auf die Einzelheiten zurück.

Auch wenn Sie Ihre Wohnung übermässig abgenutzt haben, lassen Sie aber nicht voreilig die Handwerker kommen. Denn auch bei solchen Schäden ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Die Instandstellung geht nie voll zu Ihren Lasten. Die Vermieterschaft hat, je nach Alter der Wohnungsausstattung, einen mehr oder weniger hohen Anteil daran zu zahlen. Wenn Sie die Folgen übermässiger Abnutzung vor dem Auszug auf eigene Kosten beheben, bezahlen Sie dafür den vollen Preis. Geben Sie die Wohnung hingegen ab, ohne derartige Schäden behoben zu haben, muss die Vermieterschaft die Reparatur in Auftrag geben. Dafür darf Sie Ihnen nur denjenigen Anteil in Rechnung stellen, der sich nach Abzug der Altersentwertung ergibt.

Zur Berechnung der Altersentwertung stellt man fast immer auf die paritätische Lebensdauertabelle ab, die der Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam mit dem Hauseigentümerverband HEV erarbeitet hat und die von allen wichtigen Verbänden der Immobilienbranche unterstützt wird. Sie finden diese unter <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/lebensdauertabelle.html>

### **Abgabeprotokoll auf dem Tablet**

Bei der Wohnungsabgabe erstellt man meistens ein Protokoll, das den Zustand der Wohnung festhält. Als Mieterin oder Mieter sollten Sie dieses jedoch nur unterschreiben, wenn sie mit dem Inhalt vollkommen einverstanden sind. Verweigern müssen Sie die Unterschrift jedenfalls dann, wenn im Protokoll unzutreffenderweise steht, ein Schaden gehe zu Ihren Lasten oder Sie schuldeten der Vermieterschaft einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanerkennung ausgelegt werden, die Sie nicht mehr gerichtlich anfechten können. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen, wenn sich die Vermieterschaft weigert, die Schlüssel entgegenzunehmen, sofern Sie das Abgabeprotokoll nicht unterschreiben. Schicken Sie die Schlüssel in diesem Fall einfach mit eingeschriebenem Brief zurück.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn das Abgabeprotokoll nicht in Papierform, sondern auf einem Tablet erstellt wird. Das kommt heutzutage immer häufiger vor. Dabei ist die Gefahr gross, dass man als Mieterin oder Mieter mit dem Finger seine Unterschrift auf den Bildschirm kritzelt, ohne das Dokument richtig durchzulesen.

#### **Hilfe vom Mieterinnen- und Mieterverband**

Bei den örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbänden können Sie Expertinnen und Experten anfordern, die bei der Wohnungsabgabe dabei sind, Ratschläge geben und ein Protokoll aufsetzen. In gewissen Kantonen stellen auch die Gemeinden eine Person zur Aufnahme des Protokolls zur Verfügung.

#### **Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**