

MIETER-TIPP März 2011

Was ist bei einem Umzugstermin alles zu beachten?

Mieter Kurt ist umgezogen und ist nun mit Schadenersatzforderung der Vermieterschaft konfrontiert

Mieter Kurt verlässt seine 3 Zimmer-Wohnung per 31. August 2010. Gemeinsam mit dem Vermieter erstellt er ein Wohnungsübergabeprotokoll. Darin ist vermerkt, dass von Kurt erstellte Gegenstände wie ein Regal und eine Internet-Verkabelung in der Wohnung verbleiben. Diese sollen dem Nachmieter angeboten werden. Falls der Nachmieter diese nicht übernimmt, muss Kurt diese Gegenstände auf eigene Kosten entfernen. Ansonsten ist im Protokoll vermerkt, dass alles in Ordnung ist und keine Forderungen zu Lasten von Kurt bestehen.

Monate später erhält Kurt vom Vermieter einen eingeschriebenen Brief mit der Forderung über CHF 1'000.00 für das Neustreichen von Wänden und für kleinere Ausbesserungen von CHF 300.00. Sobald Kurt den Totalbetrag von CHF 1'300.00 bezahlt hätte, würde er auch die sich in der Wohnung befindlichen Gegenstände erhalten, da der Nachmieter diese nicht übernehmen will.

Wie ist die Rechtslage?

Im Moment, wenn der Mieter aus der Wohnung auszieht, muss die Vermieterschaft die Wohnung prüfen und allfällige Schäden sofort geltend machen (Art. 267 a Abs. 1 OR). Falls die Vermieterschaft dies versäumt, verliert sie ihren Anspruch auf Schadenersatz, wenn es sich um offensichtlich erkennbare Mängel handelt (Art. 267 a Abs. 2 OR). Der Vermieter hat kein Retensjonsrecht an Sachen, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat (Art. 268 OR).

Schon auf Grund dieser kurzen Konsultation des Mietrechts kann ohne weiteres festgestellt werden, dass die Vermieterschaft im vorliegenden Fall keine Möglichkeit hat, von Kurt nachträglich einen Schadenersatz geltend zu machen. Die Forderung über CHF 1'300.00 ist völlig unbegründet. Zudem macht sich die Vermieterschaft unter Umständen strafbar, wenn sie Gegenstände von Kurt zurückbehält, obwohl sie dazu gar kein Recht hat. Damit Kurt nun seine Gegenstände wieder erhält, muss er beim Gericht am Ort der ehemaligen Wohnung eine Klage auf Herausgabe der Gegenstände einreichen.

Was ist beim Auszug aus einer Mietwohnung zu tun?

Selbstverständlich ist die Wohnung sauber zu reinigen und allfällige Veränderungen sind rückgängig zu machen (sofern nicht eine Erlaubnis der Vermieterschaft vorliegt) und Beschädigungen sind zu reparieren. Am Wohnungsübergabetermin selber soll ein Protokoll über den Zustand, der Wohnung erstellt werden. In diesem Protokoll sind die Schadensposten festzuhalten, die die Mieterschaft bezahlen muss. Aber Achtung: Nicht alles, was nicht mehr wie neu aussieht, muss durch die Mieterschaft bezahlt werden. Einerseits dürfen normal abgenutzte Wohnungseinrichtungen nicht zu Lasten der Mieterschaft saniert werden. Andererseits muss bei einer allfälligen Schadensberechnung immer auch der Zeitwert des entsprechenden Einrichtungsgegenstandes berechnet werden. So können die Kosten für den Neuanstrich eines Zimmers, das letztmals vor acht Jahren mit Dispersionsfarbe gestrichen worden ist und nun Beschädigungen aufweist, nicht mehr vom Mieter bezahlt werden, da diese Kosten durch die Mietdauer amortisiert worden sind. Falls die Mieterschaft mit dem Inhalt des Übergabeprotokolls nicht einverstanden ist, dann dieses Protokoll besser nicht unterzeichnen.

Interessenorganisationen wie der Mieterverband (www.mieterverband.ch), der Hausverein (www.hausverein.ch) oder der Hauseigentümerverband (www.hev-schweiz.ch) stellen gegen ein Entgelt Experten zur Verfügung, die die Wohnungsübergabe und die Protokollerstellung begleiten. Ebenso können bei diesen Verbänden Wohnungsübergabeprotokolle bestellt werden.