

Gerade umgezogen: Welche Ansprüche können Mieterinnen und Mieter an die neue Wohnung stellen?

Meistens macht es Freude, in eine neue Mietwohnung zu ziehen. Aber leider nicht immer. Bei den Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands sind Enttäuschungen nach dem Wohnungsbezug ein Dauerbrenner. Welche Ansprüche können Neumieterinnen und –mieter stellen? Wie können sie sich vorsehen?

„Muss der Vermieter die Wohnung streichen lassen, wenn ich als Neumieterin einziehe?“ Dies ist nach den grossen Zügelterminen eine der häufigsten Fragen bei den Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands. Die Antwort fällt leider oft etwas enttäuschend aus: Die Vermieterschaft muss die Wohnung nicht in jedem Fall neu streichen lassen.

Beim Abschluss eines Mietvertrags gilt grundsätzlich: Wie gesehen, so gemietet! Das heisst, die neue Wohnung ist in dem Zustand an die neue Mieterschaft zu übergeben, in dem sie sich bei Vertragsabschluss befunden hat. Waren die Wandanstriche bei Vertragsabschluss schon etwas abgenutzt, hat sich die neue Mieterin oder der neue Mieter damit abzufinden. Eine Ausnahme gilt nur, wenn ausdrücklich etwas anders vereinbart wurde. Wer Wert darauf legt, dass seine neu bezogene Wohnung bei Mietbeginn frisch gestrichen ist, muss sich das also schriftlich zusichern lassen. Das gilt für andere Abnutzungsspuren genauso, etwa für abgelaufene Spannteppiche und Bodenbeläge, für kleine „Näggi“ im Holzwerk und Kratzer auf der Küchenkombination.

Was ist ein Mangel?

Die Regel, „wie gesehen, so gemietet“, gilt aber nicht ohne Ausnahme. Gemäss Art. 256 OR hat die Vermieterschaft der Mieterin oder dem Mieter die Wohnung bei Mietbeginn ohne Mängel zu übergeben. Mängel müssen beim Mietantritt also behoben sein, auch wenn sie beim Abschluss des Mietvertrags schon sichtbar waren. Die entscheidende Frage ist deshalb, was ist ein Mangel und was nur eine normale Abnutzungsspur. Das ist eine rechtliche Knacknuss, an der sich die Juristinnen und Juristen regelmässig die Zähne ausbeissen.

Eindeutig um Mängel handelt es sich, wenn vorhandene technische Einrichtungen nicht funktionieren. Wenn etwa der Geschirrspüler nicht funktioniert oder wenn die Heizkörper nicht warm werden. Ebenfalls von einem Mangel auszugehen ist bei Beschädigungen, etwa bei Rissen in der Tapete, Wasserflecken auf dem Parkett oder Löchern im Bodenbelag. Dabei gibt es aber immer wieder Grenzfälle. Zudem stellt sich die Frage der Verhältnismässigkeit. Neumieterinnen und Neumieter können nicht verlangen, dass wegen eines kleinen Wasserflecks am Rande des Parketts der ganze Boden abgeschliffen und neu versiegelt wird.

Unterhalt vernachlässigt

Von einem Mangel ausgehen kann man nach Ansicht vieler Juristinnen und Juristen auch dann, wenn der Unterhalt der betreffenden Wohnung vernachlässigt ist. Das ist etwa der Fall, wenn Räumlichkeiten vor mehr als acht bis zehn Jahre zum letzten Mal gestrichen worden sind. Denn gemäss seiner paritätischen Lebensdauertabelle geht man davon aus, dass Wände und Decken im Normalfall alle acht Jahre neu gestrichen werden müssen.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpp,
252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)
plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
oder

www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

Keine Diskussion gibt es auch bei Hygienemängeln. Riechen die Räumlichkeiten nach abgestandenem Tabakrauch, oder der Teppichboden nach Katzenuurin, muss die Vermieterschaft neu streichen oder den Bodenbelag ersetzen lassen.

Liegen tatsächlich Mängel vor, kann die Mieterschaft bis zu deren Behebung eine Mietzinsreduktion verlangen. Auch wenn sich nach Mietbeginn noch Handwerker in der Wohnung zu schaffen machen müssen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Weigert sich der Vermieter oder die Vermieterin, einen Mangel zu beheben, kann die Mieterschaft als Druckmittel den Mietzins amtlich hinterlegen. Über das konkrete Vorgehen lässt man sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.

Mängelliste und Übernahmeprotokoll

Das wichtigste ist zunächst, Mängel in einer Liste festhalten und diese der Vermieterschaft eingeschrieben zuzuschicken. Eine Kopie sowie den Zustellbeleg von der Website der Post sollte man als Mieterin oder Mieter sorgfältig aufbewahren.

Liegen keine Mängel vor, die behoben werden müssen, ist eine Mängelliste heutzutage nicht mehr so wichtig. Bis Mitte 1990, als noch das alte Mietrecht galt, war das anders. Damals wurde vermutet, dass sich eine Wohnung bei Mietantritt in einwandfreiem Zustand befunden hatte. Deshalb benötigte die Mieterschaft eine Mängelliste oder ein Übernahmeprotokoll, worin schon bestehende Mängel verzeichnet waren. Seit Juli 1990 gelten diesbezüglich aber die normalen Beweisregeln. Die Vermieterschaft muss beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer einer bestimmten Mieterin oder eines Mieter eingetreten ist. Ohne ein von der Mieterschaft unterzeichnetes Übernahmeprotokoll lässt sich dieser Beweis in der Regel nicht erbringen.

Heutzutage kann man aus Mietersicht somit sagen: Lieber gar kein Übernahmeprotokoll als ein ungenaues. Denn wenn ein Übernahmeprotokoll vorliegt, ein bestimmter Schaden darin aber nicht verzeichnet ist, geht man in der Regel davon aus, dass dieser nach dem Einzug der betreffenden Mieterschaft entstanden ist. Viele Liegenschaftsverwalter nehmen beim Einzug zwar ein Protokoll auf, haben aber nicht viel Zeit dafür. Deshalb fällt dieses nicht allzu genau aus. Aus diesem Grund sollten die betreffenden Mieterinnen und Mieter anschliessend also in Ruhe eine genaue Mängelliste erstellen und diese als Ergänzung eingeschrieben an die Verwaltung schicken.

Vorsicht vor finanziellen Überraschungen

Eine böse Überraschung kann man in neuen Wohnungen mit den Nebenkosten erleben. Der Mietvertrag sieht beispielsweise eine monatliche Akontozahlung von 120 Fr. an die Nebenkosten vor. Nach einem Jahr kommt dann eine Abrechnung, die eine Nachzahlung von über 1000 Fr. vorsieht. Um sich davor zu schützen, sollte man sich bei Vertragsabschluss sehr genau nach den effektiven Nebenkosten erkundigen. Unter Umständen lohnt sich dazu eine Anfrage an die Vormieterschaft. Ideal wäre, der Vermieter oder die Vermieterin sichert schriftlich zu, dass die Akontozahlungen den effektiven Zahlen in der letzten Nebenkostenabrechnung entsprechen. Dann kann man eine hohe Nachzahlung verweigern, sofern sie sich nicht durch Preissteigerungen erklären lässt.

Viele Mietverträge enthalten auch eine so genannte Mietzinsreserve oder einen Mietzinsvorbehalt. Damit gibt die Vermieterschaft zu verstehen, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins unter dem gesetzlich zulässigen Niveau liege. Wer einen solchen Vorbehalt unterschreibt, nimmt ihn nur zur Kenntnis, akzeptiert ihn aber noch nicht. Wenn die Vermieterschaft eine entsprechende Mietzinserhöhung vornehmen will oder sie mit Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter auf Mietzinssenkung verrechnen will, lässt sich die Mietzinsanpassung anfechten. Dann überprüft die Mietschlichtungsbehörde die Berechtigung des Vorbehalts.

Auch eine Mietzinserhöhung, die sich auf einen Vorbehalt stützt, kann nur auf einen Kündigungstermin hin vorgenommen werden. Sie muss auf einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden, das eine Rechtsmittelbelehrung enthält und spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintrifft. Die Mietschlichtungsbehörden und Gerichte akzeptieren Mietzinserhöhungen aufgrund eines Vorbehalts übrigens nur dann, wenn der Vorbehalt begründet und beziffert ist. Es muss also in Franken oder Prozenten angegeben werden, um wie viel die Vermieterschaft aufschlagen will.

Mit freundlichen Grüßen

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Regula Mühlebach
Geschäftsleiterin