

Problemlös zügeln!

Hotline:

täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen
Tel. 0900 900800 Fr. 3.70/Min.

Ein erwartungsvoll herbeigesehnter Aufbruch zu neuen Ufern – oder eine Vertreibung aus dem vertrauten Umfeld. Ein Wohnungswechsel kann verschiedene Hintergründe haben, gefreutere oder weniger gefreute. In jedem Fall bringt das Zügeln den Alltag ganz gehörig durcheinander.

Sinn dieser Broschüre ist es, die vielfältigen juristischen und praktischen Informationen rund ums Zügeln konzentriert und leicht lesbar anzubieten. Sie gibt Antwort auf alle wichtigen Fragen vom Mietrecht bis zum Umgang mit dem Reinigungsinstitut oder mit der Transportfirma, vom Putzen bis zur Abfallentsorgung. Die beiliegende Checkliste kann als Gedankenstütze und Ordnungshilfe dienen.

Informierte Mieterinnen und Mieter sind in der Lage, unnötige Auseinandersetzungen rund um Verträge zu vermeiden und durch praktische Hinweise Geld zu sparen. Zügeln ist anstrengend und stressig genug – da lohnt es sich, Ärger und Belastung auf ein Mindestmass zu reduzieren.

Für die bessere Lesbarkeit werden weibliche und männliche Formen Mieterinnen/Mieter, Vermieterinnen/Vermieter etc. abwechselungsweise verwendet. Selbstverständlich treffen alle Ausführungen auf Frauen und Männer zu.

Einen angenehmen Umzug wünscht

Ihr Mieterinnen- und Mieterverband

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien



Das «Mietrecht für die Praxis», Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Alte Wohnung

Kündigung

Den alten Mietvertrag so früh wie möglich kündigen, aber erst, wenn ein neuer Mietvertrag schriftlich abgeschlossen ist und dem Einzug nichts im Weg steht.

Wichtig: Fristgerecht und eingeschrieben kündigen (mit den Unterschriften beider Ehepartner oder 'eingetragene Partner', wenn es sich um eine Familienwohnung handelt). Wohnen mehrere Mieterinnen zusammen, müssen das Kündigungsschreiben alle Personen unterzeichnen, die im Mietvertrag als Mieter oder Mieterin bezeichnet sind.

Steuern

Wer den Kanton wechselt, kann je nach Zeitpunkt und Kanton (legale) Steuervorteile geniessen oder entsprechende Nachteile erleiden. Ähnliches gilt für die Auszahlung von Geldern der 2. und 3. Säule. Der frühzeitige Gang zur Steuerberatung lohnt sich in diesen Fällen allemal. Ebenso ist Beratung nötig, wenn man ins Ausland zieht.

Telefon

Teilen Sie frühzeitig Ihren Umzug dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen mit. Dazu können Sie auf dessen Homepage Umzugsformulare downloaden.

Achtung: Nur wenn Sie innerhalb des Gebietes mit der gleichen Vorwahlnummer umziehen, kann Ihre bisherige Festanschlussummer übernommen werden.

Wenn Sie an Ihrem alten Wohnort schon Spezialanschlüsse (wie ISDN oder ADSL) gehabt haben, ist es nicht nötig, am neuen Wohnort, welche zu bestellen! Nach Ihrer Mitteilung wird das Telekommunikationsunternehmen die schon vorhandenen Anschlüsse auf Ihre neue Adresse aufschalten.

Adressänderungen

Frühzeitig beginnen Adressen zu sammeln, welche vom Umzug benachrichtigt werden müssen (→ Seite 22 «Checkliste Umzug»).

Instandstellung

Mit der Verwaltung früh über Schäden an der Wohnung und deren Instandstellung sprechen. Früh planen, wenn man kleine Ausbesserungen, die der Mieter auf jeden Fall bezahlen muss, selbst beheben oder einen Handwerker beauftragen will (sogenannter «kleiner Unterhalt», → «Kleine Reparaturen – wer zahlt?», S. 10).

Für welche Schäden haften die Mieter?

Die Haftung besteht für Schäden, die man während der Mietzeit durch unsorgfältigen Gebrauch selber verursacht hat oder die auf das Konto von Mitbewohnerinnen, Angestellten, Gästen oder Haustieren gehen.

Keine Haftung besteht für Schäden, die durch die normale Abnutzung entstanden sind.

Keine Haftung demnach bei

- ▶ Vergilben der Tapeten, Schatten von Bildern und Spuren von Möbeln an den Wänden, Scheuerstellen an Griffen oder Türen, Teppichabnutzung, sachgerecht verschlossenen Nagel- und Dübellöchern.
- ▶ Schäden, die unbekannte Dritte verursacht haben, für die die Mieterin oder der Mieter keine Verantwortung tragen, wie etwa

bei Einbruch, oder die durch höhere Gewalt wie Blitz- oder Sturmschäden entstanden sind.

- ▶ Schäden, die schon bei Mietantritt bestanden haben. Zu ihrer Entlastung können Mieterinnen von der Verwaltung die Herausgabe des Abgabeprotokolls, das mit der vorherigen Mieterinnen erstellt wurde, verlangen.

Kann die Verwaltung weder durch ein Antrittsprotokoll noch anderswie (zum Beispiel durch Zeugen) beweisen, dass eine Wohnung bei Mietantritt mängelfrei war, kann der Mieter nicht belangt werden. Von Gesetzes wegen ungültig ist jede Vereinbarung, die Mieterinnen dazu verpflichtet, beim Auszug für die normalen Abnutzungsfolgen aufzukommen. Was normale Abnutzung ist, richtet sich auch nach dem vertraglich vorgesehenen Zweck: Eine vielköpfige Familie nutzt eine Wohnung gewöhnlich mehr ab als eine Einzelperson.

Haftung dagegen bei

- ▶ Brandlöchern, deutlich sichtbaren Teppichflecken, von Kinderhand verzierten Zimmerwänden, von Haustieren angenagtem Holzwerk, durch starkes Rauchen vergilbte Wände, kurz: bei allen Schäden, die auf grössere oder kleinere Missgeschicke zurückgehen.

Wieviel kosten welche Schäden?

Der geschuldete Schadenersatz entspricht nicht dem Neuwert, sondern dem Wert, den der beschädigte Wohnungsteil nach Abzug der Altersentwertung noch hat.

Beispiel: Die normale Lebensdauer einer Tapete mittlerer Qualität beträgt zehn Jahre. Wegen einer Beschädigung durch die Mieterin muss beim Auszug neu tapeziert werden, obwohl die Tapeten erst sechs Jahre alt sind. Die Mieterin schuldet dem Vermieter maximal 40 Prozent der Kosten für die Neutapezierung.

Wo immer möglich, zahlen die Mieter die Reparatur und den eventuellen Minderwert, nicht die teure Ersatzbeschaffung (Kratzer im Lavabo oder im Parkett, kleine Löcher oder Flecken im Spannteppich).

Die folgende Tabelle gibt die übliche Altersentwertung an. Die angegebenen Werte liegen eher an der oberen Grenze. Im Streitfall kann der Mieter wie auch der Vermieter – je nach Qualität des verwendeten Materials – den Nachweis einer kürzeren, beziehungsweise längeren Lebensdauer erbringen.

Paritätische Lebensdauer-Tabelle

Heizung / Lüftung / Klima

Heizkessel	20 Jahre
Brenner	20 Jahre
Steuerung	20 Jahre
Umwälzpumpe	20 Jahre

Kamine:

Chromstahl	20 Jahre
Glaskeramik	20 Jahre
Wärmepumpe	20 Jahre
Umformer, bei Fernwärme, inkl. Anschlussgebühr	25 Jahre
Sonnenkollektoren	20 Jahre
Bodenheizung	30 Jahre

Radiatoren / Heizwände:

Radiator	50 Jahre
Handtuchradiator	30 Jahre
Leitungen Kupfer/Stahl/Guss	50 Jahre
Kunstharzfarbanstrich zu Leitungen und Radiatoren	20 Jahre

Kunstharzfarbe einbrennlackiert zu Leitungen und Radiatoren	20 Jahre
Elektroinstallation der Heizanlage	20 Jahre

Öl- / Brennstofftank:

innenliegend	30 Jahre
erdverlegt	20 Jahre
Leckschutzanlage	20 Jahre

Messinstrumente:

Wärme-, Mengen- und Durchflusszähler	15 Jahre
Heizkostenverteiler	15 Jahre

Ventile:

Thermostat-Radiatorventile	20 Jahre
Gewöhnliche Radiatorenventile	20 Jahre
Klimageräte, Kleingeräte für einzelne Räume	15 Jahre

Lüftung:

Kontrollierte Wohnungslüftung	20 Jahre
Lüftungskanäle	25 Jahre

Zentrale Warmwasseraufbereitung

Kombi-Kessel	20 Jahre
Umwälzpumpe	20 Jahre
Elektroinstallationen, der Warmwasseraufbereitungsanlage	20 Jahre
Messinstrumente, elektronische Zähler	15 Jahre
Boiler:	
Kombiboiler, mit Heizung kombiniert	20 Jahre
Elektroboiler	20 Jahre
Gasapparate	20 Jahre

Cheminée:

Cheminée, Cheminéeofen	25 Jahre
Schamottsteinauskleidung	15 Jahre
Warmluft-Cheminée	25 Jahre
Ventilator, zu Rauchabzug	20 Jahre
Aggregate:	
für Warmluftcheminée	20 Jahre
zur Wärmerückgewinnung	20 Jahre
Cheminéeabschluss, Metallgitter, Glas	20 Jahre

Gebäudehülle

Gebäudeisolation, Fenster, Rollläden, Lamellenstoren, Dach

Kompaktisolation:

Styropor	25 Jahre
Mineralwollämmplatten	30 Jahre

Hinterlüftete Fassadenisolation:

Holzverkleidung	30 Jahre
Platten	30 Jahre
Eternitverkleidung, -schindeln	40 Jahre

Verputz:

Mineralische Fassadenputze, auf Mauerwerk	40 Jahre
Kunststoffputze Fassade, auf Mauerwerk	25 Jahre
Silikatanstrich, auf Fassadenputz (mineralisch)	25 Jahre
Dispersionsfarbe, aussen, Beschichtung für mineralische Untergründe	20 Jahre
Estrich- / Keller- / Dachisolation	30 Jahre
Fensterbänke, Anpassung an Isolation	30 Jahre
Fugendichtungen, Kittfugen aussen, elastisch	10 Jahre
DV-Fenster, Doppelverglasung, Holz	25 Jahre

IV-Fenster:

Kunststoff, Wärme-/Schallschutzfenster	25 Jahre
--	----------

Holz, Wärme-/Schallschutzfenster	25 Jahre
Holz-Metall, Wärme-/Schallschutzfenster	25 Jahre
Metall, Wärme-/Schallschutzfenster	30 Jahre
Beschichtung, mit Öl-, Kunstharz- oder Acrylharz-Anstriche bei Fenstern, -bänken	10 Jahre
Gummidichtungen, zu Fenstern	10 Jahre
Rollläden:	
Holz	25 Jahre
Metall, Aluminium	30 Jahre
Lamellenstoren:	
aussen, Aluminium	25 Jahre
innen, Aluminium oder Kunststoff	15 Jahre
Gurten, für Rollläden und Storen	8 Jahre
Motoren für Stoffstoren, Raffstoren, Rollläden	15 Jahre
Kurbeln:	
Kurbeln	15 Jahre
Kurbel-Halterung, Metall	10 Jahre
Kurbel-Halterung, Kunststoff	5 Jahre
Jalousieläden:	
Holz	30 Jahre
Holz, neuer Anstrich	15 Jahre
Metall, Aluminium	40 Jahre
Flachdach:	
Kiesklebedach	30 Jahre
Zementplattenbelag	30 Jahre
Schrägdach:	
Ziegel, Eternit	50 Jahre
Ziegel, Eternit, mit neuer Wärmedämmung	50 Jahre
Dachrinne, Fallrohre, etc.:	
gestrichen oder verzinkt	20 Jahre
Kupfer-Titan-Zink	30 Jahre
Chromstahl, Uginox, Kupfer	40 Jahre
Vordach:	
Konstruktion Metall	30 Jahre
Konstruktion Holz	30 Jahre
Eindeckung, in Draht-Glas	30 Jahre
Eindeckung, in Verbundsicherheitsglas	30 Jahre
Eindeckung mit Ziegel, o.ä.	40 Jahre
Eindeckung mit Blech, o.ä.	40 Jahre

Decken / Wände / Türen

Schreiner-, Gips-, Tapezierarbeiten	
Tapeten:	
mittlere Qualität, Raufaser, bedruckt oder roh gestrichen	10 Jahre
gute Qualität, glatt, abwaschbar	15 Jahre
Glasfasertapete, streichbar	20 Jahre
Beschichtung an Wand- und Deckenbekleidungen / Verputzen:	
Dispersions-, Leimfarbe, (Blanc-fix, geweißelt)	8 Jahre
Acryl, Alkydharzfarben, Kunstharz	15 Jahre
Abriebe:	
Kunststoffabrieb	30 Jahre
Abrieb, rohe Putze, Klosterputze etc., mineralisch	25 Jahre
Weissputze	20 Jahre
Holztäfer:	
Wand roh, Verkleidung	30 Jahre
lasiert	20 Jahre
deckend gestrichen	30 Jahre

Lasur / Deckfarbe (Öl-, Acrylharz- oder Kunstharzfarbe), auf Holztäfer	20 Jahre
Decken:	
abgehängt in Metall, inkl. Einbauleuchten	20 Jahre
Holz-, Täferdecken	40 Jahre
Holz, gestemmte Decken	40 Jahre
Trennwände, mobile Leichtbau-Trennwände	30 Jahre
Einbauschränke:	
Spanplatten	20 Jahre
Massivholz	35 Jahre
Beschläge	15 Jahre
Öl- oder Kunstharzfarbanstriche, bei Schränken	20 Jahre
Türen, innen und aussen:	
Massivholz	30 Jahre
Holzwerkstoff, Pressspan, kunstharzbelegt	25 Jahre
Metall	30 Jahre
Öl- oder Kunstharzfarbanstriche, bei Türen und Türrahmen	20 Jahre
Glaseinsatz, zu Türen	30 Jahre
Beschläge, zu Türen	15 Jahre
Gummidichtungen, zu Türen	15 Jahre
Schiebetüren/Faltwände:	
Holzwerkstoff oder massiv	30 Jahre
Rollen	15 Jahre
Türrahmen, -zargen, -schwellen, innen:	
Rahmen und Schwellen in Holz	30 Jahre
Rahmen und Schwellen in Metall, Kunst- oder Naturstein	40 Jahre
Zargen Metall	30 Jahre
Fenstersimse, innen, lackiert, Öl-, Acryl, oder Kunstharzfarbanstriche	20 Jahre
Schlösser:	
Wohnungstüre	30 Jahre
Zimmertüre	30 Jahre
Diverses:	
Kittfugen	10 Jahre
Schliessanlagen, automatische	20 Jahre

Bodenbeläge

Böden:	
PVC, Novilon etc.	20 Jahre
Gummi, Kautschuk	20 Jahre
Linoleum	20 Jahre
Korkboden versiegelt	15 Jahre
Laminatböden (Kunstparkett):	
günstige, schlechte Qualität, Kl. 31	10 Jahre
mittlere Qualität, Klasse 32	15 Jahre
gehobene Qualität, Klasse 33	25 Jahre
Parkett / Holzriemenböden:	
Klebparkett, kleinformatives Massivholzparkett (Klötzliparkett), bis ca. 6 x renovierbar	40 Jahre
Hartholzriemen / Massivparkett, bis ca. 4 x renovierbar	40 Jahre
Weichholzriemen / Mehrschichtparkett	30 Jahre
Furnierparkett m. Echtholz furnier od. dünner Holzdecklamelle (Holzbodenelement=kein echter Parkett), meist nicht renovierbar und Oberfläche ab Werk behandelt	12 Jahre
Parkett-Versiegelung / -Ölung, Oberflächenbehandlung	10 Jahre

Unterlagen für Bodenbeläge, Holzfaserplatte, Holzwerkstoffplatte MDF oder Spanplatte, flüssig gestrichen wie Anhydrid, etc.	40 Jahre
Installationsböden	40 Jahre
Plattenböden:	
Tonplatten	30 Jahre
Naturstein, weich (Gneis, Schiefer, Kalk, Marmor, etc.), inkl. Sockel	30 Jahre
Naturstein, hart, (Granit, Quarz, Feldspat, etc.), inkl. Sockel	40 Jahre
Keramikplatten, lasiert, (Steinzeug-, Steingutplatten; Glasmosaik [eingefärbt]), inkl. Sockel	30 Jahre
Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur, inkl. Sockel	40 Jahre
Kunststeinplatten, inkl. Sockel	40 Jahre
Teppiche:	
Naturfaserteppiche, Sisal-Kokos	10 Jahre
Kugelgarn	8 Jahre
Nadelfilz	8 Jahre
Spannteppiche:	
mittlere Qualität	10 Jahre
Sockelleisten:	
Kunststoff / furniert	15 Jahre
Buchen- / Eichenholz	25 Jahre
Kittfugen	10 Jahre

Küche

Kühlgeräte:	
Kühlschrank, mit integriertem Tiefkühlteil	10 Jahre
Tiefkühltruhe / Tiefkühlschrank, freistehend	15 Jahre
Herde:	
Gaseinbauherd, mit Backofen	15 Jahre
Glaskeramikkochfeld	15 Jahre
Induktionskochfeld	15 Jahre
Kochherd und Backofen	15 Jahre
Backbleche, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft	kU
Herdplatten elektrisch, konventionell	15 Jahre
Geschirrspüler:	
Übliche Qualität	15 Jahre
Dampfabzug / Ventilator / Küchengeräte:	
Dampfabzug / Ventilator, inkl. Metallfilter	10 Jahre
Filter-Aktivkohle, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft	kU
Mikrowelle	15 Jahre
Steamer, Kombisteamer	10 Jahre
Küchenkombinationsmöbel:	
Spanplatten, beschichtet, belegt oder MDF gespritzt	15 Jahre
Metall, einbrennlackiert	20 Jahre
Massivholz, geölt oder lackiert	20 Jahre
Küchenabdeckung:	
Chromstahl	25 Jahre
Granit	25 Jahre
Glas	25 Jahre
Kunstharzoberfläche	15 Jahre
Holz massiv oder Mehrschichtplatte	20 Jahre
Bedienungsarmaturen	20 Jahre
Dichtungen von Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlgeräten, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft	kU
Lüftungsgitter unten	10 Jahre

Küchenmodernisierung, gesamthaft:

bei tiefer Qualität	20 Jahre
bei hoher Qualität	25 Jahre

Wandplatten:

Keramikplatten, lasiert;	30 Jahre
Steinzeug-, Steingutplatten; Glasmosaik (eingefärbt)	30 Jahre
Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur	40 Jahre
Fugendichtungen / Kittfugen	10 Jahre

Bad / Dusche / WC

Badewanne / Duschtasse:

Acryl	25 Jahre
Stahl, emailiert	35 Jahre
Emallierung, von Badewanne / Duschtasse	20 Jahre

Lavabo / WC / Bidet / Pissoir:

Keramik	35 Jahre
Dusch-WC, z.B. Closomat	20 Jahre

Spülkasten:

Unterputz	40 Jahre
Aufputz, Kunststoff	20 Jahre
Aufputz, Keramik	30 Jahre
Waschmaschine, in der Wohnung des Mieters	15 Jahre
Tumbler, in der Wohnung des Mieters	15 Jahre

Spiegelschränke:

Kunststoff	10 Jahre
Holzwerkstoff	10 Jahre
Metall, einbrennlackiert	25 Jahre
Spiegel	20 Jahre

Badezimmermöbel:

Kunststoff	10 Jahre
Holzwerkstoff	10 Jahre
Metall, einbrennlackiert	25 Jahre

Duschkabinen:

Kunststoff	15 Jahre
Glaswände	25 Jahre

Armaturen:

Mischbatterien, verchromt	20 Jahre
Packungen, Dichtungen	6 Jahre
Duschenschlauch, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft	kU
Einzel-Warmwasserboiler	15 Jahre

Garnituren:

Seifenschalenhalter, verchromt	15 Jahre
Seifenschale, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft	kU
Zahnglashalter, verchromt	15 Jahre
Zahnglas, kleiner Unterhalt durch Mieterschaft	kU
Glastablar	15 Jahre
Handtuchstangen, verchromt	15 Jahre
Haltestangen, verchromt	15 Jahre
Vorhangstangen, verchromt	10 Jahre

Warmwasser:

Gasdurchlauferhitzer	20 Jahre
----------------------	----------

Wandplatten:

Keramikplatten, lasiert;	30 Jahre
Steinzeug-, -gutplatten; Glasmosaik (eingefärbt)	30 Jahre
Feinsteinzeugplatten, durchgefärbt, ohne Lasur	40 Jahre
Fugendichtungen / Kittfugen	8 Jahre
Badezimmermodernisierung, gesamthaft	30 Jahre

Kaltwasserleitungen:

Stahl verzinkt	30 Jahre
Chromstahl	50 Jahre
Kupfer	50 Jahre
Wasserleitungen PEX-Metallverbundrohr	30 Jahre
Warmwasserleitungen Kupfer, mit Kunststoffdämmung	50 Jahre
Gasleitung, Stahlrohre, gestrichen	50 Jahre

Fernseh- und Radioempfang / elektrische Anlagen

TV-Kabelanschluss	10 Jahre
ISDN-Anschluss	10 Jahre
TV-Antenne / Satelitenschüssel	10 Jahre
Telefonverteiler, Installationen	25 Jahre
Telefonhauszentrale, Kleinzentrale	15 Jahre
Schalter	15 Jahre
Steckdosen	15 Jahre
Fassungen	15 Jahre
Zähler	20 Jahre
Leuchten, Decken- und Wandleuchten in Küche, Bad, WC	20 Jahre
Leitungen	40 Jahre
Starkstromanlagen	40 Jahre

Balkone / Sonnenstoren / Wintergarten

Balkone:

Holzkonstruktion	30 Jahre
Metallkonstruktion	40 Jahre
Zementplatten	30 Jahre
Feinsteinzeugplatten	25 Jahre
Geländer, Holzlatten, gestrichen	20 Jahre
Geländer, Metallprofile, Rohre, Bleche, gestrichen oder einbrennlackiert	30 Jahre

Sonnenstoren:

Stoff	15 Jahre
Gurten, für Sonnenstoren	8 Jahre

Wintergarten:

Holz, gestrichen oder lasiert, Kunststoffkonstruktion mit Verglasungen	20 Jahre
Stahl, grundiert und gestrichen mit Verglasungen	25 Jahre
einbrennlackiertes Aluminium, feuerverzinkte oder einbrennlackierter Stahlkonstruktionen mit Verglasungen	30 Jahre
Isolierverglasung	25 Jahre
Einfachverglasung	25 Jahre
Maurerarbeiten	25 Jahre
Plattenarbeiten	25 Jahre
Keramikplattenarbeiten	25 Jahre
Elektroinstallation, zu Wintergarten etc.	25 Jahre

Terrassen:

Geländer, Holzlatten, gestrichen	20 Jahre
Geländer, Metallprofile, Rohre, Bleche, gestrichen oder einbrennlackiert	30 Jahre
Zementplatten	30 Jahre
Feinsteinzeugplatten	25 Jahre
Elektroinstallationen, auf Terrassen	25 Jahre
Gartensitzplatz, Eternit-Waren	10 Jahre

Spielplatz:

Spielgeräte, Metall, Holz, Kunststoff	15 Jahre
---------------------------------------	----------

Keller- und Estrichausbau

Nutzung für Wohn- und Arbeitszwecke	40 Jahre
-------------------------------------	----------

Nutzung als Lagerraum	40 Jahre
Schutzraumbelüftung	40 Jahre

Aufzug

Liftanlage	30 Jahre
Elektroinstallationen, zu Liftanlage	30 Jahre

Gemeinschaftseinrichtungen

Waschmaschine	15 Jahre
Tumbler	15 Jahre
Trockenapparat	15 Jahre
Wasserenthärtungsanlage	20 Jahre
Kombischliessanlage	20 Jahre
Automatische Türöffner-Anlage, mechanische Teile	20 Jahre
Gegensprechanlage, Türöffner, elektrische Teile	20 Jahre
Briefkasten	20 Jahre
Fussmatten, Schmutzschleusen, Fussabstreifer, textil	10 Jahre

Zäune u.ä.:

Metallpfosten: - mit Holzstaketen o. ä., Holz imprägniert	15 Jahre
- mit Metallstaketen oder Maschendraht	25 Jahre
Gartenmauern, Garagenmauern, Geländemauern, massiv	40 Jahre
Zementplatten, Zugangswege	30 Jahre

Reduktion der Lebensdauer bei besonderer Nutzung

Insbesondere Boden-, Wand- u. Deckenbeläge	
Büros	20%
Gewerbe mit wenig Beanspruchung (z. B. Läden)	25%
Gewerbe mit viel Beanspruchung (z. B. Restaurant)	50%

Der «kleine Unterhalt» ist Sache der Mieterschaft

Die Behebung von kleinen Mängeln gehören zum «kleinen Unterhalt», die von der Mieterschaft behoben werden müssen. Dabei sollten die Kosten für die kleinen Ausbesserungen den Richtwert von ca. Fr. 100.— bis Fr. 150.— pro Reparatur nicht überschreiten. Allgemein gelten Wartungsarbeiten die, normalerweise ohne Beizug von Fachleuten durch die Mieterschaft selbst ausgeführt werden können als «kleiner Unterhalt». Meist findet sich in den «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» Ausführungen oder eine Auflistung dieser Arbeiten. Sonst gilt der Ortsgebrauch. Allerdings darf die vertragliche Regelung nicht dazu führen, dass die Mieterschaft zu einer Kostenübernahme verpflichtet wird, die den gesetzlichen Rahmen sprengt. Im Zweifelsfall lohnt sich eine Beratung beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband.

Beim «kleinen Unterhalt» ist die Mieterschaft nur zur Ausführung der Reparatur auf ihre Kosten verpflichtet, wenn die Ersatzteile noch erhältlich sind. Ist dies nicht der Fall, muss der Vermieter die Instandstellung auf seine Kosten übernehmen.

Kleine Reparaturen – wer zahlt?

Für Schäden, die man über die normale Abnutzung hinaus verursacht hat, muss man selber aufkommen (sogenannte «kleine Reparaturen und Ausbesserungen, kleiner Unterhalt»).

Mietvertragsformulare enthalten in den «Allgemeinen Bestimmungen» hierfür meist Aufzählungen konkreter Beispiele, wie:

- ▶ Instandstellung von Schaltern und Steckdosen
- ▶ Wartung von Türschlössern
- ▶ Ersatz von Hahnendichtungen und Duschenschläuchen
- ▶ Reinigung oder Ersatz von Küchenabluft-Filtern

- ▶ Entstopfen von Ablaufrohren bis zur Hauptleitung

Wichtig: Bei Mietbeginn müssen alle kleinen Ausbesserungen bereits ausgeführt sein. Hat die Mieterin die Reparaturen nicht ausgeführt, hat dies der Vermieter zu erledigen.

Die Mieterin darf die kleinen Reparaturen selber vornehmen, wenn sie fachgerecht vorgeht. Sind auf Kosten der Mieterin grössere Instandstellungen vorzunehmen, sollte der Vermieter frühzeitig kontaktiert werden, damit die Arbeiten vor dem Einzug des Nachfolgers durchgeführt werden können. Verhindern solche Arbeiten den Einzug einer neuen Mietpartei ganz oder teilweise, muss die alte für den entstehenden Schaden (wie Mietzinsausfall) aufkommen.

Haftpflichtversicherung

Schäden, für die man als Mieterin aufkommen muss, übernimmt grundsätzlich die Privat-Haftpflichtversicherung. Dem Versicherer ist der Schadenfall schriftlich zu melden. Die Meldung hat auf jeden Fall zu erfolgen, wenn ein grösserer Schaden eintritt oder wenn die Verwaltung eine Forderung wegen Schäden an den Mieträumen geltend macht. Die vorsorgliche Meldung an die Versicherung empfiehlt sich auch dann, wenn die Mieterin die Schadenshaftung bestreitet.

Bei den meisten Privat-Haftpflichtversicherungen gibt es einen Selbstbehalt von 200 bis 300 Franken pro Schadenfall. Viele Versicherungsgesellschaften pflegten diesen bisher bei Schäden an der Mietwohnung pro Zimmer in Rechnung zustellen. In letzter Zeit rückten aber einige grosse Versicherungsgesellschaften von dieser kundenfeindlichen Praxis ab und berechnen den Selbstbehalt nur noch einmal pro Wohnung. Es empfiehlt sich also, darauf zu beharren.

Die Haftpflichtversicherungen, die von den Sektionen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands angeboten werden, kennen keinen Selbstbehalt.

Entschädigung für Investitionen

Hat der Mieter das Mietobjekt mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters verändert, muss der ursprüngliche Zustand nur dann wiederhergestellt werden, wenn auch dieses schriftlich vereinbart worden ist. Stellen die vom Vermieter schriftlich bewilligten Investitionen beim Auszug eine erhebliche Wertvermehrung dar, besteht für den Mieter ein Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Sie besteht in der Regel im noch nicht amortisierten Teil der Kosten für die ausgeführten Arbeiten.

Reinigung

Wie sauber muss man putzen? Die Wohnung ist gemäss dem Mietvertrag oder – wo dieser fehlt – nach den Regeln des Ortsgebrauchs zu reinigen. Von Ausnahmen abgesehen (wie etwa Basel und Umgebung, wo eine «besenreine» Abgabe üblich ist), gilt überall die gründliche Reinigung. Die Reinigungspflicht gilt auch für Nebenräume, wie Estrich, Keller oder Garage.

Die wichtigsten Putz-Tipps:

- ▶ Wenige, dafür breit einsetzbare Putzmittel ersetzen die oft unnötigen Spezialreiniger. Erfreulicher Nebeneffekt: Sie sind billiger und umweltfreundlich zugleich.
- ▶ Gegen normalen Schmutz: Wasser und Allzweckreiniger oder Schmierseife.
- ▶ Gegen Fett: Wattebausch mit Brennsprit (eventuell mit Wasser verdünnt, je nach Verschmutzung). Verdünnter Brennsprit auch für Fenster und Spiegel.

- ▶ Gegen Kalk: Säure löst Kalk. Putzessig eventuell verdünnen, nötigenfalls auch handelsübliche Kalklöser mit Amidosulfonsäure (z.B. «Durgol», «Calcacid»).
- ▶ Gegen Verkrustungen: Scheuerschwamm, Scheuermittel. Vorsicht bei Email, Chrom, Glaskeramik: immer zuerst an unauffälliger Stelle einen Kratztest machen.
- ▶ Backofen ohne Selbstreinigung (mit Emailüberzug): Leicht warmen Backofen mit Paste aus Schmierseife und wenig heissem Wasser einstreichen. Nach einigen Stunden auswaschen. Backofen mit Selbstreinigung (rauhes Innenbelag) gemäss Angaben des Herstellers.
- ▶ Dampfzug: Fett mit Brenn-, Putzsprit oder handelsüblichem Glasreiniger besprühen. Mit Schmierseife nachbehandeln. Metallgitter im Geschirrspüler reinigen. Oder Metallgitter mit Brennsprit besprühen, einwirken lassen; Schmutz mit Lappen entfernen und abspülen. Kunststoffgitter in Sodawasser einlegen.
- ▶ Kühlschrank: Mit Essigwasser (1/2 Esslöffel Putzessig auf 1/2 Liter Wasser) oder Allzweckreiniger auswaschen.
- ▶ Teppiche, textile Polster: Einzelne Stellen mit Kernseifenlauge bürsten, mit Essigwasser nachreiben. Grosse Flächen mit Teppichschaumgerät und zugehörigem Mittel reinigen (Miete bei der Drogerie) oder reinigen lassen.
- ▶ Fensterläden: Aushängen, mit Seifenlauge abwaschen und einölen.
- ▶ Storen, Lamellen: Abstauben, Wasser mit Reiniger oder Schmierseife.

Wer etwas für die Umwelt tun will, achtet auf den Gebrauch möglichst umweltverträglicher Reinigungsmittel.

Reinigungsinstitut

Wer nicht selber putzt, wendet sich an eine Putzfirma. Nicht alle arbeiten mit gleicher Sorgfalt. Der Preis bestimmt sich im wesentlichen nach der Wohnfläche und nach dem Verschmutzungsgrad. Eine seriöse Firma sieht sich deshalb die Wohnung an, bevor sie eine Offerte unterbreitet. Selbstverständlich empfiehlt es sich, mehrere Offerten einzuholen. Reinigungsunternehmen verwenden gern sehr «wirkungsvolle» Putzmittel. Wer den Einsatz umweltschonender Mittel verlangt, leistet Pionierarbeit, muss mit aber mit einem Kostenzuschlag rechnen.

Verpflichten Sie beim Umzug für die Reinigung ein Reinigungsinstitut, so sollten die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

Vor der Reinigung:

Daran denken: Besonders auf die ordentlichen Kündigungstermine hin sind die Reinigungsinstitute vielfach überlastet. Zudem steigen die Preise kurz vor diesen Terminen an.

Deshalb: So frühzeitig wie möglich vor dem Umzugstermin folgendes an die Hand nehmen.

- ▶ Besichtigung der Wohnung durch eine/n kompetente/n Vertreter/in des Reinigungsinstitutes.
- ▶ Mit dem Vertreter des Reinigungsinstituts eine genaue Liste erstellen, damit klar ist, was alles zu reinigen ist.
- ▶ Preis vereinbaren (unbedingt schriftlich).
- ▶ Termin vereinbaren (unbedingt schriftlich).
- ▶ Schriftliche Abnahmegarantie verlangen (bestätigen lassen, dass bei ungenügender Reinigung die Mängel durch das Reinigungsinstitut kostenlos behoben werden).
- ▶ Verlangen, dass ein Vertreter des Reinigungsinstitutes bei der Wohnungsabnahme anwesend ist.

Nach der Reinigung:

- ▶ Werden während der Wohnungsabnahme nicht sauber gereinigte Einrichtungen festgestellt, so sind diese sofort nachzureinigen (Abnahmegarantie).
- ▶ Bezahlung erst nach erfolgter Abnahme. Quittung verlangen.

Wichtig: Es muss unbedingt darauf hingewiesen werden, dass auch im Falle der Wohnungsreinigung durch ein Reinigungsinstitut allein der Mieter, bzw. die Mieterin gegenüber dem/der Vermieter/in für eine einwandfreie Reinigung des Mietobjektes verantwortlich ist.

Verkauf an den Nachfolger oder an die Nachfolgerin

Oft will der ausziehende Mieter seinem Nachfolger etwas verkaufen. Dieser ist aber nicht verpflichtet, Möbel oder anderen Gegenstände der Wohnungseinrichtung seines Vorgängers käuflich zu erwerben. Werden Gegenstände übernommen, sollte ein schriftlicher Kaufvertrag aufgesetzt werden.

Wichtig: Übernimmt der Mieter von seinem Vorgänger Einrichtungsgegenstände wie eingebaute Möbel, geklebte Teppiche oder z.B. eine Geschirrwaschmaschine, haftet er beim Auszug gegenüber dem Vermieter für daraus entstehende Schäden. Der Mieter muss – sofern dies der Vermieter verlangt – die Kosten für das Entfernen des auf das Parkett geklebten Teppichs, für den Ausbau der Einbauschränke oder versteckte Wasserschäden durch einen undichten Waschmaschinenanschluss übernehmen. Deshalb muss bei der Übernahme von Einrichtungsgegenständen des Vermieters unbedingt schriftlich geregelt werden, wer gegenüber dem Vermieter wofür haftet. Am besten ist es, wenn der Vermieter die schriftliche Vereinbarung ebenfalls unterschreibt.

Schlussabrechnung

Macht der Vermieter die Mieterin am Ende der Mietzeit für bestimmte Schäden haftbar, muss er ihr für die Instandstellungsarbeiten eine Abrechnung samt Rechnungsbelegen zustellen.

Rückzahlung der Kautions (Mietzinsdepot)

Mit der Rückgabe der Wohnung wird die Rückzahlung der Mietkaution fällig (→Kapitel «**Kautions (Mietzinsdepot)**» auf Seite 19). Macht der Vermieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend, ist die volle Kautions zurückzuzahlen. Muss die Mieterin die Kosten für Schäden übernehmen, darf der Vermieter diese nur mit ihrer ausdrücklichen Zustimmung mit dem Mietzinsdepot verrechnen. Auch in diesem Fall hat die Mieterin das Recht auf eine genaue Abrechnung mit Belegen.

Streiten die Parteien bei Vertragsende über Schäden an der Mietsache, kann der Vermieter nicht einfach auf die Kautions zurückgreifen, die auf den Namen des Mieters auf einer Bank hinterlegt und verzinst werden muss. Vielmehr darf die Bank die Kautions nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Urteil herausgeben.

Der Vermieter muss seine rechtlichen Ansprüche innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Mieterin von der Bank die Rückerstattung der Kautions verlangen.

Wohnungsabgabe

Mit dem Vermieter oder der Verwaltung ist ein Abgabetermin zu vereinbaren, wobei auch die Interessen des Nachfolgers berücksichtigt werden müssen.

Sind Schäden vorhanden und die Haftungsverhältnisse unklar, sollte beim örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband rechtzeitig eine Expertin für die Wohnungsabgabe bestellt werden. Für die

Wohnungsabgabe sollte mindestens eine versierte Zeugin angeboten werden, am besten jemanden aus dem Baufach. Besteht eine Haftpflichtversicherung, kann ab einer gewissen Schadenssumme die Anwesenheit des Versicherungsvertreters nützen.

Bei einem drohenden Rechtsstreit kann die Aufnahme eines amtlichen Befundes zur Beweissicherung dienlich sein. Die Gemeindeverwaltung vermittelt die Beamten und nennt auf Anfrage die Kosten.

Abgabeprotokoll

Die Verwaltung muss die Mietsache bei der Rückgabe prüfen und der Mieterin Mängel, für die sie einzustehen hat, sofort (normalerweise innert einer Woche nach der Rückgabe) melden, sonst verliert sie ihre Ansprüche. Eine Ausnahme bilden die «versteckten» Mängel (diese können auch noch später, nach ihrer Entdeckung, schriftlich gemeldet werden). Im Normalfall besteht der Vermieter auf die Aufnahme eines Protokolls; die Mieterin sollte sich – am besten mit der Unterstützung einer MV-Fachperson – daran beteiligen. Wer verhindert ist, kann sich vertreten lassen.

Worauf ist zu achten?

- ▶ Alle vorhandenen Schäden protokollieren. Anschliessend festhalten, für welche der protokollierten Schäden die Mieterin unter Berücksichtigung der Amortisation (→Liste «Paritätische Lebensdauer-Tabelle», ab Seite 3) haftet.
- ▶ Protokollformulare enthalten oft Kleingedrucktes über die Haftung für Schäden. Bei Unsicherheit nicht, oder nur mit einem eindeutigen Vorbehalt unterschreiben und an den Mieterinnen- und Mieterverband gelangen. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, das Protokoll zu unterschreiben.
- ▶ Alle mängelfreien Positionen deutlich abhaken.
- ▶ Mieterin und Vermieter sowie allfällige Zeugen unterschreiben nach sorgfältiger Prüfung das datierte Protokoll. Die Mieterin erhält eine Kopie (aufbewahren!).
- ▶ Bleibt die Mieterhaftung im Protokoll ungeregelt, muss der Vermieter ausdrücklich auf diejenigen Mängel aufmerksam machen, für die er Schadenersatz beansprucht, sonst verliert er seine Ansprüche.

Schlüsselrückgabe

Wird die Rückgabe der Schlüssel nicht protokolliert, ist sie auf einer separaten Quittung festzuhalten. Erscheint der Vermieter nicht zur Wohnungsabgabe, muss ihm der Mieter die Schlüssel samt entsprechendem Schlüsselverzeichnis mit eingeschriebener Post zusenden oder gegen Quittung der Hauswartin übergeben. Die Quittung muss aufbewahrt werden, und die Schlüssel müssen am Ende der Kündigungsfrist beim Vermieter eingetroffen sein. Man kann die Schlüssel – und damit die Wohnung – auch zurückgeben, wenn Schäden vorhanden sind. Die Mieter müssen alle Schlüssel zurückgeben, auch diejenigen, die sie selber anfertigen liessen. Nach der Schlüsselrückgabe dürfen sie in den Mieträumen nichts mehr reparieren oder reparieren lassen.

Verlorene Schlüssel

Für fehlende Schlüssel müssen Mieterinnen aufkommen. Das Auswechseln von Schlössern oder von ganzen Schliessanlagen auf Kosten der Mieterin kann der Vermieter jedoch nur verlangen, wenn Gefahr besteht, dass Unbefugte den abhanden gekommenen Schlüssel tatsächlich benutzen könnten. Die Meldung an die Privat-Haftpflichtversicherung empfiehlt sich bei grösseren Schadenersatzforderungen der Vermieterin auf jeden Fall.

Der Umzug

Offerten von Zügelfirmen einholen

Wer sich für die Profis entscheidet, muss frühzeitig verschiedene Offerten einholen. Zügelfirmen offerieren entweder Pauschalen oder Stundenansätze. Ein Offertenvergleich ist nur möglich, wenn ausser dem Stundenansatz auch eine Aufwandschätzung vorliegt. Ein Umzug erfasst die Zeit von der Abfahrt bei der Zügelfirma bis zur Rückkehr dorthin. Übertrieben tiefe Schätzungen erkennt nur, wer mehrere Offerten einholt. Pauschalofferten enthalten oft eine Sicherheitsmarge. Bei der Vereinbarung eines Stunden-Ansatzes kann der Aufwand und der Preis gesenkt werden, wenn die Mieterin selber anpackt und der Umzug gut organisiert wird. Die Pauschale schützt andererseits vor nachträglichen Überraschungen.

Zügelhilfe vollbringen keine Wunder. Sie sparen nur Kosten, wenn das Zügelgut sehr umfangreich ist und sie gut platziert werden können. Selbstverständlich sind sie bei «unmöglichen» Treppenhäusern empfehlenswert.

Was bestimmt die Kosten?

Eine seriöse Zügelfirma sieht sich eine Wohnung ab zwei Zimmern an, bevor sie die Offerte stellt. Bei der Besichtigung dürfen Keller, Estrich, Garage und allfällige weitere Nebenräume nicht vergessen werden. Das Zügelunternehmen muss auf speziell sperrige oder schwere Gegenstände aufmerksam gemacht werden. Die nachstehenden Faktoren bestimmen den Zügelaufwand:

- ▶ Weg vom Lastwagen zur Tür, am alten und am neuen Ort.
- ▶ Lage des Stockwerks; Lift, Grösse des Lifts.
- ▶ Beschaffenheit des Treppenhauses.
- ▶ Qualität der eigenen Vorbereitungen.
- ▶ Anzahl und Leistung der von der Mietpartei gestellten Helfer.
- ▶ Organisatorische Mithilfe der Mietpartei während des Umzugs.

Angaben schriftlich bestätigen lassen

Fahrzeugkosten, inklusive FahrerIn pro Stunde. Das Fahrzeug muss gross genug und für Möbeltransporte ausgerüstet sein. Man rechnet pro Zimmer mit 8-10 Kubikmeter Laderaum.

- ▶ Kosten für zusätzliches Personal pro Kopf und Stunde. (Mehr Leute können unter Umständen rationeller arbeiten, zum Beispiel wenn eine Person einlädt und zwei tragen.)
- ▶ Schätzung des Gesamtaufwandes: Die Angabe eines Höchst- und eines Tiefstpreises erleichtert den Quervergleich mit anderen Offerten.
- ▶ Termin und Zeitpunkt des Transportes.
- ▶ Adressen für Be- und Entladen.
- ▶ Zahlungsart: Der Branchenverband ASTAG sieht Barzahlung vor. Mittlerweile werden teilweise Kreditkarten akzeptiert oder es wird Rechnung gestellt.
- ▶ Nebenkosten und Zuschläge.

Nebenkosten und Zuschläge

Hier liegt viel Überraschungspotential: Manche Firmen offerieren ihren Stundenansatz inklusive Nebenkosten (Kilometer, Spesen, Grundversicherung), andere dagegen nennen einfach "Zuschläge gemäss ASTAG". Der Branchenverband ASTAG¹ sieht in seiner

¹ → www.astag.ch

«Kostenvergleichstabelle für Möbeltransporte» (2009) folgende Minimalzuschläge vor:

- ▶ Klavier ab Fr. 200.–; Flügel ab Fr. 300.–.
- ▶ Gegenstände über 100 Kilo: Zuschlag Fr. 50.– pro 100 kg, mindestens Fr. 100.–. Für besonders schwierig zu demontierende, zerbrechliche Gegenstände mit einem Zuschlag nach Zeit- und evtl. Materialaufwand zu rechnen.
- ▶ Stockwerk ab dem 2. Stock: Fr. 6.– pro Kubikmeter und Stock, sofern kein Warenlift vorhanden. Ist ein Personenlift vorhanden, beträgt der Zuschlag Fr. 2.– pro Kubikmeter und Stockwerk.
- ▶ Wenn Distanz Hauseingang – Fahrzeug 15 Meter übersteigt: Fr. 6.– pro Kubikmeter je weitere 15 Meter.

Diese Angaben sind nicht als fixe Preise sondern lediglich als Orientierungshilfe für Umzugskunden der ASTAG-Unternehmungen.

Versicherung

Seriöse Firmen verfügen über eine Frachtführer-Haftpflichtversicherung. Sie versichert als Grundversicherung pro Kubikmeter oder pro Objekt für Fr. 500.-- gegen alle normalen Zügelschäden. Wer kostbare Stücke transportiert oder über längere Distanz zügelt, kann eine Zusatzversicherung abschliessen. Die Zusatzprämie richtet sich nach der Versicherungssumme.

Trinkgelder

Sie sind freiwillig und gehören nicht auf die Rechnung. Ihre Höhe soll sich nach der Zufriedenheit der Kundschaft bemessen. Bargeld am Umzugstag bereithalten.

Do-it-yourself-Züglete

Ob ein professionelles Unternehmen zügelt oder ob Freundinnen und Bekannte anpacken: Genaue Abklärungen und eindeutige Abmachungen sind die beste Gewähr für den reibungslosen Umzug. Die Belastung eines Umzuges mit der Unterstützung von Nicht-Profis wird häufig unterschätzt. Gleichwohl lassen sich zumindest kleinere Haushalte ohne weiteres auf diese Weise zügeln.

Damit die an sich billigere Variante nicht zum Stress und am Ende zur teureren Lösung gerät:

- ▶ Das Mietfahrzeug früh genug reservieren, möglichst schon auf den Vorabend. Nicht bei der Wagenmiete sparen, lieber eine zeitliche Sicherheitsmarge vorsehen. Nutzlast, Volumen sowie Ausrüstung mit Decken, Haltegurten oder mit Hebebühne abklären. Klären, wer die Fahrerlaubnis hat und auch fahren kann. Den Termin von der Verleihfirma schriftlich bestätigen lassen.
- ▶ Zuverlässige Helferinnen und Helfer organisieren.
- ▶ Alle Vorsichtsmassnahmen beim Einpacken genau so treffen, wie wenn eine Zügefirma den Transport besorgen würde. Die Helferinnen an geeignete Schuhe und Kleider erinnern.

Die Gefahr von Personen- oder Sachschäden nicht ausser acht lassen: Helfen Bekannte gratis, haftet bei Sachschäden deren Haftpflichtversicherung (wenn vorhanden). Bei Unfällen haftet die obligatorische Nichtbetriebsunfall-Versicherung, vorausgesetzt, die betreffende Person arbeitet mindestens an 12 Wochenstunden bei einer versicherungspflichtigen Firma und ist somit über den Arbeitgeber versichert. Nichterwerbstätige Personen können sich bei der obligatorischen Krankenkasse gegen Unfälle versichern.

Entrümpeln

Der Umzug gibt Gelegenheit oder zwingt, sich von nicht mehr Brauchbarem zu trennen. Noch gebrauchsfähige Gegenstände

finden Abnehmerinnen bei Nachbarn, Bekannten, karitativen Organisationen oder Brockenhäusern.

Kleiderbörsen nehmen tragbare und saubere Kleider in **Kommission** – man erhält einen Anteil des eventuellen Verkaufserlöses.

Zu überlegen ist auch, ein Inserat in der Lokal- oder Regionalzeitung für einen Direkt-Verkauf der nicht mehr benötigten Einrichtungsgegenstände ab Wohnung zu schalten. Findet der Verkauf an einem Samstag, statt, ist mit etwelchen Interessentinnen und Neugierigen zu rechnen.

Unbrauchbare Einrichtungsgegenstände, die nicht in Kehrriechtsäcke passen, gehören in die Sperrgut-Abfuhr. Wer rechtzeitig mit «Ausmisten» beginnt, kann von den regulären Abfuhrterminen profitieren (Sperrgut-, Gartenabraum-, Metall-, Elektrogeräteabfuhr). Die Termine, auch die für Altpapier- und Altkleidersammlungen, erfährt man bei der Gemeindeverwaltung. Die meisten Gemeinden verfügen über Merkblätter über die Abfallentsorgung und geben mündlich Auskunft über Abfuhrtermine und Annahmestellen oder man informiert sich im Internet unter → www.abfall.ch.

Kühlgeräte, Elektronikabfälle (zum Beispiel Fernseher, Computer), Chemikalien (inklusive Batterien) dürfen auf keinen Fall der normalen oder der Sperrgutabfuhr mitgegeben werden. Wenn möglich sind sie der Verkaufsstelle zurückzugeben oder müssen speziell entsorgt werden.

Einpacken

Gute Vorbereitung senkt Kosten und Unfallgefahr und erleichtert das Einräumen am neuen Ort. Alles soll fest verpackt und gut zu tragen sein. Die Zügelfirma haftet nicht für Zügelgut, das sie nicht selbst verpackt hat. Doch was gut verstaut ist, bleibt bei normaler Sorgfalt heil. Natürlich kann man auch die Zügelfirma packen lassen. Die professionellen Packer sind aber alles andere als billig. Wer selber packt, sollte die nachstehenden Punkte beachten:

- ▶ Kisten und Kartons müssen stark genug sein für den vorgesehene Inhalt. Die einzelne Ladung darf nicht zu schwer werden.
- ▶ Schachtelböden gut polstern und gegen Öffnen sichern.
- ▶ Grosse und schwere Gegenstände zuunterst in den Karton packen.
- ▶ Zeitungspapier schwärzt das Geschirr, daher für Geschirr Seidenpapier verwenden; Zeitungen zum Stopfen.
- ▶ Die Schachteln so packen, dass sie sich schliessen lassen.
- ▶ Alle Kisten und Kartons mit Inhalt und Zielort beschriften, oben und seitlich.
- ▶ Zerbrechliches Gut deutlich bezeichnen.
- ▶ Für Kleider bieten Zügelfirmen Kartons mit Hängevorrichtungen an.
- ▶ Schrauben, Schlüssel und andere Kleinteile transportiert man am besten in verschliessbaren, durchsichtigen Plastikbeuteln, die deutlich beschriftet werden.
- ▶ Nie Kehrriechtsäcke zum Packen verwenden – allzu leicht werden sie mit Müll verwechselt.
- ▶ Keine Möbelstücke oder anderes Zügelgut unbeaufsichtigt auf dem Trottoir oder vor der neuen/alten Wohnung lagern, manchmal sind Diebe schneller!

Möbel einlagern

Wer vorübergehend Einrichtungsgegenstände einlagern will oder muss, holt am besten mehrere Offerten ein. Grössere Transportunternehmen lagern auch Möbel für Private. Wer das Lagergut

gleich der Zügfirma mitgeben kann, spart Kosten. Wichtig ist neben dem Preis eine einwandfreie Vereinbarung über:

- ▶ den freien Zutritt zu den Gegenständen an einem bestimmten Ort;
- ▶ den Diebstahlschutz beziehungsweise die entsprechende Versicherung;
- ▶ ein sachgerechtes Klima in den Lagerräumen (Feuchtigkeit, Temperatur).

Neue Wohnung

Neuer Mietvertrag

Erst prüfen – dann unterschreiben! Den ganzen Vertragstext, inklusive Kleingedrucktem, aufmerksam durchlesen. Wo das Mietvertragsformular auf eine Hausordnung und auf «Allgemeine Geschäftsbedingungen» verweist, gehören auch diese zum Mietvertrag. Auch der ungelesene unterschriebene Vertrag verpflichtet! Es gibt kein Rücktrittsrecht; ein unterschriebener Vertrag kann nur ordentlich gekündigt werden.

Ein vorzeitiger Auszug ist also nur möglich, wenn ein solventer Nachmieter gestellt werden kann. Bei Unklarheiten beim Vertragsabschluss kann der fachkundige Rat vom Mieterinnen- und Mieterverband helfen.

Kaution (Mietzinsdepot)

Die Kaution (Mietzinsdepot) darf drei Monatsmieten nicht übersteigen und muss auf einem Sparkonto (Sperrkonto, verzinst) hinterlegt werden, das auf den Namen des Mieters lautet. Eine andere Regelung ist nicht zulässig.

Verlangt die vermietende Partei erst während der Mietdauer eine Kaution, muss sie diese wie eine Mietzinserhöhung auf dem amtlich genehmigten Formular unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ankündigen.

Messen und planen

Läuft alles rund, kann man die neue Wohnung nach Vertragsabschluss, aber meist schon vor der Wohnungsübernahme genau ausmessen und die Masse auf einen Möbelstellplan auf Millimeterpapier übertragen (Fenster nicht vergessen).

Der Plan erlaubt es, schon im Voraus die geeignetste Lösung für die Möblierung der neuen Wohnung zu treffen. Wer zudem alle Schachteln und Kisten einerseits und die Zimmer andererseits mit deutlichen Kennnummern bezeichnet, verhindert Stauungen und ein Durcheinander am Zügeltag sowie ein erneutes Umtransportieren nach dem Umzug.

Einrichtungsgegenstände übernehmen

Nur kaufen, was man brauchen kann. Für die Einrichtungsgegenstände des Vormieters reale Preise vereinbaren, welche die Amortisation berücksichtigen. Keinesfalls sollte der Handel auf eine versteckte Vermittlungsprovision hinauslaufen.

Im übrigen gelten die Ausführungen →unter «**Verkauf an den Nachfolger oder an die Nachfolgerin**» auf Seite 13.

Radio und Fernsehen

Wer ein Radio oder einen Fernseher in Betrieb nehmen will, benötigt eine **Empfangskonzession**. Dazu muss man sich bei der Billag melden (Infoline: 0844 834 834 oder übers Internet: →www.billag.ch), die im Auftrag des Bundes das Inkasso der Konzessionsgebühren besorgt. Wer ohne vorgängige Anmeldung ein Radio- oder Fernsehgerät in Betrieb nimmt wird dem BAKOM gemeldet und riskiert eine Busse (bis Fr. 5'000.--). Wer die Anmeldung wegen Unkenntnis der Vorschriften unterliess und gebüsst wird, kann sich beim Bundesamt für Kommunikation (BAKOM) wehren, die Adresse steht auf der Bussenverfügung oder unter →www.billag.ch). Die angefallenen Kosten, seit Inbetriebnahme, müssen aber sowieso nachbezahlt werden. Wer bereits über die nötigen Empfangskonzessionen verfügt, meldet eine Adressänderung ebenfalls der Billag.

Zusätzliche Gebühren sind beim Empfang von Fernseh- und Radioprogrammen über ein Kabelnetz zu bezahlen. Vertragspartner der Kabelnetze sind meistens die Hauseigentümer, die der Mieterin die betreffenden Gebühren zusammen mit den Nebenkosten in Rechnung stellen. **Wer den Kabelanschluss nicht benutzen will, kann grundsätzlich eine Plombierung verlangen.**

Wenn sich der Einzug verzögert

Der Mietbeginn ist im Mietvertrag festgehalten oder ergibt sich aus dem Ortsgebrauch. Fällt er auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen Feiertag, verschiebt sich der Einzug auf den nächstfolgenden Werktag. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung auf diesen Zeitpunkt zur Verfügung zu stellen. Bei geringen Verzögerungen sollte sich der Mieter beweglich zeigen und sich mit den vorherigen Mietern selber arrangieren. Bei ernsthaften Verzögerungen ist zur Abklärung des Schadenersatzes schneller juristischer Rat unumgänglich.

Das Antrittsprotokoll

Je genauer das Protokoll, desto besser. Mit einem klaren Protokoll lässt sich bei Mietende beweisen, welche Mängel schon beim Einzug vorhanden waren. Ins Antrittsprotokoll gehört eine möglichst detaillierte Auflistung sämtlicher Mängel. Die üblichen, vorgedruckten Formulare erleichtern die systematische Überprüfung aller Wohnungsteile. Niemand sollte sich scheuen, Schäden nach Ort und Ausdehnung genau auszumessen. Auch Kleinigkeiten (wie Kratzer oder abgeschlagene Ecken) sollten festgehalten werden. Nicht zu vergessen ist die Prüfung von Türen, Fenstern, Schlössern, Ventilatoren, Kochplatten, Spülungen und Hahnen-dichtungen. Sind die Arbeiten ausgeführt, die der Vermieter bei Vertragsabschluss versprochen hat? Ist alles notiert (Estrich, Keller, Garage, Balkon, Nebenräume nicht vergessen!), unterschreiben beide Parteien das vollständige Protokoll. Der Mieterin muss ein Doppel ausgehändigt werden (sorgfältig aufbewahren). Wohnungsabnahmeprotokoll-Formulare erhält man beim MieterInnenverband.

Wurde bei der Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Abgabeprotokoll erstellt, muss es der Vermieter den neu Einziehenden auf Verlangen zur Einsicht vorlegen.

Bestehen bei der Übergabe Mängel, welche die Vormieter auf eigene Kosten hätten beseitigen müssen (→unter «**Kleine Reparaturen – wer zahlt?**» auf Seite 10), muss der Vermieter diese bis zum Mietbeginn beheben.

Weigert sich die Verwaltung, vorhandene Mängel bei Mietbeginn zu protokollieren, kann man selbst eine Mängelliste aufnehmen und sie der Verwaltung sofort mit eingeschriebener Post zustellen. Stehen grössere Geldbeträge auf dem Spiel, kann man auch einen «amtlichen Befund» aufnehmen lassen. Die zuständige Amtsstelle erfährt man bei der Gemeindeverwaltung. Die Kosten richten sich nach dem Zeitaufwand und werden derjenigen Partei auferlegt, die den Befund beantragt (Stundenansatz erfragen) hat.

Nachträglich festgestellte Mängel

Zeigen sich Mängel trotz aller gründlichen Überprüfung bei Mietantritt erst nachträglich, ist der Verwaltung die entsprechende Liste unverzüglich eingeschrieben zuzustellen. Die ortsüblichen, beziehungsweise vertraglichen Rügefristen, sind teilweise sehr kurz (in der Regel 10 bis 30 Tage). Wichtig ist, dass man alle Mängel genau auflistet, auch diejenigen, die nicht weiter stören. So kann man beispielsweise schriftlich festhalten, welche Mängel man beheben haben möchte und welche man lediglich ordnungshalber meldet. Sinn dieses Vorgehens ist, am Ende der Mietdauer die Haftung für «geerbte» Mängel abzuwenden.

Die Anfangsmiete anfechten?

Ist mit Glück eine neue Wohnung gefunden, denkt man kaum gleich ans Prozessieren. In speziellen Fällen kommt die Anfechtung der Anfangsmiete jedoch in Frage, so wenn

- ▶ jemand durch eine persönliche oder familiäre Notlage oder durch die Umstände auf dem Wohnungsmarkt zum Vertragsabschluss gezwungen war
- ▶ der Vermieter den Anfangszins für das selbe Mietobjekt gegenüber dem Vormieter erheblich erhöht hat. (Zulässig sind Erhöhungen, die auf Kostensteigerungen seit der letzten Mietzinsfestsetzung beruhen.)

Wer die Anfangsmiete anfechten will, muss innert 30 Tagen seit der Übernahme der Wohnung an die zuständige Schlichtungsbehörde gelangen. Es empfiehlt sich sehr, vor einer Anfechtung des Anfangsmietzinses den Mieterinnen- und Mieterverband zu konsultieren.

Checkliste «Umzug»

So früh wie möglich

- Neuen Mietvertrag sorgfältig prüfen, eventuell von Fachkraft prüfen lassen.
- Alten Mietvertrag frist- und formgerecht kündigen, aber erst, wenn ein neuer abgeschlossen ist.
- Bei Neubauten im Gespräch mit der Verwaltung den Endausbau mitbestimmen (Spannteppiche, Farbanstriche, Steckdosen, Antennen-, Telefon- und Internetanschlüsse).
- Schäden an der Wohnung frühzeitig der Verwaltung und der Haftpflichtversicherung melden.
- Möbelstellplan anfertigen.
- Kauf oder Verkauf bestehender Einrichtungsgegenstände mit allen Beteiligten und mit der Verwaltung besprechen und schriftliche Vereinbarung über die Haftung aufsetzen.
- Gesetzlichen Umzugstag (mind. 1 Tag) an der Arbeitsstelle beantragen.
- Zügfirma beauftragen. Auftrag und genauen Termin schriftlich bestätigen lassen.
- Selber zügeln: Geeignete Helferinnen und Helfer engagieren. Passendes Mietauto buchen (bei Umzug zu beehrtem Termin besonders früh).
- Reinigungsunternehmen beauftragen. Auftrag und genauen Termin schriftlich bestätigen lassen (s. dazu in der Broschüre «Problemlos zügeln!» unter «Reinigungsinstitut»).
- Selber putzen: Geeignete Helferinnen und Helfer engagieren.
- Reparaturbedürftige Gegenstände in Reparatur geben, an die neue Adresse liefern lassen.
- Abfall: Wohnung, Nebenräume, Garten entrümpeln; Abfuhr organisieren.
- Garten in Ordnung bringen, wo diese Pflicht vertraglich festgelegt ist.
- Schule: Alte und neue Schulbehörde (Kindergarten) über geplanten Umzug informieren; eventuelle Übergangsprobleme besprechen.
- Organisieren, bei welchen Bekannten Haustiere während des Umzuges untergebracht werden können.

Vier Wochen vor dem Umzug

Adressänderungen: (Gratis-Mitteilungskarten bei der Post)

- Bank / Postcheckamt
- Gemeindewerke
- Elektrizitätswerk (Termin für Zwischenablesung vereinbaren.)
- Gaswerk (Termin für Zwischenablesung vereinbaren.)
- Wasserwerk (Einfamilienhaus)
- Einwohnerkontrolle ummelden (Frist beachten)
- Identitätspapiere ändern lassen
- Sektionschef / Einheitskommandant (nur Wehrpflichtige)
- AHV-Ausgleichskasse für Selbständige und Rentner

- Arzt/Zahnarzt
- Arbeitsstelle
- Schule/Kindergarten
- Strassenverkehrsamt
- Fahrzeugausweis/Führerausweis (Frist beachten)
- Krankenkasse und Versicherungen
- Steueramt
- Zeitschriften-, Zeitungsabonnemente
- Serviceabonnemente
- Hauslieferdienste
- Vereins-, Kurs-, Klubsekretariate
- Post
- Post-Nachsendeantrag: Formular bei der Poststelle
- Postcheckkonto ummelden: Drucksachen ändern
- Adresse (wieder) sperren lassen
(wenn Adressverkauf unerwünscht)
- Einwohnerkontrolle
- Swisscom (Telefonbuch)
- Schweizerischer Verband für Direktmarketing, Männedorf
- Versicherungen überprüfen, nötigenfalls Deckungsumfang der Mobiliarversicherung anpassen; geänderte bauliche Verhältnisse melden, wo es die Police verlangt.
- Drucksachen ändern lassen
- Überweisungsaufträge ändern
- Neue Drucksachen und Stempel bestellen.
- Tiefkühl- und Kellervorräte, Konserven, aufbrauchen. Prüfen, ob die Tiefkühltruhe am neuen Ort den passenden Stromanschluss hat.
- Notvorrat aufbrauchen und am neuen Ort frisch anlegen.
- Neue Einrichtungsgegenstände bestellen und an neue Wohnadresse liefern lassen. Aufträge und Liefertermine schriftlich bestätigen lassen.
- Schlüssel kontrollieren, anhand Mietvertrag oder separatem Schlüsselverzeichnis.

Zwei Wochen vor dem Umzug

- Kleine Reparaturen, für die der Mieter oder die Mieterin aufkommen muss, jetzt vornehmen.
- Verpackungsmaterial in ausreichender Menge beschaffen.
- Verpacken: Vorübergehend entbehrliche Gegenstände wie Bücher, Schallplatten, Ordner, Wäschevorrat, Kleider, Weinlager verpacken und nach Inhalt und Zielort (Zimmer) deutlich beschriften.
- Nachbarn, Hauswart informieren (Benützung von Zufahrt und Lift am Zügeltag sicherstellen).
- Parkplatz für das Transportfahrzeug reservieren (bei Hauswart, Hausverwaltung; bei öffentlichem Grund: bei der Polizei). Am alten und am neuen Ort.

Eine Woche vor dem Umzug

- Telefon- und Internetanschluss: Umzug dem **jeweiligen** Anbieter melden, wo man Kunde ist (Umzugsformulare im Internet).

- Radio/Fernsehen: Meldung des Umzuges an: Billag, Schweiz. Inkassostelle für Radio- und TV-Gebühren, Tel. 0844 834 834, oder →www.billag.com.
- Wohnungsabgabe: Einzelheiten mit dem Vermieter besprechen. Bei Änderungen Transport- und Reinigungsfirma informieren.
- Essen: Letzte Mahlzeiten vor dem Umzug so planen, dass Schränke und Kühlschrank anschliessend leer sind.
- Zerbrechliches Zügelgut (auch Flüssigkeiten) besonders deutlich kennzeichnen.
- Gefährliches Zügelgut (Gifte) und Gegenstände (Waffen, Munition) separat aufbewahren und transportieren.
- Möbel demontieren, wo dies nicht der Transportunternehmer macht. Kleine Metallteile, Schrauben etc. in Beutel schliessen und eindeutig anschreiben.
- Böden schützen: Wo am alten oder neuen Ort Böden gefährdet sind, rutschfeste Abdeckung vorsehen.

Letzte zwei Tage vor dem Umzug

- Tiefkühler: Restinhalt des Tiefkühlers essen oder verschenken. Notfalls Kühlgut tiefstmöglich abkühlen, Kühlgut dick mit Zeitungen umhüllt oder in geeigneter Kühlbox transportieren. Tiefkühler am neuen Ort sofort in Betrieb setzen.
- Wertgegenstände, Dokumente, Sammlungen gesondert verpacken und persönlich transportieren, eventuell zwischenlagern (Banksafe).
- Pflanzen ausgiebig giessen und geeignet stützen. Im Winter am Umzugstag nicht giessen und vor Frost schützen.
- Schranktüren und leere Schubladen mit Klebeband verschliessen oder mit Karton fest blockieren. Schlüssel abziehen und anschreiben.
- Transportgut anschreiben, alles nach Inhalt und Zielort (Zimmer) beschriften.
- Wer in Eigenregie zügelt: Mietfahrzeug am Vorabend abholen.
- Parkplatz für das Transportauto am Vorabend des Umzugs sperren. Am alten und am neuen Ort.
- Verpflegung, einschliesslich Getränke, für den Umzugstag vorbereiten. Umzugsteam nicht vergessen.
- Wichtige Utensilien: Werkzeug, Apotheke, Toilettenartikel (WC-Papier), Taschenlampe, Glühbirnen, Verlängerungskabel, Klebeband, Karton, Streichhölzer, Adressbuch, separat bereithalten und zuletzt einladen.
- Putzmaterial und Müllsäcke ebenfalls separat bereitstellen.
- Bargeld für Transport- und Reinigungsfirma bereithalten.

Am Umzugstag

- Rutschfeste Schuhe und passende Kleider senken das Unfallrisiko.
- Grössere Kinder sollten beim Umzug bestimmte Aufgaben erfüllen und ihre liebsten Sachen selber tragen dürfen.
- Parkplatz für Zügelauto kontrollieren. Zugangswege freihalten.
- Zügelteam auf zerbrechliche, empfindliche und gefährliche Gegenstände ausdrücklich hinweisen.
- Zügel Schaden: Sofort beim Entstehen von Mängeln vom Zügelmann schriftliche Bestätigung verlangen.

- Fahrzeug überlegt beladen: Zuletzt aufladen, was zuerst gebraucht wird. Kluges Stapeln kann viel Raum sparen. Empfindliche Gegenstände sichern.
- Lampen: Am alten Ort einige angeschlossene Lampenfassungen mit Birnen zurücklassen. Am neuen Ort bei Tageslicht ausreichende Beleuchtung installieren.
- Möbelstellplan gut sichtbar aufhängen.
- Namensschilder an Briefkasten und Tür anbringen.
- Zählerstände sicherheitshalber selbst notieren (Strom, Gas, eventuell Heizung und Warmwasser).
- Wohnungsabgabe: Mit dem Vermieter ein vollständiges Abgabe-Protokoll ausfüllen. Nur unterschreiben, was tatsächlich zutrifft.
- Schlüsselrückgabe: Sie verkörpert die Wohnungsrückgabe. Anschliessend kein Zutrittsrecht mehr für Mieterin und Mieter. Auch nicht für Reparaturen oder Reinigungsarbeiten.
- Wohnungsübernahme: Mit der Vermieterpartei ein vollständiges Übernahme-Protokoll ausfüllen. Nur unterschreiben, was tatsächlich zutrifft.

In den ersten Tagen am neuen Ort

- Zählerstände sicherheitshalber selbst notieren (Strom, Gas, eventuell Heizung und Warmwasser).
- Schäden am Zügelgut innert drei Tagen schriftlich und eingeschrieben dem Transportunternehmen melden.
- Nachträglich festgestellte Mängel: Alles genau ansehen und auf Funktionstüchtigkeit prüfen, der Verwaltung gegebenenfalls rasch und eingeschrieben eine Mängelliste zustellen.
- Möbel richtig platzieren, nicht zu dicht an die Wand stellen; mindestens zwei fingerbreit Abstand (für die Luftzirkulation) beugen Feuchtigkeitsschäden vor. Besonders gefährdet sind Aussenwände.
- Nachbarn: Persönliches Vorstellen erleichtert von Anfang an das Zusammenleben.
- Einwohnerkontrolle: Innert Frist anmelden.
- Lokalzeitung: Häufig erleichtert die Lektüre der Lokalzeitung das Vertrautwerden mit den neuen Begebenheiten.
- Kinder: Ein Schulwechsel kann Kinder sehr belasten; sie verdienen daher besondere Aufmerksamkeit: Mit ihnen die Umgebung erkunden, den sichersten Schul-/Kindergartenweg finden, die ersten Kontakte zu Nachbarskindern herstellen, allenfalls mit einem Willkommensfest zum gegenseitigen Kennenlernen.