

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 9: Heizung, Energie

Rubrik: Vermischtes

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Wohnungswechsel: Tips für Mieter und Vermieter

In diesen Tagen ziehen viele Mieter aus ihrer Wohnung aus, um eine neue zu beziehen. Doch bevor die neue Wohnung bezogen wird und sich die ganze Familie richtig über das neue Zuhause freuen kann, steht die Abnahme der bisherigen Wohnung bevor, die manchem Mieter, aber auch vielen Vermietern Kopfzerbrechen bereitet. Sorgen, die nicht sein müssen, wenn einige wenige Regeln beachtet werden.

Die Rückgabe des Mietgegenstandes, der «alten» Wohnung, wird im Obligationenrecht geregelt. Danach muss der Mieter «die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt.» Der Vermieter ist demgegenüber verpflichtet, den Zustand des Mietobjektes bei der Rückgabe zu prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem zu melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche gegenüber einem schadenersatzpflichtigen Mieter mindestens teilweise. Deshalb empfiehlt es sich im Interesse beider Vertragspartner, eine Wohnungsabnahme durchzuführen, anlässlich der ein Übergabeprotokoll aufgenommen und anschliessend von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wird.

Wohnungsübergabeprotokoll

Darin wird festgehalten, ob das Mietobjekt Mängel aufweist oder sich in ordnungsgemässen Zustand befindet. Im Falle von Mängeln sollen diese im Übergabeprotokoll genau umschrieben werden. Zudem muss klar daraus hervorgehen, ob allfällige Schäden durch normale oder übermässige Abnutzung oder sogar durch unsachgemässe Behandlung entstanden sind. Schliesslich verschafft das Übergabeprotokoll Aufschluss darüber, ob der ausziehende Mieter die Wohnung noch in Ordnung bringen muss oder ob er Instandstellungskosten zu übernehmen hat. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Protokolls erlischt die Haftung des Mieters für Mängel, die bei der Abnahme erkennbar gewesen, nicht aber im Protokoll vermerkt sind.

Der Mieter haftet nicht für normale Abnutzung, die bei normalem Gebrauch

Merkblätter des SVW

Zum Thema Mieterwechsel bietet der SVW folgende Merkblätter an:

«Merkblatt für die Wohnungspflege», 22 S., Fr. 1.50, Best.-Nr. 101.

«Richtlinien für die Wohnungsrückgabe», 4 S., Fr. -.70, Best.-Nr. 102.

«Protokoll zur Wohnungsübergabe», 25 Garnituren mit je 3 Durchschlägen, Fr. 12.50, Best.-Nr. F-1.

Wohnungsabnahme: heikle Punkte

Selbstverständlich muss bei der Wohnungsabnahme der Zustand und die Funktionstüchtigkeit der gesamten Wohnung und sämtlicher zur Wohnung gehörender Einrichtungsgegenstände genau geprüft werden. An die Beurteilung des Zustandes von Wänden, Decken und Bodenbelägen denkt sicher jeder Mieter und jeder Wohnungsabnehmer. Weniger selbstverständlich ist demgegenüber der Blick in die Einbauschränke. Und einige Details gehen aber aller Sorgfalt zum Trotz dennoch immer wieder vergessen.

Bei Radiatorventilen, bei Herdplatten oder Sanitäreinrichtungen darf die Funktionskontrolle nicht vergessen werden. Rolladengurten und -kurbeln sollen ebenfalls auf ihre Funktionstüchtigkeit hin geprüft werden. Schliesslich empfiehlt es sich, sämtliche Zimmer- und Wohnungstürschlüssel auf die Gängigkeit hin zu prüfen.

der Wohnung entsteht. Als normale Abnutzung können beispielsweise Möbelindrücke auf textilen Bodenbelägen, Nagel- oder Dübellöcher gelten. Farbdifferenzen an der Tapete oder den Bodenbelägen entstehen ebenso durch normale Abnutzung wie Staubstriche an den Wänden durch aufgestellte Möbel oder aufgehängte Bilder. Für Spannungsrisse an Sanitärapparaten kann der Mieter ebenfalls nicht schadenersatzpflichtig gemacht werden. Der abtretende Mieter wird nur schadenersatzpflichtig, wenn Wohnungsteile oder zur Wohnung gehörende Einrichtungsgegenstände wegen übermässiger Abnutzung vor Ablauf ihrer Lebensdauer ersetzt werden müssen.

«...Teppiche müssen übernommen werden...»

Es kommt immer wieder vor, dass der ausziehende Mieter Einrichtungsgegenstände, die nicht zum Mietobjekt gehören, beispielsweise Spannteppiche, dem Mietnachfolger verkaufen will. Dies kann für den Mietnachfolger, aber auch für den Vermieter, unangenehme Folgen haben. Treten nämlich beispielsweise unter einem Teppich später Schäden zu Tage, die nicht im Übergabeprotokoll vermerkt sind, und die der neue Mieter nicht schriftlich gemeldet hat, so kann er für diese Schäden haftbar gemacht werden. Der Schweizerische Hauseigentümergebund empfiehlt daher, im Übergabeprotokoll zu vermerken, welche nicht zum Mietobjekt gehörenden Einrichtungsgegenstände der abtretende Mieter hinterlässt. Zudem sollte in solchen Fällen auch festgehalten werden, dass sich der abtretende Mieter verpflichtet, die Gegenstände

auf Verlangen zu entfernen und allfällige Schäden zu seinen Lasten instandzustellen, falls der neue Mieter diese Gegenstände nicht übernimmt. Von dieser Verpflichtung ist er befreit, wenn der neue Mieter der Übernahme der Gegenstände schriftlich zustimmt. Alsdann haftet dieser bei seinem Wegzug für die Entfernung der übernommenen Gegenstände oder die Instandstellung allfälliger Schäden.

WWI/SHV ■

Steuerabzug für Mieten im Kanton Zürich?

Am 27. September kommt eine Initiative der Zürcher-Mieterverbände (MV) zur Abstimmung, die einen 30%igen Mietzinsabzug verlangt.

Für die Wohnkosten der Mieterinnen und Mieter gibt es heute keinen Steuerabzug. Wer in seinen eigenen vier Wänden wohnt, kann dagegen seine Wohnkosten – Hypothekarzinsen und Gebäudeunterhalt – von der Steuer absetzen. Da der Eigentümer keinen Mietzins zahlt, wird ihm für die Nutzung der eigenen Wohnung ein sogenannter «Eigenmietwert» angerechnet, der dem Preis für eine vergleichbare Mietwohnung entsprechen sollte.

Allerdings sind die Eigenmietwerte im Kanton Zürich tief. Sie wurden 1979 zum letzten Mal festgesetzt. Anfang 1989 betrugen sie noch 57,5% vergleichbarer Marktmieten, bis im Sommer 1992 sind sie auf etwas über 40% abgesunken. Zwar will die Regierung die Eigenmietwerte ab 1993 um ein Drittel anheben. Damit wird aber bloss wieder der Zustand von 1989 erreicht, der vom Bundesrat ausdrücklich als «gesetzwidrig» gerügt wurde.

Die Kantonsverfassung verlangt, dass alle Personen nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteuert werden. Aus der Sicht des MV sind heute die Mieterinnen und Mieter benachteiligt.

Als Korrektur verlangt die MV-Initiative deshalb einen Mietzinsabzug. Abgezogen werden dürfen 30% der Nettomiete, maximal jedoch Fr. 3000.– für Alleinstehende und Fr. 4500.– für Verheiratete, zuzüglich Fr. 1500.– für jedes Kind. Bei mittlerem Einkommen reduziert sich der Steuerbetrag um etwa eine halbe Monatsmiete. Am stärksten entlastet werden Haushalte mit Kindern, die eine hohe Mietbelastung aufweisen.

Beispiel: Familie, 2 Kinder, Miete 1500.–/Mt:

Reineinkommen	Steuereinsparung	in %
40000	538	35
50000	691	25
60000	789	19
80000	877	12

bu ■