

Statistik telefonische Mietrechtsberatung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands für das Jahr 2010:

Wieder waren Beratungen zu Mängeln und Schäden in der Mietwohnung am meisten gefragt

Zürich, 12. Januar 2011

Spitzenreiter bei den telefonischen Mietrechtsberatungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz waren auch im vergangenen Jahr wiederum Anfragen zu Mängeln und Schäden in der Mietwohnung. Jede vierte Beratung erfolgte zu diesem Thema.

Tel. Medienstelle:
043 243 40 42

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat im letzten Jahr 7'238 Ratsuchenden am Telefon mietrechtliche Auskünfte erteilt, 500 weniger als im Jahr zuvor. Wie schon in den Vorjahren betrafen im vergangenen Jahr die meisten Anfragen an die spezialisierten Juristinnen und Juristen Mängel in der Mietwohnung und Schäden beim Auszug. In 14 Prozent der Beratungsgespräche ging es um das richtige Vorgehen sowie den Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, wenn etwa der Geschirrspüler nicht funktioniert, die Heizung ausgestiegen ist oder die Wohnung von Schimmelpilz und Feuchtigkeit befallen ist. Gegenüber dem Vorjahr ist bei den Beratungen zu diesen mietrechtlichen Problemen eine Zunahme von einem Prozent zu verzeichnen.

13 Prozent der Anrufenden suchten Rat wegen Schäden beim Auszug aus der Mietwohnung. Sie wollten wissen, wer etwa für Wasserflecken auf dem Parkett, vom Rauchen vergilbte Tapeten oder Kratzer auf der Küchenabdeckung aufkommen muss und inwiefern die Lebensdauer der betreffenden Einrichtungsteile bei der Beteiligung an den Instandstellungskosten durch die Mieterinnen und Mieter eine Rolle spielt. Der Anteil der Beratungen zu diesen Themen war im Vergleich zum Vorjahr gleich hoch. Weiter schlägt sich in der Beratungsstatistik die unklare Rechtslage beim so genannten kleinen Unterhalt durch, für den die Mieterinnen und Mieter auch ohne Verschulden aufkommen müssen. Gut drei Prozent der Beratungen betrafen dieses komplizierte Thema. Dabei ging es etwa darum, ob ein Mietvertrag die Grenze zwischen kleinem und normalem Unterhalt an die Jahresnettomiete koppeln darf, ob die Mieterschaft die Sicherung im Geschirrspüler selber ersetzen bzw. die Rechnung für den beigezogenen Fachmann begleichen muss oder wer für defekte Zahngläser aufzukommen hat. Da das Gesetz nur eine vage Regelung enthält und solche Streitigkeiten selten an die Mietschlichtungsbehörden oder Gerichte gelangen, sind sichere Auskünfte dazu schwierig. Neuerdings können die spezialisierten Juristinnen und Juristen des MV immerhin auf zwei Gerichtsurteile aus dem Kanton Zürich verweisen, wonach nur Reparaturen zum kleinen Unterhalt gehören, welche handwerklich normal begabte Mieterinnen und Mieter selbst ausführen können.

Den zweiten Platz in der Statistik der Rechtsberatungen nahmen wie in den vorangegangenen Jahren Probleme von Mieterinnen und Mietern ein, die den Mietvertrag ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin kündigen wollen, also vorzeitig ausziehen. Mit einem seit Jahren gleichbleibenden Anteil zwischen 14-15 Prozent geht es dabei um die mietrechtlichen Regeln für die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts; etwa wie viele Ersatzmieter dem Vermieter angezeigt werden müssen, ob für den Nachweis der Solvenz ein Betreuungsauszug beizubringen ist oder musizierende Nachmieterinnen und -mieter oder solche mit Haustieren zumutbar sind.

Bei gut sieben Prozent der Anfragen ging es im vergangenen Jahr um Unklarheiten bei den Heiz- und Nebenkosten, was gegenüber dem Vorjahr eine

Abnahme von zwei Prozent darstellt. Dieser Rückgang könnte darauf zurück zu führen sein, dass die Energiepreise seit Ende 2008 wieder etwas zurück gegangen sind, was die Belastung bei den Nebenkosten etwas gemildert hat. Nach wie vor sind viele Nebenkostenabrechnungen jedoch so komplex, dass die Mieterinnen und Mieter diese nicht selber überprüfen können. Zudem hält der Trend an, immer mehr Kostenpositionen in die Nebenkosten auszulagern, so dass diese im Verhältnis zum Nettomietzins immer stärker ansteigen. Nicht ohne Grund spricht man bei den Nebenkosten von der „zweiten Miete“. Deshalb wird das Bedürfnis nach kompetenter Unterstützung in Sachen Nebenkosten gross bleiben und mit dem absehbaren Anstieg der Energiepreise sogar wieder zunehmen.

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Regula Mühlebach
Geschäftsleiterin