

Interpellation Bienz: Alterswohnungen: Verstösse gegen das Mietrecht?

Eingang: 08. Februar 2010

Zuständiges Departement: Sozialdepartement / Baudepartement

Beantwortung

Die Interpellation Bruno Bienz "Alterswohnungen: Verstösse gegen das Mietrecht" wird wie folgt beantwortet:

- 1. Können ausziehende Mieterinnen und Mieter in der Hofmatt einen Nachmieter stellen, damit sie früher aus dem Vertrag entlassen werden? Wenn nein, wird den Mietenden in Sachen Kündigungstermin entgegengekommen? Wenn nein, lässt sich das mietrechtlich begründen?***

Die Gemeindeverwaltung schliesst mit den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen Hofmatt einen Mietvertrag gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) ab. Der Mietvertrag sieht eine ordentliche Kündigungsfrist von 3 Monaten vor. Während der Kündigungsfrist dürfen die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen ausschliesslich für ihre Zwecke gebrauchen, sie müssen dafür aber auch den Mietzins bezahlen.

Zieht eine Mieterin oder ein Mieter vorzeitig aus, muss sie oder er den Mietzins während der Kündigungsfrist ebenfalls bezahlen. Auch dies entspricht dem Schweizerischen Obligationenrecht. Die Gemeindeverwaltung ist den Mieterinnen und Mietern behilflich, eine Nachmieterin oder einen Nachmieter zu finden. Zieht die Nachmieterin oder der Nachmieter vorzeitig ein, dann endet selbstverständlich die Mietzinszahlungspflicht der vorzeitig ausziehenden Mieterin oder des vorzeitig ausziehenden Mieters mit dem vorzeitigen Einzug der Nachmieterin oder des Nachmieters. In ca. drei Viertel der Fälle erfolgt der Mieterwechsel bereits 2 Monate nach dem Kündigungstermin, eine Frist von einem Monat wird praktisch nie erreicht. Personen oder Ehepaare, die sich auf der Warteliste befinden, brauchen in der Regel eine bestimmte Zeit, bis sie in die Alterswohnung einziehen können. Meistens bewohnen sie eine Mietwohnung, und müssen dort Kündigungsfristen einhalten und wollen nach Möglichkeit nicht für zwei Wohnungen Mietzinsen zahlen. Sie brauchen auch Zeit, um den "alten" Haushalt aufzulösen und um vom "alten" Wohnort Abschied nehmen zu können. Und schlussendlich kann die Gemeindeverwaltung die betagten Personen nicht zwingen, sofort einzuziehen.

Stellt die Vormieterschaft eine zumutbare und zahlungsfähige Nachmieterschaft, die früher einziehen könnte als die von der Gemeinde ausgewählte Nachmieterschaft, so müsste dies die Gemeinde akzeptieren. Die Gemeinde hätte dann den Mietzins zu tragen, wenn sie an ihrer Nachmieterschaft, die erst später in die Wohnung einziehen kann, festhalten würde. Dieser Fall ist in den letzten Jahren nie vorgekommen.

2. ***Stimmt es, dass gekündigte Wohnungen saniert werden, währenddem der bereits ausgezogene Mieter / die Mieterin noch Mietzins zahlt? Wie würde sich dieses Vorgehen rechtlich begründen lassen?***

Die Verwaltung betritt während der Kündigungsfrist eine Wohnung nur mit dem Einverständnis der Mieterin oder des Mieters. Die Mieterin oder der Mieter haben grundsätzlich das Recht, den Zutritt zur leerstehenden Wohnung während der Kündigungsfrist zu verweigern. Daran ist die Gemeindeverwaltung gebunden. Sie hält sich auch daran. Dies gilt auch, wenn die Gemeindeverwaltung die Wohnung betreten will, um sie wieder instand zu stellen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Gemeindeverwaltung gesetzeskonform und demnach korrekt verhält. Die Behauptungen in der Interpellation sind haltlos und hätten bei der Gemeinde vorgängig abgeklärt werden können.

3. ***Gibt es Fälle, in denen Wohnungen saniert wurden, für die neueinziehende Mietende bereits Mietzins bezahlten?***

In den meisten Fällen können Instandsetzungsarbeiten problemlos zwischen dem Abgabetermin der Vormieterschaft und dem Einzugsstermin der Nachmieterschaft und mit dem Einverständnis der betroffenen Mieterschaft ausgeführt werden. Die Mieterinnen und Mieter oder deren Angehörige begrüssen in der Regel eine Instandsetzung der Wohnung. Eine Nachmieterschaft hat zumutbare Arbeiten (zum Beispiel 1 bis 2 Tage für Malerarbeiten oder Teppichersatz) zu akzeptieren. Allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses bleiben vorbehalten. Das Baudepartement ist in Planung von grösseren Werterhaltungsmassnahmen der Alterswohnungen Hofmatt. Bei zeitaufwändigen Erneuerungsarbeiten (Ersatz Bodenbeläge, Küchen, usw.) wird die Gemeinde den Mietzins bei der betroffenen Mieterschaft herabsetzen respektiv die Wohnung während der Sanierungszeit nicht vermieten.

4. ***Wie begründet sich die lange Wartezeit auf eine Nebenkostenabrechnung?***

Es ist zutreffend, dass die Nebenkostenabrechnungen 2008 zum Teil erst im November 2009 vorlagen. Diese Bearbeitungsdauer ist verbesserungswürdig. Sie ist aber gesetzeskonform und in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohnungs- und Geschäftsräumen (VMWG) Art. 4, Abs. 1 (innert 12 Monaten) entsprechend geregelt. Beachtet werden muss, dass die Mieterschaft keinen Anspruch auf eine Einzelabrechnung nach einem Wohnungswechsel innerhalb der laufenden Heizperiode hat. Es ist zudem bekannt, dass die Ressourcen in der Abt. Liegenschaften / Bau äusserst knapp sind. Die Sachbearbeiterin hat ein 60%-Pensum, wovon ca. ein 50%-Pensum für die Immobilienbewirtschaftung von 380 Miet- und Pachtverhältnissen zur Verfügung steht.

5. ***Ist das Personal, welches die Alterswohnungen verwaltet, mietrechtlich geschult?***

Die Sachbearbeiterin der Abteilung Liegenschaften / Bau arbeitet seit vier Jahren im Baudepartement. Vorher war sie während sechs Jahren in einer Immobilienfirma tätig. Sie ist über Weiterbildungen im Bereich Immobilien / Bewirtschaftung geschult, wurde aber als Sachbearbeiterin angestellt und ist keine ausgebildete Immobilienbewirtschaftlerin. Bei verwaltungstechnischen und mietrechtlichen Fragen steht Ihr ein Immobilienspezialist zur Verfügung. Die Fachkompetenz ist dadurch gewährleistet, auch wenn im Kader des Baudepartements keine Kernkompetenz in Immobilienbewirtschaftung vorhanden ist.