

Mängel beim Einzug: Wie muss ich vorgehen?

Wissenswertes zur Wohnungsübergabe

Bei der Wohnungsübergabe hat der Mieter einen gesetzlichen Anspruch auf die Erstellung eines Übernahmeprotokolls. Darin wird der Zustand der Wohnung und allfälliger Wohnungseinrichtungen (Kochherd, Kühlschrank, Badewanne usw.) festgehalten. Achten Sie bei der Wohnungsübergabe unbedingt darauf, dass alle Schäden und Abnutzungen im Protokoll aufgelistet sind. Für Schäden, die nicht im Protokoll stehen, kann der Vermieter Sie auch später noch verantwortlich machen. Teilen Sie dem Vermieter unbedingt auch nachträglich entdeckte Mängel sofort per eingeschriebenem Brief mit. Der neue Mieter hat auch ein Recht, Einsicht in das Rückgabeprotokoll des Vormieters zu verlangen.



Auftrag

Lösen Sie den folgenden Fall mit Hilfe Ihres Lehrmittels «Aspekte der Allgemeinbildung», Kapitel «Pflichten des Vermieters» und dem Merkblatt «Einzug: Wenn die neue Wohnung Mängel aufweist». Das Merkblatt finden Sie unter:

<https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/top-themen/einzug.html>
(Öffnen Sie das pdf-Dokument, indem Sie auf der Seite ganz nach unten scrollen.)

Fall

Sie können eine 3-Zimmer-Altwohnung mieten. Die Umbauarbeiten vor Ihrem Einzug werden leider nicht rechtzeitig fertig. Die Wohnung ist nicht bewohnbar. Es liegt ein schwerer Mangel vor.

1. Was kann der Mieter in diesem Fall tun? Welche Kosten muss der Vermieter übernehmen?

Sie gewähren dem Vermieter eine Nachfrist. Die Wohnung wird pünktlich fertig. Sie ziehen ein und stellen fest, dass die Beleuchtung im Kühlschrank nicht funktioniert. Es liegt ein kleiner Mangel vor.

2. Wer muss diesen Mangel beheben?

3. Beim Einzug stellen Sie auch noch kleine Haarrisse in drei Badplatten fest. Sie stören sich nicht daran. Was sollten Sie in diesem Fall trotzdem tun?

4. Erst nach ein paar Tagen fällt Ihnen auf, dass der Parkett einen langgezogenen Kratzer aufweist. Was tun Sie?

Anfangsmietzins: Muss ich jeden Preis akzeptieren?

Wissenswertes zur Wohnungsübergabe

Vielerorts ist das Wohnungsangebot knapp. Vermieter nutzen diese Situation nicht selten aus und erhöhen beim Mieterwechsel den Mietzins erheblich, ohne wertvermehrende Investitionen an der Wohnung vorzunehmen. Ein so erhöhter Anfangsmietzins ist oft missbräuchlich. Als Mieterin oder Mieter können Sie sich dagegen rechtlich wehren. Denn als Neumieter steht Ihnen das Recht zu, vom Vermieter zu erfahren, wie viel dieser für die Wohnung bezahlte. Fragen Sie den Vermieter oder allenfalls den Vormieter möglichst noch vor dem Bezug der neuen Wohnung nach der Höhe des alten Mietzinses. In einigen Kantonen ist Nachfragen nicht nötig. Dort müssen Vermieter den Mietzins des Vormieters auf einem Formular von Beginn weg offenlegen. Die Überprüfung des Anfangsmietzinses ist auch dann noch möglich, wenn der Mietvertrag schon unterzeichnet wurde. Den Anfangsmietzins können Sie bis 30 Tage nach Schlüsselübergabe bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Nach Ablauf dieser Frist gilt der im Mietvertrag festgesetzte Mietzins als akzeptiert und eine Reduktion ist nur noch möglich, wenn zum Beispiel der Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittszinssatz der Banken) sinkt.



Auftrag

Lösen Sie den folgenden Fall mit Hilfe des Lehrmittels «Aspekte der Allgemeinbildung» (Kapitel «Mieterschutz») und dem Mietzinsrechner des Mieterverbandes.

<https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/mietzinsrechner.html>

Fall

Sie bezahlen für die neu bezogene 4-Zimmer-Wohnung monatlich 1900 Franken. Nach dem Einzug erfahren Sie, dass der Mietzins um 210 Franken erhöht, die Wohnung aber im gleichen Zustand belassen wurde. Die letzte Mietzinsanpassung erfolgte vor 5 Jahren.

5. Ist der Wechsel eines Mieters ein hinreichender Grund für eine Mietzinserhöhung?

6. Geben Sie im Mietzinsrechner Ihre Postleitzahl, die Nettomiete von 1900 Franken und das Jahr der letzten Mietzinsanpassung ein. Wie hat sich der Referenzzinssatz in den letzten 5 Jahren verändert? Welche Mietzinsveränderung können Sie zum heutigen Zeitpunkt beobachten?

7. Sinkt der Referenzzinssatz, so spricht man von veränderten Verhältnissen. Der Mietzins kann somit missbräuchlich werden. Was kann der Mieter in diesem Fall tun?

Mängelrechte: Welche Pflichten hat der Vermieter?

Wissenswertes während der Mietdauer

Ein altes Haus wurde falsch saniert. Die Mieter leiden unter Schimmel. Doch die Verwaltung will keine Mietzinsreduktion gewähren. Sie schiebt die Schuld am Schimmel auf die Mieter: Diese hätten falsch gelüftet. Mieter müssen sich nicht alles gefallen lassen. Unter Umständen können sie eine tiefere Miete verlangen.



Auftrag

Schauen Sie den Filmbeitrag. Beantworten Sie die folgenden Fragen.

<http://www.srf.ch/konsum/themen/wohnen/schimmel-in-der-wohnung-die-rechte-der-mieter>

8. Inwiefern ist Schimmel in hoher Konzentration in Wohnräumen für den Menschen gefährlich?

9. Die Mieter informieren den Vermieter und melden den Schaden. Die Antwort der Verwalterin des Hauses lautete wie folgt: «Schuld am Schimmel ist die Familie. Sie hat zu wenig gelüftet.» Wie beurteilt der Bauphysiker diese Aussage?

10. Die Familie Marti kann den Estrich nicht benutzen. Er ist mit Kot und Dreck verschmutzt. Was können die Mieter diesbezüglich verlangen?

11. Die Familie Marti kann nebst dem Estrich auch den Keller nicht benutzen. Die Lagerung von Möbeln, Kleidern und Büchern ist nicht möglich. Sie zieht aus der Wohnung aus. Was können die Mieter diesbezüglich verlangen?

12. Bei der Unterzeichnung des Mietvertrags hat die Familie Marti einen folgeschweren Fehler gemacht. Welchen?

Wohnungsabgabe: Welche Pflichten hat der Mieter?

Wissenswertes zur Beendigung des Mietverhältnisses

Der Ärger ist vorprogrammiert, wenn der Vermieter oder die Verwaltung vor dem Abgabetermin mitteilt, man solle die Mietwohnung blitzblank putzen, obwohl diese nachher totalsaniert wird, oder man müsse auf eigene Kosten einen Service am Geschirrspüler vornehmen lassen. Was müssen sich Mieterinnen oder Mieter gefallen lassen und was nicht?



Auftrag

Studieren Sie in Ihrem Lehrmittel (Kapitel «Pflichten des Mieters») den Begriff: «Veränderung durch den Mieter». Hören Sie anschliessend den Radiobeitrag und beantworten Sie die folgenden Fragen.

<http://www.srf.ch/sendungen/ein-fall-fuer-srf-3/mietrecht-laempen-bei-der-wohnungsabgabe>

13. Darf der Mieter grundsätzlich die Wände einer Wohnung ohne Zustimmung des Vermieters umstreichen? Begründen Sie mit dem Gesetzesartikel.

14. Muss Vera die Wände in Weiss zurück streichen? Begründen Sie.

15. Was tun Sie persönlich, um solchen Streitigkeiten vorzubeugen?

16. Beim Auszug muss der Mieter für den kleinen Unterhalt (Mängel mit Kostengrenze bis CHF 150.-) selber aufkommen. Sind grössere Mängel feststellbar, so stellt sich die Frage nach der Abnutzung der Wohnung. Nennen Sie zwei Beispiele einer «normalen» Abnutzung, die mit der Bezahlung des Mietzinses bereits abgegolten ist.

17. Liegt eine «übermässige» Abnutzung der Wohnung vor, so haftet der Mieter dafür. Es stellt sich aber die Frage nach der Höhe der zu bezahlenden Entschädigung. Wie wird das berechnet?

18. Ein fünf Jahre alter Spannteppich ist beschädigt. Er muss neu verlegt werden. Der Vermieter hat ihn damals neu für CHF 1900.- gekauft. Ein Spannteppich hat eine Lebensdauer von 10 Jahren. Wie viel muss der ausziehende Mieter bezahlen?

**Zusatzaufgaben**

Beantworten Sie mithilfe des Lehrmittels «Aspekte der Allgemeinbildung» oder «Staat, Volkswirtschaft, Recht» folgende Fragen:



19. Wie hoch darf die Sicherheitsleistung (Kautions) maximal sein?

20. Tritt in einer Wohnung ein grober Mangel auf und der Vermieter kommt seiner Unterhaltungspflicht nicht nach, kann sich der Mieter wehren, wenn er keine Schuld trägt. Er kann den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen oder eine Mietzinsreduktion verlangen. Eine dritte Möglichkeit nennt sich Mietzinshinterlegung. Wie funktioniert diese? Erklären Sie in Stichworten.

21. Nebenkosten sind Kosten, die dem Vermieter durch den «Betrieb» der Wohnung entstehen. Zählen Sie drei typische Nebenkosten auf.

22. Was müssen Sie, falls eine Akontozahlung der Nebenkosten vereinbart wurde, am Ende des Jahres erhalten und überprüfen?

23. Darf sich der Vermieter ohne Voranmeldung den Zutritt zur Wohnung des Mieters verschaffen, um einen groben Mangel zu beheben?

24. Für eine Mietwohnung gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende eines Monats, falls kein ortsüblicher Termin vorgeht. Was muss der Mieter tun, damit er ohne Einhalten der Kündigungsfrist den Mietvertrag frühzeitig auflösen kann?

Quellen:

www.srf.ch

www.mieterverband.ch

Mietrecht



Kassensturz vom 7. April 2015

[Link zum Merkblatt «Einzug»](#)

[Link zum Mietzinsrechner](#)

[Filmbeitrag](#)

[Radiobeitrag](#)

(Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf «Hyperlink öffnen», um zu den Seiten zu gelangen.)

Aufgaben und Lösungen

1. Was kann der Mieter in diesem Fall tun? Welche Kosten muss der Vermieter übernehmen?

Der Mieter kann vom Mietvertrag zurücktreten oder auf dem Vertrag beharren. Der Vermieter muss die durch die Verspätung entstandenen Kosten übernehmen (z.B. für Übernachtungen, Wohnungssuche und Einlagerung der Möbel).

2. Wer muss diesen Mangel beheben?

Der Vermieter muss bei Mietantritt alle Mängel beheben.

3. Beim Einzug stellen Sie auch noch kleine Haarrisse in drei Badplatten fest. Sie stören sich nicht daran. Was sollten Sie in diesem Fall trotzdem tun?

Sämtliche Mängel sind im Übernahmeprotokoll aufzulisten. Nur so können Sie beim Auszug dafür nicht haftbar gemacht werden.

4. Erst nach ein paar Tagen fällt Ihnen auf, dass der Parkett einen langgezogenen Kratzer aufweist. Was tun Sie?

Als Mieter melde ich den Mangel per Einschreiben, verlange die Behebung des Mangels und setze dem Vermieter dazu eine Frist.

5. Ist der Wechsel eines Mieters ein hinreichender Grund für eine Mietzinserhöhung?

Nein, der vereinbarte Mietzins liegt mehr als 10% über demjenigen des Vormieters.

6. Geben Sie im Mietzinsrechner Ihre Postleitzahl, die Nettomiete von 1900 Franken und das Jahr der letzten Mietzinsanpassung ein. Wie hat sich der Referenzzinssatz in den letzten 5 Jahren verändert? Welche Mietzinsveränderung können Sie zum heutigen Zeitpunkt beobachten?

individuelle Antwort

7. Sinkt der Referenzzinssatz, so spricht man von veränderten Verhältnissen. Der Mietzins kann somit missbräuchlich werden. Was kann der Mieter in diesem Fall tun?

Der Mieter stellt beim Vermieter ein schriftliches Herabsetzungsgesuch. Ignoriert der Vermieter dieses, so kann der Mieter die Herabsetzungsklage an die Schlichtungsbehörde einreichen.

8. Inwiefern ist Schimmel in hoher Konzentration in Wohnräumen für den Menschen gefährlich?

Schimmelsporen können die Gesundheit gefährden. (z.B. die Atemwege und die Haut reizen. Allergien sind ebenfalls möglich.)

9. Die Mieter informieren den Vermieter und melden den Schaden. Die Antwort der Verwalterin des Hauses lautete wie folgt: «Schuld am Schimmel ist die Familie. Sie hat zu wenig gelüftet.» Wie beurteilt der Bauphysiker diese Aussage?

Die Wände bieten mit 17 Zentimetern zu wenig Wärmeschutz und sind deshalb zu kalt. Die neu eingebauten Fenster sind luftdicht und deshalb zirkuliert weniger Luft. Die Feuchtigkeit steigt. Dies führt, trotz regelmässigem Lüften, zu Schimmel.

10. Die Familie Marti kann den Estrich nicht benutzen. Er ist mit Kot und Dreck verschmutzt. Was können die Mieter diesbezüglich verlangen?

Sie können eine Mietzinsreduktion verlangen.

11. Die Familie Marti kann nebst dem Estrich auch den Keller nicht benutzen. Die Lagerung von Möbeln, Kleidern und Büchern ist nicht möglich. Sie zieht aus der Wohnung aus. Was können die Mieter diesbezüglich verlangen?

Die Mieter können Schadenersatz für die Umzugskosten und für durch den Schimmel beschädigte Möbel einfordern.

12. Bei der Unterzeichnung des Mietvertrags hat die Familie Marti einen folgeschweren Fehler gemacht. Welchen?

Sie haben einer Mindestmietdauer von einem Jahr zugestimmt.

13. Darf der Mieter grundsätzlich die Wände einer Wohnung ohne Zustimmung des Vermieters umstreichen? Begründen Sie mit dem Gesetzesartikel.

Nein, es muss eine schriftliche Zustimmung des Vermieters vorliegen. (OR 260a)

14. Muss Vera die Wände in Weiss zurück streichen? Begründen Sie.

Nein, die Mieterin muss die Wände nicht in Weiss zurück streichen, weil weder im Mietvertrag noch im Antrittsprotokoll davon etwas zu lesen ist. Schriftlich ist bloss festgehalten, dass sie die Wände farbig übernommen hat. Es können somit keine Konsequenzen abgeleitet werden.

15. Was tun Sie persönlich, um solchen Streitigkeiten vorzubeugen?

Schriftliche Vereinbarungen im Antrittsprotokoll schaffen als Beweise für Klarheit.

16. Beim Auszug muss der Mieter für den kleinen Unterhalt (Mängel mit Kostengrenze bis CHF 150.–) selber aufkommen. Sind grössere Mängel feststellbar, so stellt sich die Frage nach der Abnutzung der Wohnung. Nennen Sie zwei Beispiele einer «normalen» Abnutzung, die mit der Bezahlung des Mietzinses bereits abgegolten ist.

Schatten von Bildern an den Wänden, Abdrücke von Möbeln auf dem Teppich

17. Liegt eine «übermässige» Abnutzung der Wohnung vor, so haftet der Mieter dafür. Es stellt sich aber die Frage nach der Höhe der zu bezahlenden Entschädigung. Wie wird das berechnet?

Der Mieter hat den Zeitwert der Sache zu bezahlen. Damit ist die Restlebensdauer der beschädigten Sache gemeint. Der Mieter- und der Hauseigentümerverband stellen dazu Lebensdauertabellen zur Verfügung.

18. Ein fünf Jahre alter Spannteppich ist beschädigt. Er muss neu verlegt werden. Der Vermieter hat ihn damals neu für CHF 1900.- gekauft. Ein Spannteppich hat eine Lebensdauer von 10 Jahren. Wie viel muss der ausziehende Mieter bezahlen?

Der Mieter muss CHF 950.- bezahlen.

19. Wie hoch darf die Sicherheitsleistung (Kautions) maximal sein?

Die Kautions darf nicht höher sein als drei Monatsmieten.

20. Tritt in einer Wohnung ein grober Mangel auf und der Vermieter kommt seiner Unterhaltungspflicht nicht nach, kann sich der Mieter wehren, wenn er keine Schuld trägt. Er kann den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen oder eine Mietzinsreduktion verlangen. Eine dritte Möglichkeit nennt sich Mietzinshinterlegung. Wie funktioniert diese? Erklären Sie in Stichworten.

Vermieter schriftlich zur Beseitigung auffordern / Hinterlegung androhen / Mietzins bei einer von der Schlichtungsbehörde bezeichneten Bank hinterlegen / die korrekte Hinterlegung gilt als Mietzinszahlung

21. Nebenkosten sind Kosten, die dem Vermieter durch den «Betrieb» der Wohnung entstehen. Zählen Sie drei typische Nebenkosten auf.

Warmwasseraufbereitung, Heizkosten, Hauswartskosten

22. Was müssen Sie, falls eine Akontozahlung der Nebenkosten vereinbart wurde, am Ende des Jahres erhalten und überprüfen?

Der Vermieter muss dem Mieter Einsicht in die Originalbelege ermöglichen und ihm eine jährliche Nebenkostenabrechnung zustellen.

23. Darf sich der Vermieter ohne Voranmeldung den Zutritt zur Wohnung des Mieters verschaffen, um einen groben Mangel zu beheben?

Nein, der Vermieter muss sich vorher anmelden.

24. Für eine Mietwohnung gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende eines Monats, falls kein ortsüblicher Termin vorgeht. Was muss der Mieter tun, damit er ohne Einhalten der Kündigungsfrist den Mietvertrag frühzeitig auflösen kann?

Der Mieter muss einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter finden, der bereit ist den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.