

## **Achtung vor dem Thurgauer Vertrag!**

Im Thurgau sperrt sich der Hauseigentümergeverband gegen einen paritätischen Mietvertrag. Er will nicht einmal mit dem MV darüber reden.

Der Thurgau ist ein eigenes Pflaster. Auch im Mietbereich. Als der MV Ostschweiz den HEV Thurgau brieflich um Gespräche über einen gemeinsamen Mietvertrag bat, wie er in vielen Kantonen üblich ist, erhielt er keine Antwort. Auf eine Nachfrage bei Präsident Gallus Müller gab sich dieser unwissend. Also richtete Heinz Herzog vom MV Ostschweiz ein erneutes Schreiben an den HEV. Wieder keine Antwort. Monate verstrichen.

### **Kein Kontakt erwünscht?**

„Schliesslich gaben wir es auf und gingen davon aus, dass gar kein Kontakt erwünscht ist“, zuckt Hugo Wehrli, Geschäftsleiter des MV Ostschweiz, die Schultern. Merkwürdige Sitten. Doch damit ist die Sache nicht ad acta gelegt. Der HEV Thurgau hat seit längerem einen Standardvertrag in Umlauf, der für Mietende nachteilig ist. Das hat Wehrli bei einer Nachprüfung herausgefunden. „Da gibt es Klauseln, die nicht nur vermietetfreundlich, sondern ausserhalb des Legalen sind“, sagt Wehrli. Auf folgende Punkte müssen Mietende, die mit diesem Vertrag konfrontiert sind, aufpassen:

- Der Mieter wird verpflichtet, sämtliche Nebenkosten zu berappen, auch wenn sie nicht ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt sind, wie dies das Gesetz verlangt.
- Für allgemeine Kostensteigerungen wird ein überhöhter Prozentsatz von 0.75% verlangt.
- Beim kleinen Unterhalt soll der Mieter bis zu 1% des Jahresnettomietzinses selber bezahlen. Die üblichen 150 Franken wären somit schon bei einer Monatsmiete von 1500 Franken überschritten.
- Eine Mietminderung soll nicht mehr möglich sein, wenn den Vermieter kein Verschulden betrifft.
- Ohne Meldung von Mängeln gilt die Wohnung als in Ordnung. Damit wird der Vermieter entlastet und die normale Beweislast umgekehrt, wonach wer Mängel behauptet, diese auch beweisen muss.

### **Für Mietende vorteilhaft**

Hugo Wehrli meint, dass Mietende im Thurgau vorsichtig sein sollten, wenn sie den HEV-Vertrag vorgelegt bekommen: „Einfach akzeptieren sollte man ihn nicht.“ Er empfiehlt, den Vermieter auf die aufgeführten Punkte aufmerksam zu machen und darüber eine Verständigung zu suchen. Noch besser: „Schlagen Sie den Standardvertrag vor, den wir selber herausgegeben haben.“ Dieser beruht auf dem paritätischen Mietvertrag, den der MV Ostschweiz mit dem HEV St. Gallen ausgehandelt hat. Wehrli meint, es gebe keinen Grund, weshalb dieser Vertrag nicht auch im Thurgau angewendet werden kann.

Der Ostschweizer Standardmietvertrag enthält im Kleingedruckten einige vorteilhafte Regelungen. So ist zum Beispiel festgehalten, dass der Vermieter die Nebenkostenabrechnung innert 18 Monaten erstellen muss, ansonsten keine Nachforderungen mehr geschuldet sind. Beim kleinen Unterhalt gilt ein Betrag von 130 Franken, den der Mieter übernehmen muss, und es ist auch festgelegt, dass keine Profi-Reparaturen geschuldet sind, sondern nur solche, die ein durchschnittlich handwerklich begabter Mensch vornehmen kann. Schliesslich ist nach erheblichen baulichen Veränderungen ein Kündigungsschutz von drei Jahren verankert, was Mietende vor willkürlichen Kündigungen schützt. Bleibt zu hoffen, dass der HEV Thurgau seine Gesprächsverweigerung aufgibt. Das ist bekanntlich nicht die Art des feinen Mannes.

Service. Der neue Standardmietvertrag für den Thurgau ist beim MV Ostschweiz erhältlich: Tel. 071 222 50 29, [ostschweiz@mieterverband.ch](mailto:ostschweiz@mieterverband.ch).

Mieten & Wohnen, Nr. 5, Juli 2011.

Mieter- und Mieterinnen-Verband > Mietvertrag. 1.7.2011.doc.