

# Zügeltermin: Tipps für stresslosen Wohnungswechsel

TEXT: DR. PETER DIENER

Der 1. April ist der wichtigste Zügeltermin im Jahresverlauf. Ein Wohnungswechsel bringt vielfältige Probleme und kann «stressig» werden.

Das muss nicht sein. Dr. Peter Diener vom Hauseigentümerversand Regio Chur weiss, wie die Freude auf die neuen «vier Wände» nicht getrübt wird.

Mit dem 1. April steht ein wichtiger Zügeltermin bevor. Wir möchten einige Grundsätze festhalten, um für Vermieter und Mieter einen Wechsel möglichst problemlos zu gestalten.

Der 1. April fällt dieses Jahr auf einen Samstag. Damit verlängert sich das Mietverhältnis von Gesetzes wegen bis zum nächsten Werktag, d.h. Montag, 3. April 2006, 12 Uhr. Ohne besondere Vereinbarung ist die Wohnung somit spätestens am 3. April, 12 Uhr, gereinigt zu übergeben.

Grundsätzlich ist bei jedem Wohnungswechsel ein Protokoll aufzunehmen. Zwar schreibt dies das Gesetz nicht vor, es liegt aber im wohlverstandenen Interesse von Vermieter und Mieter, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Darin ist der Zustand der Wohnung bei der Übergabe festzuhalten. Das Protokoll der Übernahme ist somit Grundlage für das neue Protokoll bei der Abgabe der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Grundsätzlich sollte ein Wohnungswechsel zwischen Vermieter und Mieter ohne Beizug eines Experten durchgeführt werden können. Nimmt man das vorgedruckte Protokoll, so kann zimmerweise der Zustand der Wohnung kontrolliert und protokol-



Der Zügeltermin steht vor den Wohnungstüren.

liert werden. Einzig, wenn auf Grund des Zustandes der Wohnung oder der Problematik mit einem Mieter feststeht, dass die Übergabe zu Schwierigkeiten führen wird, ist es zu empfehlen, einen Experten beizuziehen. Der Hauseigentümerversand (HEV) führt eine Liste von unabhängigen Experten, die auf solche Wohnungsabnahmen geschult sind. Diese Experten sind nicht Vertreter der einen Partei, sondern sie nehmen als unabhängige Sachverständige den Zustand der Wohnung auf und protokollieren diesen. Solche Protokolle genügen in einem Gerichtsfall als Beweismittel.

#### Wer kommt für Mängel auf?

Immer wieder stellt sich die Fra-

ge, ob allfällige Mängel an der Mietsache vor oder nach Beendigung des Mietverhältnisses auszuführen sind, d.h. ob diese in die Mietzeit des alten oder neuen Mieters fallen. Hier gilt es einige Grundsätze zu beachten:

- Mängel, die der ausziehende Mieter zu vertreten hat, d.h. welche er instand stellen muss, hat er bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu erledigen. Ist dies nicht der Fall, kann die Übergabe des Mietverhältnisses verweigert werden und der Mieter haftet weiterhin für den Zins.
- Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten, die sich auf Grund der normalen Abnutzung ergeben, sind hingegen ohne Absprache mit dem alten Mie-

ter nicht in dessen Mietzeit zu erledigen. Der ausziehende Mieter kann somit die Instandstellung der Wohnung während seiner Mietzeit verweigern. Hier empfiehlt sich unbedingt das Gespräch mit dem Mieter zu suchen, um allenfalls mittels Mietzinsreduktion eine einvernehmliche Lösung zu finden. Das Problem stellt sich vor allem dann, wenn der neue Mieter nahtlos auf das Ende der Mietdauer des alten Mieters einziehen will oder muss.

Werden diese Grundsätze von beiden Parteien beachtet, so können Streitigkeiten und insbesondere der Gang vor die Mietschlichtungsstelle verhindert werden, was Kosten und Nerven erspart.

(DR. PETER DIENER IST GESCHÄFTSFÜHRER HEV CHUR REGIO)

## AUSKUNFTSSTELLEN FÜR VERMIETER UND MIETER

**HEV**  
**Hauseigentümerversand Chur Regio**  
 Sekretariat Dr. P. Diener  
 Bärenloch 1, 7000 Chur  
 Tel. 081 253 64 05  
 Fax 081 252 03 66

**Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden**  
 Bahnhofstrasse 8, 7000 Chur  
 Tel. 081 253 60 62

# FRITZ KNUCHELAG

Calandastrasse 37 · 7000 Chur  
 Tel. 081 284 38 79 · Fax 081 284 78 96

**Der Schreiner Ihr Macher**

55623

Ihr Profi für alle Reinigungsarbeiten

## Reinigungsunternehmung

# r-cathomas

eidg. dipl. Gebäudereiniger

Chur · Telefon 081 252 79 77 · Fax 081 925 23 77 · www.r.cathomas.ch

55644