EHL wünscht Ihnen einen besinnlichen Advent.



→ Luxuschalets mit rustikalem Charme Seite I 4-5

→ Städtische Shoppingcenter: Anschluss garantiert Seite I11 → Integration: Internationales "Wir-Gefühl" Seite I12

mobilien

Eigentümerwechsel: Wa für Mieter ändert. Se

SEITE I 1 //// SAMSTAG/SONNTAG 26./27. NOVEMBER 2011 //// DIEPRESSE.COM/IMMOBILIEN

Heute hier, morgen dort

Wohnungswechsel. Umziehen ist trotz vieler Serviceangebote immer noch eine logistische Herausforderung. Was man beachten und wie man planen sollte.

VON MARTIN HECHENBLAICKNER

offer packen, Wände streichen, Kisten schleppen. Umzug, das heißt Ausnahmezustand. Was sich über Jahre Stück für Stück angesammelt hat, soll nun alles auf einmal mit ins neue Heim. "Willkommen in der Hölle", begrüßt Umzugsunternehmer Günter Buchmann augenzwinkernd. Mit dem Teufel geht es zwar nicht zu, wenn der Wiener Spediteur die Habseligkeiten seiner Kunden verschwinden und andernorts wieder auftauchen lässt, trotzdem bedeutet eine Übersiedelung mehr, als Möbel und Gepäck von einer Wohnung in eine andere zu schaffen. Um Zeit, Geld und Nerven zu sparen, sollte man den Ablauf genau planen. Von der Kündigung des Mietvertrags der alten Wohnung bis hin zum Einzug in die neue - ein Überblick.

▶ Ein Jahr bis drei Monate vor dem Umzug: Das beginnt damit, seine alte Bleibe fristgerecht zu kündigen. Hier lohnt sich ein Blick in den Mietvertrag. Während das heutige Mietrechtsgesetz Fristen von höchstens drei Monaten vorsieht, können in älteren Verträgen durchaus längere Zeiträume festgelegt worden sein. "Da muss dann teilweise ein ganzes Jahr vorher gekündigt werden", erklärt Franz Szyszkowitz, BLS Rechtsanwälte. Um die Einhaltung der Frist anschließend auch nachweisen zu können, rät er, sich unbedingt den Eingang der Kündigung bestätigen zu lassen.

Ein Zeitpuffer zwischen dem vereinbarten Auszugstag und dem Einzugstermin in die neue Wohnung erleichtert es, auf Unvorhergesehenes zu reagieren. "Ein Umzug ist nie punktgenau, in der Regel dauert er länger als vom Monatsletzten auf den Monatsersten. Man sollte es manchmal in Kauf nehmen, eine Monatsmiete doppelt zu bezahlen", so der Gebäudeverwalter Peter Nemeth. Bezahlt macht sich diese Investition, wenn die Übersiedelung länger dauert oder noch Ausbesserungsarbeiten in der alten Wohnung offen sind. "Für eine Belegung des Objekts über das Vertragsende hinaus kann der Vermieter ein Benützungsentgelt bis zur Höhe der doppelten Miete verlangen", warnt Nemeth.

Drei Monate vor dem Umzug: Der Immobilienprofi empfiehlt, bereits drei Monate vor dem Auszug die Wohnung mit der Hausverwaltung zu besichtigen. So könne man etwaige Mängel oder nicht vereinbarte Veränderungen



früh genug erkennen. Der Zustand sollte dabei so genau wie möglich mit Fotos, Videos und protokollarisch festgehalten werden. Unbedingt notwendig ist es, im Mietvertrag nachzulesen, wie die Wohnung übergeben werden muss. Der Gesetzgeber erlaubt dem Mieter zwar eine "übliche Abnützung", diese Formulierung lässt jedoch einiges an Interpretationsspielraum offen, wie Christian Boschek, Wohnrechtsexperte der Wiener Arbeiterkammer, meint. Sollten bauliche Veränderungen vorgenommen worden sein, kann der Vermieter auch die Wiederherstellung des Urzustandes verlangen. Eine rechtzeitige Einigung schützt hier vor späteren Auseinandersetzungen. Vor

rein mündlichen Absprachen warnt Szyszkowitz. Sicherer sei es, ein Protokoll über die Vereinbarung zu verfassen und dem Vermieter zuzustellen. Die persönliche Anwesenheit am Tag der Wahrheit kann natürlich auch ein Umzugsdienst nicht ersetzen. Das geht selten ohne Urlaub und der sollte früh genug vereinbart werden. "Regelungen dazu finden sich in den meisten Kollektivverträgen", erklärt AK-Arbeitsrechtsexpertin Irene Holzbauer. Zwingenden gesetzlichen Anspruch auf diese Freistellung besitzen jedoch nur Angestellte, Arbeiter müssen zum Teil erst nachweisen, dass der Umzug nicht außerhalb der Dienstzeiten geschehen kann.

Noch ein Monat . . .: Mit der Auswahl des Umzugsservices beginnt die heiße Phase. Hier lohnt es sich genau hinzuschauen, gibt es doch in der Branche auch unseriöse Anbieter, die Kunden mit versteckten Kosten oder fehlendem Versicherungsschutz täuschen, wie Buchmann weiß. Vertrauenswürdige Dienstleister beginnen mit einer Besichtigung der zu transportierenden Möbel und Habseligkeiten und legen anschließend ein Angebot. Der Transporteur empfiehlt einen Pauschalpreis auszuhandeln, um nicht auf Stundenlöhne oder weitere Gebühren achten zu müssen. Sehr zu empfehlen sei laut Buchmann auch eine Versicherung, die für den jeweilig gebuchten Leistungsumfang gilt. Billiger als ein All-inclusive-Paket ist natürlich, selbst mit anzupacken. Trotzdem rät er, seine persönlichen Möglich-keiten nicht zu überschätzen und damit Schäden an seiner Einrichtung zu riskieren.

Kurz vor dem Umzug kann die Adressänderung bei Ämtern, Bank und Versicherung bekannt gegeben werden. Sollte sich der Wert der Wohnung oder Einrichtung erhöhen, ist es ratsam, die Versicherungssumme aufzustocken. Für die Ummeldung der Energieversorgung kann man sich, für eine möglichst genaue Abrechnung, noch bis kurz vor dem Auszug

Der Tag X und danach: Hat man den Umzug hinter sich, empfiehlt es sich, seinen Besitz sofort auf Schäden zu kontrollieren, um diese bei der Versicherung geltend zu machen. Umzugsunternehmerin Dzenana Jasarevic erklärt, dass man für sichtbare Schäden bis zum Tag nach der Übersiedelung Zeit hat, versteckte müssen spätestens eine Woche später gemeldet werden. Daher: gleich auspacken!