

07.09.2009 – 11:24 Uhr

HEV Schweiz: Tipps für eine stressfreie Wohnungsrückgabe

Zürich (ots) -

Ende September steht vielerorts der traditionelle Herbstzügeltermin an. Im Folgenden wird kurz dargestellt, was Vermieter und Mieter beachten sollten, um diesen Tag möglichst stressfrei hinter sich zu bringen.

Der Mieter muss die Wohnung am letzten Tag der Mietdauer während den üblichen Geschäftszeiten abgeben. Im Mietvertrag wird häufig der auf das Mietende folgende Tag als Rückgabetag - also der 1. Oktober - vereinbart (bis spätestens 12 Uhr). Es ist empfehlenswert, dass sich Vermieter und Mieter frühzeitig über den Abgabetermin absprechen. Sobald der Abgabetermin definitiv vereinbart ist, können die Parteien notwendige Vorbereitungen treffen (Beizug eines allfälligen Vertreters; Beizug eines Reinigungsinstitutes, Einholen einer Bewilligung für das Abstellen eines Zügelfahrzeuges in einem Halteverbot etc.). Bei der Wohnungsabgabe muss der Mieter sämtliche Schlüssel (auch nachgemachte) abgeben.

Räumung und Reinigung

Der Mieter hat nicht nur die Wohnung, sondern auch allfällige Nebenräume (Keller, Estrich, Garage etc.) vollständig zu räumen. Die Wohnung muss zudem gründlich gereinigt werden. Neben der Grundreinigung in der ganzen Wohnung, die sich auch auf Fenster (innen und aussen), Fensterrahmen, Fensterläden, Rollläden und Jalousien bezieht, ist vor allem darauf zu achten, dass Küche und Bad gründlich gereinigt werden (Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Entfernung von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC, Entfernung von Fettrückständen im Dunstabzug, ev. Ersatz des Filters, Shampooieren bzw. Extrahieren der Teppiche, Entfernen von Kleberückständen auf dem Parkett, Entfernen von Selbstklebefolien in den Einbauschränken, fachgerechte Verschliessung sämtlicher Dübellöcher). Ohne entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag kann der Mieter wahlweise die Reinigung selber oder durch ein Reinigungsinstitut ausführen lassen. Wird ein Reinigungsinstitut beigezogen, sollte darauf geachtet werden, dass im vereinbarten Pauschal-Preis eine Abnahmegarantie mitenthalten ist. Gegebenenfalls sollte stets ein Vertreter des Reinigungsinstitutes bei der Abgabe dabei sein, damit allfällige Nachreinigungsarbeiten sofort ausgeführt werden können.

Mieter haftet nur für übermässige Abnutzung

Der Mieter darf die Mietwohnung selbstverständlich im üblichen Rahmen benutzen. Die damit verbundene normale Abnutzung (z. B. abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den Wänden neben Betten, Bildern etc., Dübel- bzw. Nagellöcher in einem normalen Rahmen, kleinere Hicke in Lavabo etc.) ist durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten. Nur im Falle einer übermässigen Abnutzung der Wohnung entstehen Haftungsansprüche des Vermieters. Von einer übermässigen Abnutzung ist beispielsweise im Falle von Raucherschäden, zerrissenen Tapeten, grösseren Flecken oder Brandspuren auf dem Teppich, Kratzspuren von Haustieren an den Türen, Kratzspuren auf dem Parkett, Sprünge in Lavabo oder Badewanne etc.

auszugehen. Im Falle der übermässigen Abnutzung haftet der Mieter bei Ersatzanschaffungen nur im Rahmen der verbleibenden Lebensdauer. Ist beispielsweise ein fünf Jahre alter Spannteppich aufgrund einer übermässigen Abnutzung durch den Mieter zu ersetzen, so bezahlt der Mieter noch 50% der Kosten des neuen Teppichs, da ein Spannteppich mittlerer Qualität eine Lebensdauer von 10 Jahren aufweist. Bei Raucherschäden muss der Mieter nicht nur für die Kosten des noch nicht amortisierten Teils des Farbanstrichs aufkommen; er muss zusätzlich vollumfänglich die Kosten der Antinikotinbehandlung von Decken und Wänden übernehmen. Im Falle einer Reparatur einer vom Mieter beschädigten Wohnungseinrichtung muss der Mieter grundsätzlich für die Reparaturkosten aufkommen. Der Mieter ist zudem gemäss Gesetz und Vertrag für den kleinen Unterhalt zuständig (z. B. Ersatz zerbrochener Zahngläser, defekter Duschbrauseschlauch, defekte WC-Blende etc.).

Wohnungsabnahmeprotokoll

Anlässlich der Abgabe der Wohnung ist die Erstellung eines gemeinsamen Wohnungsabnahmeprotokolls empfehlenswert. Der Vermieter muss die Wohnung bei deren Rückgabe prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, sofort rügen. Mängel, die auf dem Protokoll zu Lasten des Mieters aufgeführt sind und von diesem unterzeichnet wurden, gelten als vom Mieter anerkannt. Ist der Mieter mit der Beurteilung von Mängeln durch den Vermieter nicht einverstanden, sollte er strittige Punkte im Protokoll ausdrücklich festhalten. Der Vermieter sollte diesfalls vom Mieter nicht anerkannte Positionen diesem per eingeschriebenen Brief rügen.

Nützliche Unterlagen zum Thema Wohnungsabnahme:

- www.hev-shop.ch
 - o Broschüre "Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis"
 - o Protokoll für Wohnungsabgabe
- www.hev-kurse.ch
 - o Kurs Wohnungsabnahme

Kontakt:

HEV Schweiz
Thomas Oberle, Jurist beim HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
E-Mail: info@hev-schweiz.ch