

fassen die Betriebskosten, die mit dem Gebrauch der Wohnung zusammenhängen: Heizungs- und Warmwasserkosten zum Beispiel, aber auch die Reinigung des Treppenhauses und die Pflege der Umgebung. Meistens werden sie per Akontorechnung monatlich eingezogen und dann jährlich abgerechnet. Über die Nebenkosten die Rendite aufzubessern, hat seinen Reiz, denn oft schauen sich die Mieterinnen und Mieter die Abrechnung nicht genau an oder fragen bei Unklarheiten nicht nach. Wenn aber die Abrechnung massiv von den Erwartungen der Mietenden abweicht, fangen die Probleme an.

Wie in Beringen, wo letztes Jahr bekannt wurde, dass bei der Siedlung *Genesis* die Immobilienverwalterin *Wincasa* stark überhöhte Nebenkosten verlangt und unzulässige Leistungen in Rechnung gestellt hatte. Der Unterhalt der Tiefgarage etwa, der von der Verwaltung auf alle Mietenden abgewälzt wurde, obwohl für die Parkplätze separate Verträge vorhanden waren, oder die Neubegrünung der Anlage, die *Wincasa* unter Pflege der Umgebung laufen liess. Die 39 betroffenen Mieterinnen und Mieter wälzten das Mietrecht, verlangten sämtliche Serviceverträge der Siedlung heraus und kamen zum Schluss, dass die Verwaltung ihnen rund 100 000 Franken zu viel berechnet hatte. Der Kampf war erfolgreich, dauerte aber über zwei Jahre, schliesslich verzichtete *Wincasa* weitgehend auf die Zahlungen. In solchen Fällen kann unter Umständen sogar eine absichtliche Täuschung vorliegen, besonders wenn professionelle Verwaltungen über Erfahrungswerte verfügen.

39 Mieterinnen und Mieter kämpften über zwei Jahre lang um 100 000 Franken: Die Verwaltung Wincasa musste nachgeben.

Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Der Mieterinnen- und Mieterverband lancierte die Initiative 2015 gemeinsam mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund (SGB), der SP und den Grünen. Im Wesentlichen will die Initiative den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern.

Dafür sollen Bund und Kantone den Anteil der Wohnungen im Eigentum der Genossenschaften bis auf mindestens 10 Prozent des Gesamtwohnungsbestands erhöhen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Kantone und die Gemeinden ein Vorkaufsrecht einführen können, das ihnen erlaubt, geeignete Grundstücke bevorzugt zu erwerben. Ob und wie dieses Vorkaufsrecht zum Zuge kommt, bleibt in der Kompetenz der Gemeinden und der Kantone. Ausserdem sollen Bund und bundesnahe Betriebe wie die SBB beim Verkauf ihrer Grundstücke den Kantonen und Gemeinden ebenfalls ein Vorkaufsrecht einräumen.

Mit der Initiative will der Mieterinnen- und Mieterverband längerfristig einen Anteil des Bodens den Spekulationen entziehen. Der Wohnungsbestand wird jedoch mit 90 Prozent immer noch weitgehend dem freien Markt überlassen. **rl.**

Sanierungen

Der klassische Grund für Mietzins erhöhungen sind Renovierungen. Wird eine Wohnung saniert, darf der Vermieter danach eine höhere Miete verlangen. Wie die Kosten der Sanierung auf den Zins abgewälzt werden können, beschäftigt jedoch immer wieder die Justiz.

Das Gesetz sieht nämlich vor, dass die Renovation wertvermehrend sein soll, reine Unterhaltsarbeiten, also das Ersetzen eines kaputten Wasserhahns zum Beispiel, fallen nicht darunter. Das Gesetz ist aber gleichzeitig auf der Seite der Vermietenden: Denn für umfassende Überholungen gelten 50 bis 70 Prozent der Kosten pauschal als wertvermehrend. Das ist oft vorteilhafter als eine detaillierte Aufschlüsselung und soll laut Bundesgerichtssprechung «den Vermieter zur Sanierung älterer Bauten ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abhalten».

Bei den Mieterinnen und Mietern führt das aber zu Unsicherheiten: Ob eine Küchenrenovation und der Einbau eines Geschirrspülers wertvermehrend oder eher werterhaltend sind und wie hoch dann die Miete sein darf, ist nicht immer klar und muss, vorausgesetzt man hat dafür Nerven und Ressourcen, vom Gericht beurteilt werden.

Der Mietzinsvorbehalt

Eine weitere Stolperfalle im Mietvertrag ist der Mietzinsvorbehalt. Damit gibt die Vermieterin zu verstehen, dass der Mietzins alleine nicht den zulässigen Ertrag einbringt und somit nicht die maximale Rendite ermöglicht. Einfach gesagt: Die vereinbarte Miete ist eigentlich zu tief.

Mit diesem Vorbehalt lässt die Vermieterin die Möglichkeit offen, zu einem späteren Zeitpunkt die Miete zu erhöhen. Dies wird aber von den Mietenden oft übersehen. Flattert nach einem halben Jahr eine Mieterhöhung ins Haus, sind die Betroffenen überrascht.

Diese Praxis ist jedoch zulässig, wenn die Vermieterin den Vorbehalt beziffert und begründet hat. In einer solchen Situation bleibt den Mietenden, die die Erhöhung nicht akzeptieren wollen, nichts anderes übrig als eine Anfechtung, die allerdings wenig Chancen hat.

Ausserdem ist es bei einem Mieterwechsel durchaus möglich, die Miete um bis zu 10 Prozent zu erhöhen. Den Beweis für einen missbräuchlichen Zins muss von den Mietenden erbracht werden, was die Lage zusätzlich zu ihren Ungunsten verschiebt.

Für Mieterinnen und Mieter gilt also: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Und das Kleingedruckte zu lesen, lohnt sich allemal.

Dieser Text wurde dank dem AZ-Recherchefonds «Verein zur Demontage im Kaff» ermöglicht. Der Fonds fördert kritischen, unabhängigen Lokaljournalismus in der Region Schaffhausen, insbesondere investigative Recherchen der Schaffhauser AZ.