

Anfangsmietzins:

Lassen Sie sich nicht über den Tisch ziehen!

Ende März steht wieder ein Zügeltermin an. Nicht selten nutzen die Vermieter den Mieterwechsel für einen saftigen Mietzinsaufschlag. Was lässt sich dagegen tun?

Endlich haben Verena und Rolf Meier eine passende Wohnung gefunden. Am 1. April wird gezügelt und es gibt viel zu erledigen. 2300 Franken monatlich wird das neue Heim kosten, was die Meiers schon ein bisschen viel finden für eine 3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus – und zumal der Vermieter auch keine nennenswerten Neuerungen an der Wohnung vornahm. Sie fragen sich, was der Vormieter wohl bezahlt hat. Der Vermieter erklärt: «Im Kanton Solothurn bin ich nicht verpflichtet, den Mietzins des Vormieters zu sagen.»

Damit befindet er sich im Irrtum. In Art. 256a OR steht deutsch und deutlich: «Ebenso kann der Mieter verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird». Das gilt in der ganzen Schweiz, denn das OR ist ein Bundesgesetz. Verweigert Ihnen der Vermieter die Auskunft, können Sie an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Wo Sie Hilfe finden!

Verstehen Sie beim Mietrecht manchmal Chinesisch? Im **Ratgeber Mietrecht** auf mieterverband.ch bieten wir hilfreiche Erklärungen, Fallbeispiele aus der Praxis sowie Dokumente zum Herunterladen.

Formularpflicht in einigen Kantonen

Richtig ist, dass Mieterinnen und Mieter in einigen Kantonen leichter an diese Information herankommen. In den Kantonen Zürich, Zug und Nidwalden sowie in den meisten Westschweizer Kantonen gilt heute die sogenannte Formularpflicht. Das Gesetz schreibt vor, dass die Vermieter beim Abschluss eines neuen Mietvertrags unaufgefordert auf einem amtlichen Formular mitteilen müssen, wieviel der Vormieter bezahlt hat. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, können Mieter später jederzeit an die Schlichtungsbehörde gelangen und den Mietzins neu festlegen lassen. Unter Umständen muss der Vermieter die zu viel bezahlten Beträge zurückerstatten.

Wie können Mieter an die Informationen gelangen, wo die Formularpflicht nicht gilt und wenn sich der Vermieter stur stellt? Im Idealfall können Neumieter noch vor dem Einzug den ausziehenden Mieter um

die Informationen bitten. Ist dies nicht mehr möglich, so sollte sich niemand davor scheuen, die Nachbarn im Haus nach dem Mietzins zu fragen.

Anfangsmietzins anfechten in der ganzen Schweiz

Das Recht einen missbräuchlichen Anfangsmietzins anzufechten, steht hingegen Mietern in der ganzen Schweiz und somit auch den Meiers aus Solothurn zu. Dies muss das Paar innert 30 Tagen seit der Schlüsselübergabe erledigen. Doch die Meiers sind sich uneinig. Macht eine Anfechtung tatsächlich Sinn? Gibt es im ganzen Umzugsstress nicht Wichtigeres zu tun? Was heisst ein missbräuchlicher Anfangsmietzins? Voraussetzung für eine Anfechtung ist gemäss Art. 270 OR, dass entweder der Mietzins gegenüber dem Vormieter um mindestens 10 Prozent aufgeschlagen hat, oder dass Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Wohnungsknappheit zum Vertragsabschluss gezwungen sahen.

Lassen Sie sich vom Mieterverband beraten

Über die Finessen des Anfechtungsverfahrens lassen Sie sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten. In den Kantonen mit Formularpflicht sind die Hürden für eine Anfechtung weniger hoch. Dort geht man in jedem Fall von Wohnungsknappheit aus. Somit können Sie jeden Anfangsmietzins anfechten.

Normale und übermässige Abnutzung

Eine weitere Kostenfalle beim Zügeln ist die Wohnungsabgabe. Oft schreitet der Vermieter durch die Wohnung und hat überall etwas zu beanstanden, wofür er Sie zur Kasse bitten will. Mieter müssen jedoch nicht für alle Mängel und Schäden aufkommen, sondern sind nur für übermässige Abnutzung verantwortlich. Die normale Abnutzung geht zulasten der Vermieter. Darunter fallen etwa «Schatten» von Bildern und Möbeln auf den Wänden oder Laufspuren auf Bodenbelägen. Von übermässiger Abnutzung geht man hingegen beispielsweise bei schwarzen Striemen an den Wänden,

Löchern im Spannteppich und Wasserflecken auf dem Parkett aus.

Aber auch bei übermässiger Abnutzung müssen Mieter nicht die vollen Kosten tragen. Grundsätzlich ist immer auch die Altersentwertung zu beachten. Infos zu den einzelnen Einrichtungsgegenständen finden sich in der paritätischen Lebensdauertabelle, die der MV zusammen mit dem Hauseigentümerverband erarbeitet hat.

Spezialfälle Dübellöcher und Rauchen

Die Lebensdauer für Wand- und Deckenanstriche beträgt laut Lebensdauertabelle acht Jahre. Aber aufgepasst: Wenn Sie stark geraucht haben, so dass die Wände «gold-braun» aussehen, können Sie sich nur begrenzt auf die Altersentwertung berufen. Die Zusatzkosten für die Isoliergrundierung, die in solchen Fällen häufig auf die Wände aufgetragen werden muss, gehen gemäss Praxis der Schlichtungsbehörden und Gerichte voll zu Lasten des Mieters.

Auch Dübellöcher sind ein Spezialfall. Diese gelten als normale Abnutzung, wenn Sie sie fachgerecht verspachtelt haben. Dass sich die Spachtelmasse farblich etwas von der übrigen Wand abhebt, ist dabei nicht zu beanstanden. Ein Streitpunkt ist jedoch häufig, ob die Löcher fachgerecht verspachtelt wurden. Darum empfiehlt sich generell, diese offen zu lassen. Mieter bezahlen dann gemäss einer weitverbreiteten Praxis fünf Franken pro offenes Loch. Das lohnt sich meistens, wenn man damit eine Auseinandersetzung vor der Schlichtungsbehörde vermeiden kann.

Keine voreilige Unterschrift!

Vorsicht ist mit dem Wohnungsabnahmeprotokoll geboten, das beim Auszug erstellt wird. Dieses sollte man nicht vorbehaltlos unterzeichnen, wenn man nicht damit einverstanden ist. Es besteht keine Pflicht zur Unterschrift! Weigert sich der Vermieter dann, die Wohnung abzunehmen, schickt man ihm die Schlüssel mit eingeschriebenem Brief zurück.

Unterstützung durch den Mieterverband

Der MV stellt ausziehenden Mieterinnen und Mietern Wohnfachberater zur Seite, die Ihnen Unterstützung leisten. Weitere Angaben siehe auf der Website mieterverband.ch bei Ihrer kantonalen Sektion. (03/2015)