

HELEN KOLLER

AUSZIEHEN UMZIEHEN EINZIEHEN

Der komplette Umzugsratgeber



ZUR PERFEKTEN
ORGANISATION:
Vorlagen
Checklisten
Formulare
Schadenmeldungen
Gesetze

Beobachter
EDITION

AUSZIEHEN UMZIEHEN EINZIEHEN

Der komplette Umzugsratgeber

HELEN KOLLER

AUSZIEHEN
UMZIEHEN
EINZIEHEN

Der komplette Umzugsratgeber

Beobachter
EDITION

DIE AUTORIN

Helen Koller, MLaw und Rechtsanwältin, war nach dem Erlangen des Anwaltspatents als Rechtsanwältin bei einer Rechtsschutzversicherung tätig. Heute arbeitet sie als Rechtskonsultantin in St. Gallen und als Autorin und Lektorin für die Beobachter-Edition.

Dank

Herzlichen Dank an Rosmarie Naef vom Beobachter-Beratungszentrum für die inspirierenden Tipps aus der Beratungspraxis und das wertvolle Fachlektorat sowie an Käthi Zeugin für das umsichtige Lektorat und die sehr geschätzte Unterstützung.



Download-Angebot zu diesem Buch

Die grosse Checkliste sowie alle Muster und Listen in diesem Buch finden Sie auch online unter www.beobachter.ch/download (Code 2004). Sie können sie herunterladen und an Ihre Situation anpassen.

Beobachter-Edition
© 2019 Ringier Axel Springer Schweiz AG, Zürich
Alle Rechte vorbehalten
www.beobachter.ch

Herausgeber: Der Schweizerische Beobachter, Zürich
Lektorat: Käthi Zeugin, Zürich
Gestaltung: fraufederer.ch
Umschlagfoto: Getty Images
Herstellung: Bruno Bächtold
Druck: Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe

Mit dem Beobachter online in Kontakt:



www.facebook.com/beobachtermagazin



www.twitter.com/BeobachterRat



www.instagram.com/beobachteredition

ISBN 978-3-03875-200-4



Zufrieden mit den Beobachter-Ratgebern?
Bewerten Sie unsere Ratgeber-Bücher im Shop:
www.beobachter.ch/shop

INHALT

Vorwort	9
----------------------	---

Der Zeitplan für den Umzug	10
---	----

Vor dem Umzug 13

Ein neues Zuhause finden	14
---------------------------------------	----

Was suchen Sie?	14
-----------------------	----

So werden Sie fündig – Suchstrategie	17
--	----

Gefunden! Nun gehts ans Besichtigen und Bewerben	19
---	----

Erfolgreiche Besichtigung	19
---------------------------------	----

Sympathische Bewerbung	22
------------------------------	----

Sie haben die Wohnung	25
------------------------------------	----

Zusagen sind verbindlich	25
--------------------------------	----

So prüfen Sie den Mietvertrag	26
-------------------------------------	----

Der Vertrag wird unterschrieben	30
---------------------------------------	----

Die Kautions	31
--------------------	----

Die alte Wohnung kündigen	33
--	----

Eine Mietwohnung kündigen – so gehts	33
--	----

Die frist- und termingerechte Kündigung	34
---	----

Ausserterminlich ausziehen? Suchen Sie einen Nachmieter	38
---	----

Den Umzug planen 43

Kernstück: Der Zeitplan	44
--------------------------------------	----

Umzugstermin festlegen	44
------------------------------	----

Umzugstag(e) festlegen und freinehmen	46
---	----

Jetzt können Sie den Plan erstellen	46
---	----

Den Auszug planen	47
Die Wohnungsräumung planen	47
Die Reinigung vorbereiten	50
Die Wohnungsabgabe vorbereiten	52
Den Umzug planen	55
Selber zügeln oder zügeln lassen?	55
Den Umzug mit Profis vorbereiten	56
Den selbständigen Umzug vorbereiten	58
Ihre Vorarbeit	60
Die Kinder vorbereiten	65
Wie gelingt der Umzug mit Haustieren?	67
Den Einzug planen	70
Erstellen Sie einen Einrichtungsplan	70
Kündigen Sie Ihren Umzug an	71
Den Übergabetermin vereinbaren	73
Versicherungspolicen überprüfen	73

Der Umzug 75

Die neue Wohnung übernehmen	76
Die Wohnungsübergabe	76
Das Antrittsprotokoll	77
Was, wenn die Wohnung nicht benutzbar ist?	80
Die eigentliche Zügelle	81
Letzte Vorbereitungen	81
Eintreffen des Zügelteams	82
Schritt für Schritt anpacken	83
Wer haftet für Schäden beim selbst organisierten Umzug?	84
Haftungsfragen beim Umzug mit Profis	87
Die alte Wohnung putzen und abgeben	89
Sauberer Wohnungsputz	89
Keine Probleme bei der Rückgabe	91
Das Rückgabeprotokoll	92
Wer zahlt für welche Schäden?	95
Unterschreiben?	95
Schlüssel verloren!	96
Wenn die Vermieterin nachträglich Mängel beanstandet	96

Nach dem Umzug 99

Was Sie in den ersten Tagen erledigen sollten	100
Mängel an der Wohnung beanstanden	100
Wenn die Umzugsfirma Schäden verursacht hat	104
Schäden der Versicherung melden	104
Anmeldungen am neuen Ort	105
Rechnungen vom Umzug prüfen	106
Die Kautions herausverlangen	108
Den Anfangsmietzins anfechten?	109
So gelingt ein gutes Einleben	111
Die Kinder eingewöhnen	111
Die Tiere eingewöhnen	112
Dos and Don'ts am neuen Ort	113
Das Einweihungsfest	114

Anhang 117

Die ganze Checkliste	118
Muster und Listen	124
Nützliche Adressen und Links	164
Beobachter-Ratgeber zum Thema Wohnen	167

VORWORT

Gute Planung ist die halbe Miete!

Sind Sie auch schon umgezogen und haben sich geärgert, dass Sie nicht früher mit der Vorbereitung angefangen haben? Oder lag nach einem Umzug eine saftige Abrechnung Ihres Vermieters im Briefkasten, weil Sie dem Frieden zuliebe das Protokoll der Wohnungsrückgabe blindlings unterschrieben hatten?

Sie sparen Geld und Nerven, wenn Sie frühzeitig mit der Planung Ihres Umzugs beginnen und sich über Ihre Rechte, aber auch über Ihre Pflichten informieren.

Mithilfe dieses Dossiers können Sie alles bestens vorbereiten, vergessen nichts und wissen erst noch, wie Sie sich im Streitfall für Ihre Rechte einsetzen. Der Zeitplan verschafft Ihnen einen ersten klaren Überblick, was wann zu tun ist. Die Checkliste können Sie an Ihre Wohnungstür kleben und haben sie so stets zur Hand, auch wenn in Ihrer Wohnung wegen all der Zügelschachteln das pure Chaos herrscht. Und viele Musterbriefe erleichtern Ihnen die Kommunikation mit Vermieter, Reinigungsinstitut und Zügel firma – sie stehen alle auch zum kostenlosen Download bereit. So sparen Sie wertvolle Zeit und können im Konfliktfall sofort reagieren.

Dieses Buch orientiert sich an der Praxis: Im Beobachter-Beratungszentrum erhalten wir täglich viele Anfragen rund ums Zügel n. Mieter wollen wissen, ob die hohen Ansprüche des Vermieters an die Endreinigung rechtens sind, ob sie die Schäden am Mietobjekt tatsächlich bezahlen müssen und was sie tun können, wenn der Vermieter die Kaut ion nicht freigibt. Immer wieder wird auch gefragt, wie man ein seriöses Reinigungsinstitut findet und worauf man beim Vertragsabschluss mit einem Zügel unternehmen achten sollte. Antworten auf all diese Fragen und auf viele weitere finden Sie in diesem Dossier, dazu viele wertvolle Tipps aus der Beratungspraxis.

Ich wünsche Ihnen einen glatten Umzug und viel Freude in Ihrem neuen Zuhause.

Rosmarie Naef

Redaktorin und Beraterin im Beobachter-Beratungszentrum

November 2019

DER ZEITPLAN FÜR DEN UMZUG



1 Erste Schritte

- Wohnung suchen, besichtigen, bewerben.
- Neuen Mietvertrag prüfen, unterzeichnen, Datum der Wohnungsübergabe festlegen.
- Alten Mietvertrag kündigen oder vorzeitigen Auszug melden und Nachmieter suchen.
- Umzugstage festlegen und freinehmen.

2 Je früher, desto besser

- Offerten von Umzugs- und Reinigungsfirmen einholen, Aufträge erteilen, schriftlich bestätigen lassen. Oder Helfer, Umzugsauto und Reinigungsgeräte organisieren.
- Baby- und Petsitter organisieren.
- Hausrat entrümpeln.
- Klären, wer welche Reparaturen übernehmen muss.
- Neue Möbel bestellen.
- Einrichtungsplan erstellen.
- Ortsgebundene Abonnements kündigen, sich nach neuen umschaun.
- Schule, Kindergarten informieren.
- Kinder vorbereiten, neue Kita suchen.

5 In der Woche vor dem Umzug

- Kleinen Unterhalt erledigen.
- Letzte Möbel abbauen, letzte Kisten packen.
- First-Day-Box bereitstellen.
- Wichtige Dokumente und Wertgegenstände an sicheren Ort bringen.
- Letzte Vorräte aufbrauchen.
- Verpflegung für Helfer bestellen.
- Parkplatzsperren organisieren.

4 Bis zur Woche vor dem Umzug

- Möbel abbauen, Kisten packen.
- Alle Schlüssel der alten Wohnung vorhanden? Wenn nicht, Vermieter informieren.
- Bilder abhängen, Dübellöcher sorgfältig zuspachteln.
- Garten am alten Ort auf Vordermann bringen.

3 Bis vier Wochen vor dem Umzug

- Adressänderungen vornehmen, Nachsendeauftrag erstellen.
- Dauerauftrag für Mietzinszahlung anpassen.
- Versicherungsdeckung überprüfen.
- Zügelkisten, Packmaterial, Werkzeug, Reinigungsmaterial etc. besorgen.
- Wenn nötig, Veränderungen an der alten Wohnung zurückbauen.

6 Ein bis zwei Tage vor dem Umzug

- Bargeld holen, falls Barzahlung an Umzugsfirma – Trinkgeld nicht vergessen.
- Böden abdecken.
- Treffpunkt mit Helfern klären.
- Genaue Zeiten der Wohnungsübergaben nochmals bestätigen lassen.
- Parkplätze sperren (lassen).
- Putzmaterial bereitstellen und markieren.
- Am Vorabend Fahrzeug abholen, Kinder und Haustiere zu Betreuungspersonen bringen.

9 Ab dem zweiten Tag am neuen Ort

- Möbel aufstellen, Kisten leeren.
- Wohnung gründlich prüfen, weitere Mängel sofort dem Vermieter melden.
- Sich am neuen Ort anmelden.
- Versicherungsdeckung prüfen.
- Schäden der Umzugsfirma melden.
- Sich den neuen Nachbarn und dem Hauswart vorstellen.
- Allenfalls Rechnungen beanstanden.
- Einweihungsparty organisieren.

7 Am Umzugstag am alten Ort

- Transportleiter oder private Helfer instruieren, Handynummer bekannt geben.
- Möbel und Kisten einladen – First-Day-Box zuletzt.
- Rundgang durch Wohnung, Nebenräume: Ist was liegen geblieben?
- Schäden vom Umzug fotografieren, dem Transportleiter melden.
- Strom-, Gas-, Wasser-, Heizungs-zähler ablesen.
- Alte Wohnung gründlich reinigen (lassen).
- Wohnung und Schlüssel dem alten Vermieter zurückgeben.
- Rückgabeprotokoll erstellen lassen.

8 Am Umzugstag am neuen Ort

- Wohnung genau prüfen, übernehmen, Schäden im Antrittsprotokoll vermerken lassen.
- Stellpläne aufhängen, Helfer instruieren.
- Verpflegung für Helfer abholen.
- Strom-, Gas-, Wasser-, Heizungs-zähler ablesen.
- Überall Namensschilder anbringen.
- Lampen anschliessen.
- Bett aufstellen.
- Umzugsauto zurückbringen.
- Kinder und Haustiere abholen.

Erste Schritte zum erfolgreichen Umzug

- Was suchen Sie? Legen Sie die Auswahlkriterien für die neue Wohnung fest, vor allem auch den finanziellen Rahmen.
- Nutzen Sie möglichst viele Kanäle für die Wohnungssuche: Durchstöbern Sie Websites, Zeitungen und Anschlagbretter in Einkaufszentren, informieren Sie Freunde und Bekannte, geben Sie Inserate auf, abonnieren Sie Newsletter und schreiben Sie Verwaltungen an.
- Wenn Ihnen eine Wohnung gefällt: Nehmen Sie möglichst rasch Kontakt auf mit dem Anbieter und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.
- Bestellen Sie sofort einen Betreibungsregisterauszug und nehmen Sie diesen wenn möglich zur Besichtigung mit.
- Erscheinen Sie pünktlich, gut gelaunt und gepflegt zum Besichtigungstermin. Zeigen Sie Interesse, seien Sie freundlich, hinterlassen Sie einen guten Eindruck.
- Bewerben Sie sich umgehend mit den verlangten Unterlagen, wenn Sie Interesse an einer Wohnung haben. Legen Sie den Betreibungsregisterauszug bei.
- Seien Sie nach der Bewerbung nicht zu aufdringlich. Erkundigen Sie sich, ob Ihre Unterlagen eingegangen sind und wann Sie mit einer Rückmeldung rechnen können. Haken Sie dann erst wieder nach, wenn die Rückmeldung nicht wie versprochen eintrifft.
- Prüfen Sie den Mietvertrag vor der Unterzeichnung – unter Umständen mit professioneller Hilfe. Lesen Sie auch das Kleingedruckte. Lassen Sie sich Versprechungen des Vermieters schriftlich geben, wenn diese nicht in den Mietvertrag aufgenommen wurden.
- Überweisen Sie die Mietkaution nur auf ein auf Ihren Namen lautendes Sperrkonto – und nicht auf ein Konto des Vermieters.
- Kündigen Sie den alten Mietvertrag oder teilen Sie Ihrem Vermieter mit, dass Sie vorzeitig ausziehen und einen Nachmieter suchen. Denken Sie an Nebenräume wie Garagen oder Hobbyräume.
- Suchen Sie einen Nachmieter, wenn Sie ausserterminlich ausziehen.

VOR DEM UMZUG

Eigentlich sind Sie schon länger nicht mehr ganz zufrieden mit Ihrer Wohnung. Sie ist etwas zu klein und liegt ziemlich weit weg vom Bahnhof, was Ihren neuen Arbeitsweg umständlich macht. Ausserdem hätten Sie schon lange gern einen Balkon und etwas mehr Aussicht. Wie wärs also mit einem Umzug?

EIN NEUES ZUHAUSE FINDEN

Nehmen Sie sich, wenn möglich, genug Zeit für die Wohnungssuche und seien Sie geduldig. Seine Traumwohnung findet man in der Regel nicht von heute auf morgen.

Überlegen Sie sich zunächst genau, was Ihnen an Ihrer neuen Bleibe und im Zusammenhang mit dem Umzug wichtig ist. Beginnen Sie erst dann mit der gezielten Suche. So stecken Sie Ihre Energie nicht unnötig in die Inspektion von Wohnungen, die gar nicht in Ihr Suchschema passen.

Was suchen Sie?

Was solls denn sein? Ein lauschiges Einfamilienhaus am Waldrand? Ein urbanes Loft in Bahnhofsnähe? Ein Alt- oder ein Neubau? Was ist Ihr finanzieller Rahmen? Soll die Umgebung ein breites kulturelles und sportliches Angebot bieten oder schätzen Sie in erster Linie die Ruhe und die Nähe zur Natur? Am besten erstellen Sie eine Liste mit Ihren Kriterien und gewichten diese:

- a = sehr wichtig
- b = wichtig
- c = unwichtig

 **MUSTER**
1
Kriterien für die neue Wohnung

Die Auswahlkriterien

Kriterien, die Sie nebst Ihren eigenen auch nicht ausser Acht lassen sollten, sind die folgenden:

- **Standort der Wohnung**
 - Anschluss an den öffentlichen und den Individualverkehr (Zug, Bus, Velowege, Autobahnanschluss etc.)
 - Dauer und Bequemlichkeit von Arbeits- und Schulweg
 - Nähe zu Kinderbetreuungsangebot, Schulen und Ausbildungsstätten
 - Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung
 - Kulturelles Angebot und Freizeitmöglichkeiten (etwa Sportvereine)
 - Verwandte und Freunde in der Nähe

UMZIEHEN IM ALTER

Ein Umzug im Alter kann eine grosse Herausforderung sein. Die Wohnungssuche ist oft anspruchsvoller als in jungen Jahren. Viele ältere Personen haben sich über lange Jahre an ihre Wohnung gewöhnt. Sie kennen die Nachbarn, die Umgebung ist ihnen vertraut, jedes Knarren und Knacksen können sie einem Heizungsrohr oder der Wohnung nebenan zuordnen. Ältere Menschen besitzen zudem häufig einen grossen Hausrat und sind mit diesem und mit ihrem Zuhause emotional verbunden.

Doch irgendwann werden die Treppen zu steil, die fünf Zimmer sind für zwei einfach zu gross oder der Vermieter möchte die Wohnung totalsanieren – eine Veränderung wird nötig. Soll der Umzug im Alter ein Erfolg werden, ist eine gute Vorbereitung das A und O.

- Beschäftigen Sie sich frühzeitig mit einem möglichen Wohnungswechsel. Machen Sie sich Gedanken, wo Sie hinziehen möchten. Kriterien für die neue Bleibe sind zum Beispiel: Barrierefreiheit (Lift, keine Treppen bis zum Hauseingang und in der Wohnung), gute Erreichbarkeit von öffentlichem Verkehr, Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zu Verwandten und Bekannten. Zudem sollten Sie vor Vertragsabschluss klären, ob in der Wohnung Anpassungen für eingeschränkte Mobilität möglich sind: etwa der Einbau einer Waschmaschine oder geeigneter Einrichtungen im Badezimmer.
- Beginnen Sie rasch damit, den Hausrat zu entrümpeln, und misten Sie grosszügig aus. Aussortieren und sich verkleinern wirkt befreiend. Am einfachsten fällt das Ausmisten, wenn man zuerst Gegenstände loswird (entsorgt, verschenkt, verkauft), an denen keine Erinnerungen haften, etwa Kleider, Geschirr, Bücher. Als Faustregel gilt, dass man sich von dem trennen sollte, was man nicht mindestens einmal jährlich braucht. Ausnahmen sollten Sie nur bei Dingen machen, die Ihnen Freude bereiten.
- Lassen Sie sich von Experten für das Wohnen im Alter beraten, diese können Sie in organisatorischer und psychologischer Hinsicht unterstützen. Kontaktieren Sie beispielsweise die örtliche Pro Senectute für weitere Informationen (www.prosenectute.ch → In Ihrer Nähe).

- Steuerfuss, Krankenkassenprämien
- Infrastruktur und Klima in der Gemeinde – meteorologisch wie auch politisch.
- **Haus, Quartier und Umgebung**
 - Zustand des Hauses inklusive Garten und nähere Umgebung
 - Gibt es einen Hausmeister?

- Wohnt der Vermieter in der Nähe, im Haus?
- Sicherheitsgefühl – oft abhängig von Verkehr, Beleuchtung, Umgebung
- Lärmimmissionen durch Verkehr, Industrie, Flughafen, Kirche, Schiessplatz etc.
- Geruchsmissionen durch Industrie, Landwirtschaft etc.
- Soziale Struktur im Haus und im Quartier – passen Sie in die Nachbarschaft? Gibt es Kinder?
- Sind Veränderungen (Bauprojekte und Ähnliches) in der Umgebung oder im Haus geplant?
- Parkmöglichkeiten für Sie und für Besucher
- Veloraum, Hobbyraum
- Zufahrt und Zugang (auch im Winter)
- **Die Wohnung**
 - Grösse der Wohnung, Raumaufteilung und -anordnung
 - Lichtverhältnisse, Besonnung, Aussicht
 - Schall- und Wärmedämmung
 - Lärmquellen (Lift, Lüftung, Heizung, Nachbarn)
 - Zustand der Einrichtung, Aktualität der eingebauten Geräte
 - Anstehende Veränderungen in der Wohnung (Sanierung)
 - Extras wie Terrasse, Balkon, Garten zur Mitbenützung
 - Stauraum in Keller oder Estrich
 - Haustiere und Musikinstrumente erlaubt?
 - Veränderungspotenzial, Flexibilität des Vermieters
 - Höhe des Mietzinses und der Nebenkosten, Mietzinsvorbehalt
 - Mindestmietdauer, Kündigungsfristen und -termine
 - Bezugstermin

Der Kostenrahmen

Erstellen Sie ein Budget, bevor Sie mit der Wohnungssuche beginnen, (Vorlagen dafür finden Sie zum Beispiel bei Budgetberatungsstellen). So lässt sich ermitteln, wie viel Sie monatlich für Ihr neues Heim ausgeben können. Die Faustregel lautet: Der Mietzins sollte einen Drittel Ihres monatlichen Einkommens nicht übersteigen. Planen Sie dabei nicht zu knapp, der Vermieter kann die Miete auf den ersten Kündigungstermin hin erhöhen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

ACHTUNG Sie haben gehört, dass man den Anfangsmietzins anfechten kann? Lassen Sie sich dennoch nicht auf eine zu hohe Miete ein! Eine solche Anfechtung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und der Ausgang des Verfahrens ist schwer vorherzusagen (mehr dazu auf Seite 109).



Budgetvorlagen
www.budgetberatung.ch
 (→ Budgetvorlagen)