

# Wohnungsabgabe

Zu den ortsüblichen Zügelterminen herrscht jedes Jahr ein reges Treiben auf dem Wohnungsmarkt. Ein korrektes Vorgehen bei der Wohnungsübergabe verhindert Unklarheiten und allfällige daraus folgende Streitereien zwischen den Parteien. Vermieter und Mieter sollten einige Punkte beachten, um diesen Tag möglichst stressfrei hinter sich zu bringen.

## 1. Termin

Grundsätzlich muss der Mieter die Wohnung am letzten Tag der Mietdauer während den üblichen Geschäftszeiten abgeben. Im Mietvertrag wird sogar häufig der auf das Mietende folgende Tag als Rückgabetag – also der 1. des Folgemonats – vereinbart. Am besten sprechen sich Vermieter und Mieter frühzeitig über den Abgabetermin ab.

## 2. Vorbereitungen

Sobald der Abgabetermin definitiv vereinbart ist, können die Parteien notwendige Vorbereitungen treffen. Dazu gehören insbesondere für den Mieter die Organisation eines Reinigungsinstitutes, das Ummelden von Adressen oder das Bestellen des Zügelfahrzeuges.

## 3. Schlüssel

Bei der Wohnungsabgabe muss der Mieter sämtliche Schlüssel (auch nachgemachte) abgeben.

## 4. Reinigung

Der Mieter hat nicht nur die Wohnung, sondern auch allfällige Nebenräume (Keller, Estrich, Garage etc.) vollständig zu räumen und gründlich zu reinigen.

### **Dazu gehören:**

- Fenster (innen und aussen), Fensterrahmen, Fensterläden, Rollläden und Jalousien
- Küche (Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Fettrückstände im Dunstabzug, Selbstklebefolien in den Schränken)
- Bad (Entfernung von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC)
- Boden (Entfernen von Kleberückständen auf dem Parkett)
- Wände (fachgerechte Verschlussung der Dübellöcher)

Wird vom Mieter ein Reinigungsinstitut beigezogen, sollte er darauf achten, dass im vereinbarten Pauschal-Preis eine Abnahmegarantie enthalten ist.

## 5. Abnutzung

### **Normale Abnutzung**

Die 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 im Lavabo etc.) ist durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten.

### **Übermässige Abnutzung**

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, Sprüngen 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.).

## 6. Dokumentation

Die Erstellung eines Wohnungsabnahmeprotokolls ist 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 dann vom Mieter nicht anerkannte Positionen per eingeschriebenen Brief rügen. Die Sektionen des Hauseigentümerverbandes können Experten empfehlen, welche für Sie die Wohnungsabnahme durchführen.

## 7. Mietkaution

Wurde die Wohnung vom Mieter ohne grobe Mängel an den Vermieter zurückgegeben, dann überweist dieser die Mietkaution zurück auf das vom Mieter gewünschte Bankkonto. Falls der Mieter aus übermässiger Abnutzung der Wohnung haftbar wird, so erhält er lediglich den Betrag aus der Mietkaution, der nach allen Abzügen noch übrig bleibt.