

Grosser Zügeltag 1. April:

## Die wichtigsten Fragen und Antworten zum Thema Umzug

**Jedes Jahr ziehen gut 360'000 Mieterinnen und Mieter um, ein sehr grosser Teil davon am offiziellen Zügeltermin vom 1. April. Es gibt wohl selten eine so stressige Situation wie einen Umzug. Hier die Antworten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands auf häufig gestellte Fragen zum Thema Auszug.**

### Wann müssen wir ausziehen?

Laut Gesetz ist eine Wohnung am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abzugeben. Das ist der Samstag, 31. März. Viele Mietverträge verschieben den Abgabezeitpunkt (meistens im Kleingedruckten) aber auf den Mittag des ersten Tages nach Ende der Mietdauer, also auf den 1. April. In vielen Gegenden, etwa im Kanton Zürich, ist eine solche Verschiebung sogar so verbreitet, dass sie als ortsüblich gilt und auch dann stattfindet, wenn nichts über den Abgabetermin im Mietvertrag steht. Fällt ein Abgabetermin auf einen Sonn- oder allgemeinen Feiertag, verschiebt er sich gemäss Gesetz auf den nächsten Werktag. Obwohl das nicht ausdrücklich im Gesetz steht, geht man heutzutage im Allgemeinen davon aus, dass diese Verschiebung auch für Samstage gilt. Manchmal steht dies sogar im Kleingedruckten zum Mietvertrag. Da der 31. März dieses Jahr auf einen Samstag und der 1. April auf einen Sonntag fallen, müssen ausziehende Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung in aller Regel erst am Montag, 2. April, mittags abgeben.

■ **Tipp des MV:** Vereinbaren Sie den Abgabetermin rechtzeitig mit dem Vermieter. Vielleicht kommt auch ihm die Abgabe am 31. März oder 2. April oder zu einem anderen Zeitpunkt entgegen.

### Wie sauber muss ich putzen?

Wie sauber Mieterinnen- und Mieter vor dem Auszug putzen müssen, richtet sich zunächst nach dem Mietvertrag. Enthält dieser keine Bestimmungen dazu, ist heute ein sehr gründlicher Grossputz gefordert. Dabei sind auch der Dampf- abzug und der Backofen von Grund auf zu reinigen. Die Wasserhähne müssen entkalkt werden, Keller und Estrich sind ebenfalls zu putzen.

Weniger strenge Anforderungen ans Wohnungsputzen beim Zügeln 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. Dasselbe gilt für Vertragsklauseln, die gefährliche Reinigungsarbeiten verlangen. Etwa das Ölen der Aussenseite von Fensterläden.

### Was muss ich mit der Reinigungsfirma abmachen?

Wer sich am Zügeltag nicht mit Eimer und Lappen abmühen mag, darf natürlich 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 und den Aufwand für die Nachreinigung zusätzlich in Rechnung stellt.

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 heraus gerissen werden.

### Muss ich bei der Wohnungsabgabe 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. Grundsätzlich gilt das Gleiche wie nach einer Kollision im Strassenverkehr: Ein Protokoll nur unterzeichnen, wenn es den Sachverhalt (richtig) festhält, nicht aber wenn es eine Schuldanerkennung enthält. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, ein Rückgabeprotokoll zu unterschreiben. Weigert sich die Vermieterschaft, die Wohnung abzunehmen, schickt man ihr die Schlüssel mit eingeschriebenem Brief.

### 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 oder 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 aus diesem Grund regelmässig zur Kasse gebeten.

Auch im Fall von übermässiger Abnutzung gehen die Kosten für 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 (Broschüre „Paritätische Lebensdauertabelle“). Diese findet sich auf der Internetseite des Mieterinnen- und Mieterverbands [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter: MietrechtOnline oder kann als Broschüre beim Mieterinnen- und Mieterverband bezogen werden (Tel. 043 243 40 40 oder [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)).

Erarbeitet wurde die Lebensdauertabelle gemeinsam vom Hauseigentümerverband Schweiz und 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, an 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 für diesen zahlen?**

Kleine Mängel, die nach Mietbeginn auftreten, hat man als Mieterin oder Mieter auf eigene Kosten zu beheben, auch wenn diese nicht auf unsorgfältigen Gebrauch zurückzuführen sind. Das Gesetz enthält in diesem Punkt eine Ausnahme vom Grundsatz, dass der Vermieter für den normalen Unterhalt der Wohnung sorgen muss. Umstritten ist, wo die Grenze des kleinen Unterhalts liegt. Häufig geht man von der Faustregel aus, eine Reparatur gehöre nicht zum kleinen Unterhalt, wenn sie mehr als 150 Franken kostet. Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (Kleingedrucktes) des Mietvertrags enthalten oft eine andere Regel. Wie diese auch immer lautet: Für Reparaturen, die mehr als 200 Franken kosten, müssen Mieterinnen und Mieter nicht aufkommen. In letzter Zeit haben gewisse Mietgerichte die Grenze sogar noch enger gefasst und entschieden: Zum kleinen Unterhalt gehört nur jene Reparatur, welche die Mieterschaft selbst ausführen kann und nicht einen Fachmann beiziehen muss. Dies ist auch die Auffassung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. Zum kleinen Unterhalt gehört somit etwa der Ersatz von Zahngläsern, Seifenschalen, Duschschläuchen und Glühbirnen, nicht aber das Einsetzen einer neuen Sicherung im Geschirrspüler.

### **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?**

Gemäss Gesetz muss das Mietzinsdepot bei einer Bank auf einem Sperrkonto angelegt sein, das auf den Namen der Mieterschaft lautet. Die Bank darf dieses nur auszahlen, wenn sowohl Mieter- als auch Vermieterschaft 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 auf dem Rechtsweg geltend gemacht, kann die Mieterin oder der Mieter das Depot ohne Wenn und Aber bei der Bank herausverlangen.

### Weitere Informationen und Dienstleistungen des Mieterinnen- und Mieterverbands beim Zügeln:

- Beizug von **Fachleuten** des Mieterinnen- und Mieterverbands für die Wohnungsabgabe: Adressen und Telefonnummern für die Reservation in den Kantonen unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) „Kantonale MVs“ oder Tel. 043 243 40 40;
- **Hotline:** Telefonische Rechtsauskunft des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands durch Juristinnen und Juristen, die auf das Mietrecht spezialisiert sind: Tel. 0900 900800, Fr. 3.70/Minute ab Festnetz (während Beratungsgespräch);
- **Ratgeber** „Problemlos zügeln“, Fr. 8.-- plus Porto und Verpackung, Tel. 043 243 40 40, [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) oder [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch);
- **Ratgeber** Auszug und Einzug, Fr. 8.-- plus Porto und Verpackung, Tel. 043 243 40 40, [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) oder [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch);
  
- **Wohnungsabnahmeprotokoll/ Mängelliste**, Fr. 4.-- plus Porto und Verpackung, Tel. 043 243 40 40, [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) oder [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch);
  
- **Broschüre „Paritätische Lebensdauertabelle“**, Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen, Fr. 8.--plus Porto und Verpackung, Tel. 043 243 40 40 [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) oder [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch).