

RECHTSHOTLINE MIETE UND PACTH

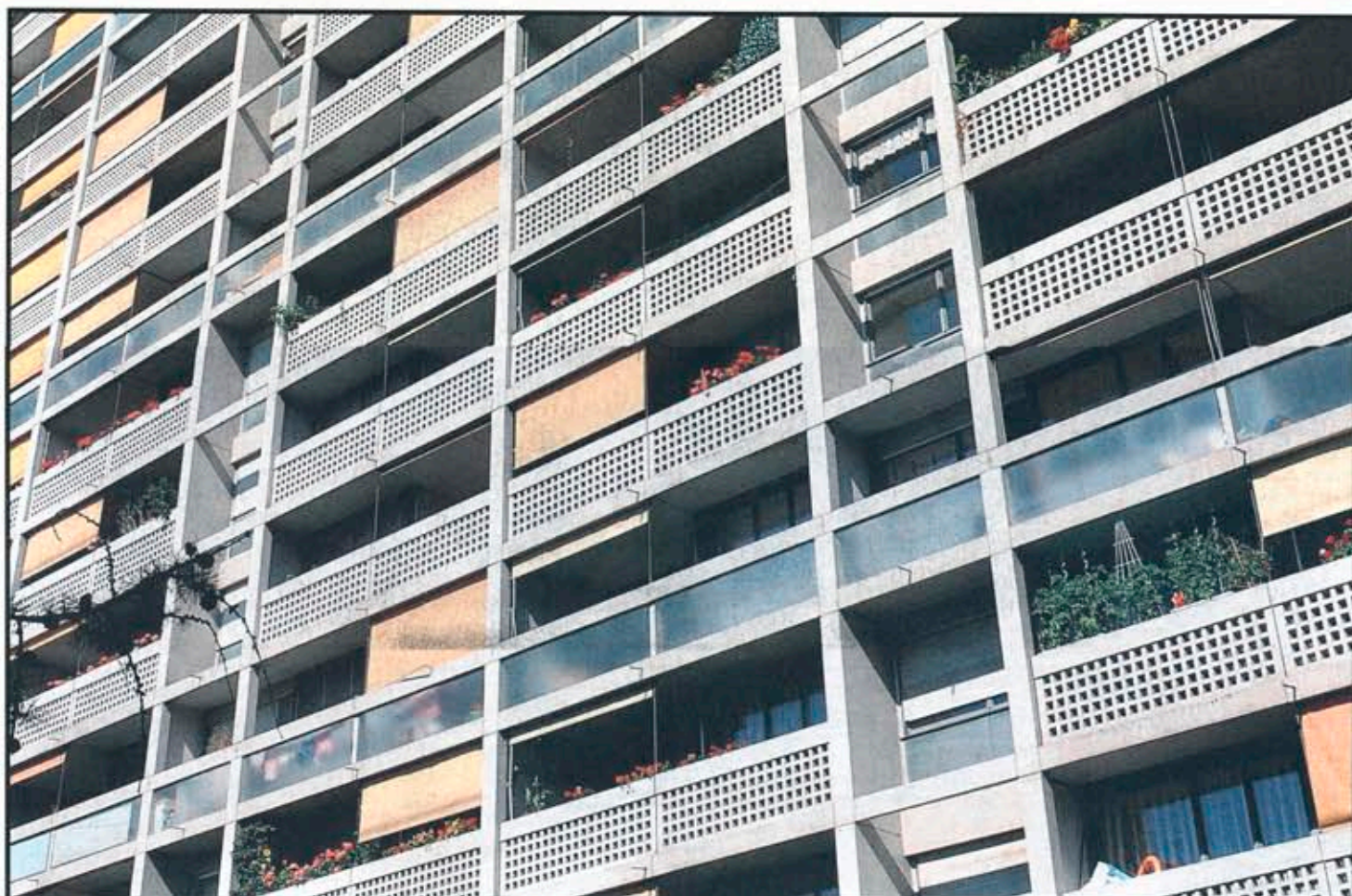
Neuer Teppich – höhere Miete?

Wann darf der Vermieter den Zins erhöhen? Welche Nebenkosten zahle ich? Solche Fragen wurden an der letzten Hotline gestellt.

In unserer Wohnung wurde ein alter Teppich durch einen Laminatboden ersetzt. Darf der Vermieter nun den Zins erhöhen? Es kommt darauf an, ob es zu einer Wertsteigerung kommt oder nicht. Wenn es zu keiner Wertsteigerung kommt, dann darf der Zins nicht erhöht werden. In der Regel ist Laminat nicht teurer als ein Spannteppich.

Welche Nebenkosten muss ich für meine Wohnung bezahlen? Sie müssen als Mieter nur für diejenigen Nebenkosten separat aufkommen, die im Mietvertrag konkret genannt werden. Die übrigen Nebenkosten sind im Nettomietzins enthalten.

Wir sind ein älteres Ehepaar und bewohnen seit 25 Jahren ein Einfamilienhaus. Zusätzlich sind wir Eigentümer einer Vierzimmerwohnung, die wir vermieten. Bald wollen wir das Haus verkaufen und in unsere Wohnung ziehen. Wie müssen wir vorgehen? Sie müssen Eigenbedarf geltend machen, welcher eine Kündigung innert nützlicher Frist möglich macht. Es kann aber sein, dass die Mieter damit nicht einverstanden sind und die Kündigung anfechten respektive eine Erstreckung verlangen. Die Schlichtungsstelle muss dann beurteilen, wie dringend Sie die Wohnung benötigen und wie schwierig es für die Mieter ist, eine Wohnung in der Nähe zu finden. In die Beurteilung miteinbezogen wird auch die Dauer des Mietverhältnisses. Ich



Mieterinne und Mieter stellten während der Rechtshotline zahlreiche Fragen zu den Nebenkosten.

empfehle Ihnen, die Kündigung möglichst früh – beispielsweise ein Jahr im Voraus – auszusprechen, damit sich die Mieter darauf einstellen können.

Nach sieben Jahren kündigten wir die Wohnung. Nun will der Vermieter, dass wir für den Ersatz des fleckigen Naturfaserteppichs 300 Franken bezahlen. Zudem will der Vermieter 2000 Franken für Malerarbeiten von uns kassieren, da wir starke Raucher seien. Ist das rechtens? Der Mieter haftet nur für Schäden, welche die normale Abnutzung übersteigen. Unter den normalen Gebrauch fallen zum Beispiel Schatten eines Spiegelrahmens an einer Wand. Bei grösseren Schäden, zum Beispiel Brandlöchern im Teppich, müssen die Mieter aber noch den Zeitwert der jeweiligen Sache bezahlen. Hatte der Teppich eine Lebensdauer von zehn Jahren, so müssen Sie nur noch 30 Prozent dessen zahlen, was der Ersatz kosten würde. Die Lebensdauertabelle findet man auf: www.mietrecht.ch.

Vorsicht geboten ist bei neuen Anstrichen in Haushalten mit Rauchern: Gemäss gängiger Gerichtspraxis können Mieter verpflichtet werden, noch zusätzlich die Kosten für einen Neuanstrich zu übernehmen. Dies, weil ein starker Nikotinbelag einen zusätzlichen Sperranstrich zur Beseitigung der Verfärbung benötigt.

Der Vermieter renoviert seine alte Wohnung, nachdem 40 Jahre lang gar nichts gemacht wurde. Das uralte Bad und die Küche werden total saniert. Darf er den Mietzins nun erhöhen?

Mit der Renovation werden Unterhaltsarbeiten nachgeholt. Diese Kosten muss der Vermieter selber tragen. Mit der Modernisierung bekommen die Mieter eine Verbesserung, also einen Mehrwert, welcher zu einer Er-

höhung des Zinses berechtigt. Je nach Umfang der Renovation ist der Mehrwert unterschiedlich zu berechnen.

Im September 2008 habe ich eine Mietzinsenerhöhung erhalten. Nun zahle ich 200 Franken mehr als vor einem Jahr. Ist das rechtlich vertretbar?

Der Mietzins ist an den Hypothekenzins gekoppelt. Allerdings ist neu der gesamtschweizerische Referenzzinssatz massgebend, welcher diesen September erstmals vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement bekannt gegeben worden ist. Dieser beträgt 3,5 Prozent.

Falls ihr Mietzins beispielsweise noch auf einem Hypothekenzinssatz von 3,25 Prozent basiert, darf der Vermieter den Mietzins erhöhen. Zusätzlich darf er die Teuerung zu 40 Prozent sowie die Erhöhung der Unterhaltskosten, 0,5 Prozent pro Jahr, dem Mieter weiter verrechnen. Wenn Sie denken, dass die Erhöhung nicht gerechtfertigt ist, können Sie diese bei der Schlichtungsbehörde jederzeit überprüfen lassen, wobei Sie 30 Tage Zeit für eine Anfechtung haben.

Seit 20 Jahren wohnen wir in der gleichen Wohnung, der Vermieter hat nie etwas renoviert. Darf er trotzdem die Miete erhöhen?

Ja, weil der Hypothekenzins gestiegen ist, darf er das. Sie haben keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Wohnung in einem modernen Zustand hält. Nur bei einem Mangel muss der Vermieter tätig werden. Ein solcher Mangel liegt vor, wenn beispielsweise der Teppich wellig geworden ist und die Gefahr besteht, dass man darüber stolpert.

Meine alte Mutter will ins Altersheim. Nun möchten wir ihre Wohnung kündigen, doch ihr Mietvertrag dauert noch zwei Jahre.

Entweder ist Ihr Vermieter bereit, Sie aus dem Vertrag zu entlassen, oder Sie müssen einen Nachmieter stellen, der in die Mieterstruktur passt. Der Nachmieter muss zahlungsfähig und zumutbar sein. Zudem muss der Nachmieter Ihren Mietvertrag zu gleichen Bedingungen übernehmen. Der Vermieter darf einen Betriebsregisterauszug verlangen.

Unsere Nachbarn haben haargenau die gleiche Wohnung wie wir. Obwohl sie erst kurz vor uns eingezogen sind, bezahlen sie monatlich 200 Franken weniger Mietzins als wir. Was können wir dagegen tun?

Leider nichts. Es gibt keinen Anspruch auf gleiche Mietzinse. Der Vermieter hat das Recht, gleichwertige Wohnungen zu unterschiedlichen Preisen zu vermieten.

Letzten Monat habe ich von meinem Vermieter eine Mahnung mit Kündigungsandrohung erhalten. Was muss ich nun tun?

Wichtig ist, dass Sie den Mietzins innerhalb der nächsten 30 Tage zahlen. Tun Sie das nicht, ist der Vermieter berechtigt, Ihnen mit einer weiteren Frist von

nur 30 Tagen auf ein Monatsende zu kündigen.

Was bedeutet die Zahlungsart «Akonto»?

Akontozahlungen sind Anzahlungen an die Nebenkosten, die erwartet werden. Je nach Saldo müssen Mieter nachzahlen oder sie erhalten einen Teil des Geldes zurück. Aber Achtung: Man darf sich nicht darauf verlassen, dass die Akontobeträge ungefähr den effektiven Kosten entsprechen. Das Bundesgericht hat in einem umstrittenen Urteil entschieden, dass der Mieter sogar happige Nachzahlungen in Kauf nehmen muss.

Ein Verpächter möchte ein verpachtetes Grundstück dem Sohn verkaufen und fragt, wie er das Pachtverhältnis auflösen kann.

Das unbefristete Pachtverhältnis kann mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Termin gekündigt werden, sofern durch Vereinbarung oder Ortsgebrauch nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstands kein anderer Parteiwille anzunehmen ist. Bei der unbefristeten Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen können die Parteien innert derselben Frist auf einen ortsüblichen Termin oder auf Ende einer dreimonatigen Pachtdauer kündigen, wenn keine längere Frist oder kein anderer Termin vereinbart wurde.

Bei der Pacht landwirtschaftlich genutzter Grundstücke gilt in der Regel eine längere Kündigungsfrist von einem Jahr, wobei nur auf das Ende einer sechs-jährigen Pachtdauer gekündigt werden kann. Nach der Veräusserung eines Pachtgegenstands kann das Pachtverhältnis vom Erwerber unter gewissen Voraussetzungen vor Ablauf der Pachtdauer gekündigt werden.

AUFGEZEICHNET:
RAHEL GUGGISBERG



BAV-Rechtsexperte
Martin Gärtel.



BAV-Rechtsexperte
Matthias Fischer.



BAV-Rechtsexperte
Markus Lüthi.



BAV-Rechtsexperte
Christian Zuberbühler.



BAV-Rechtsexpertin
Kathrin Häcki.

BAV Haben Sie ein Rechtsproblem?

Haben Sie ein rechtliches Problem? Schreiben Sie an die Redaktion Berner Zeitung, Ressort Service, Postfach, 3001 Bern, oder per E-Mail an bav-rechtsauskunft@burkhalter-law.ch. Ein Mitglied des Bernischen Anwaltsverbandes (BAV) wird die Frage unentgeltlich beantworten. Bitte keine Akten beilegen. Bitte nur klar formulierte rechtliche Fragen, keine Rechtsfälle. Wer sich persönlich beraten lassen will, kann dies bei einer Rechtsauskunftsstelle des BAV gegen einen Unkostenbeitrag von maximal 50 Franken tun.

• bav-rechtsauskunft@burkhalter-law.ch

BAV AAB

NÄCHSTE HOTLINE 10. Dezember: Familienrecht

Sie kamen bei unserer Hotline nicht durch? Bald haben Sie wieder die Gelegenheit, erfahrene Mitglieder des Bernischen Anwaltsverbandes (BAV) zu befragen. Die nächste Hotline findet am 10. Dezember statt. Die Anwälte beantworten Fragen zum Eherecht, zu Scheidungen, Trennungen. **fm**