

Mietertipp Grosser Ärger über kleine Reparaturen

«Kleiner Unterhalt» sorgt für Stress

Unterhaltsarbeiten in der Mietwohnung sind grundsätzlich Sache der Vermieterschaft. Aber wo liegt die Grenze?

Für kleine Ausbesserungen, die man oft auch kleiner Unterhalt nennt, haben Mieterinnen und Mieter laut Gesetz selber aufzukommen. Das gibt oft zu Diskussionen Anlass. Ein neues Gerichtsurteil gebietet dem Trend Einhalt, immer teurere Unterhaltsarbeiten auf die Mieterschaft abzuwälzen (Urteil des Bezirksgerichts Uster vom 30. Oktober 2006, publiziert in «Mitteilungen zum Mietrecht», Bundesamt für Wohnungswesen, Band 42, Oktober 2007).

Positiv überrascht hat den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband das Urteil des Bezirksgerichts Uster, welches entschied, die Reparatur eines Backofens im Betrag von 215 Franken sei keine kleine Ausbesserung und gehe somit zu Lasten der Vermieterschaft.



Jürg Leimbacher, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Die Vermieterschaft des betreffenden Einfamilienhauses hatte sich auf den Mietvertrag berufen, wonach das Instandhalten der Apparate in Küche und Bad generell zum kleinen Unterhalt gehöre und von der Mieterschaft zu bezahlen sei. Laut Urteil des Bezirksgerichts hält diese Vertragsbestimmung vor dem Gesetz aber nicht stand. Für den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband ist das keine Überraschung. Denn schon bisher ging man von der Faustregel aus, um kleinen Unterhalt handle es sich, solange sich die Reparaturkosten auf nicht mehr als 150 Franken belaufen. Sofern der Mietvertrag eine höhere Grenze ansetzte, zählte man Reparaturen bis etwa 200 Franken zum kleinen Unterhalt.

Kein Fachwissen erforderlich

Eher unerwartet hat das Bezirksgericht Uster aber auch die Kosten für den Ersatz der Zündelektrode an der Heizung des betreffenden Einfamilienhauses der Vermieterschaft auferlegt. Diese kostete lediglich gut 34 Franken. Das sind wesentlich weniger als 150 Franken, wo man gemäss der erwähnten Faustregel normalerweise die Grenze des kleinen Unterhalts ansetzt. Das Gericht stellte in seiner Begründung aber auf den renommierten Mietrechtskommentar von Peter Higi ab, wonach «kleine Ausbesserungen ...



Am günstigsten fährt, wer kleine Reparaturen selber ausführt. (key)

nur solche sein können, die kein Fachwissen voraussetzen, sondern mit einfachen Handgriffen zu erledigen sind». Und die Zündelektrode an einer Heizung kann eindeutig nur von einer Fachperson ausgewechselt werden.

Trendwende für Mieter?

Auch die Mieterinnen- und Mieterverbände haben immer wieder auf dieser Auffassung beharrt, wonach zum kleinen Unterhalt nur gehört, was von der Mieterschaft ohne viel Aufwand selber repariert werden kann. Aber in der Praxis hat sich die erwähnte Faustregel durchgesetzt, wonach Reparaturen bis zum Betrag von 150 Franken (oder je nach Vertrag bis etwa 200 Franken) kleine Ausbesserungen darstellen. Das neue Urteil aus Uster könnte nun aber eine Trendwende einleiten. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt

den Mietenden jedenfalls, sich künftig auf die Kriterien des Bezirksgerichts Uster zu berufen und nur für Reparaturen aufzukommen, dies sich ohne viel Aufwand selber erledigen lassen.

Die häufigsten Streitpunkte

In der Rechtsberatung machen die Mieterinnen- und Mieterverbände die Erfahrung, dass der kleine Unterhalt bei vielen Mietenden für grossen Ärger sorgt. Mieterinnen und Mieter empfinden es meistens als ungerrecht, dass sie beispielsweise für Griffe von Küchenschubladen und Kühlschränken aufkommen müssen, die schon Jahrzehnte alt sind. Nach gängiger Praxis lässt sich dagegen aber nichts einwenden. Denn die Mehrheit der Mietrechtsexperten ist der Ansicht, im Bereich des kleinen Unterhalts sei die Altersentwertung nicht zu berücksichtigen. Auch in diesem Punkt ist aller-

dings eine Praxisänderung nicht ausgeschlossen.

Wichtig zu wissen:

Die Pflicht, für kleine Ausbesserungen aufzukommen, gilt nur im Bereich, der ausschliesslich der betreffenden Mieterin oder des Mieters direkt zur Verfügung steht. In Mehrfamilienhäusern gehen Reparaturen im gemeinsamen Treppenhaus oder Keller somit immer zu Lasten der Vermieterschaft. Vor dem Auszug aus einer Wohnung muss die Mieterschaft alle kleinen Ausbesserungen vorgenommen haben. Sonst kann ihr die Vermieterschaft dafür Rechnung stellen. Beim Einzug in eine neue Wohnung gilt die Regelung über den kleinen Unterhalt nicht. Wer eine neue Wohnung bezieht, kann verlangen, dass auch kleine Ausbesserungen von der Vermieterschaft behoben werden.

Jürg Leimbacher

Auskünfte geben die Beratungsstellen des MV:
 Bülach: Sekretariat GBI, Müssegg 3, jeden Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
 Opfikon: VPOD Luftverkehr, Lindenstr. 11, jeden Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr
 Regensdorf: Kath. Kirchgemeindehaus, Schulstr. 112, jeden Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr
www.mieterverband.ch/zuerich

Gratis-Tickets

Vortrag über Neuseeland



Die Inseln der Kontraste sind von enormer Vielfalt. Die fast menschenleere Wildnis des Fjordlands mit seinen mächtigen Bergen und tosenden Wasserfällen, die geothermal aktiven Regionen und die Schönheit der Südalpen lassen keine Wünsche offen. Mit einfühlsamen Bildern porträtiert der Fotograf Tobias Hauser auch die Menschen Neuseelands, berichtet von Lebensarten und Geschichten, die oft alles andere als gewöhnlich sind. Nach fünf Jahren Vorbereitungszeit ist ein Vortrag entstanden, der seine persönliche Lie-

beserkklärung an dieses Land ist. Seine Live-Reportage «Neuseeland» ist am Montag, dem 4. Februar, um 20 Uhr im Volkshaus in Zürich zu sehen. Für diese Vorführung vergeben wir zweimal zwei Tickets. Schicken Sie uns heute bis 20 Uhr ein SMS mit dem Stichwort «Neuseeland», Ihrem Namen und Wohnort an 079 286 32 26 oder bis Freitag, 1. Februar, eine Postkarte mit denselben Angaben an den «Zürcher Unterländer», Schulstrasse 12, 8157 Dielsdorf. Tickets: www.explora.ch, www.tobiashauser.de. (ZU/NBT)

Umfrage

Machos sind out

Machos sind nicht beliebt, wie eine Umfrage der deutschen Zeitschrift «PM Magazin» zeigt. Rund 90 Prozent aller Befragten mögen keine Machos. Die schlechtesten Karten haben sie bei den über 50-jährigen Frauen.

Ein Macho zeichnet sich vor allem durch Imponiergehabe aus, sagen 81 Prozent der Befragten, Überheblichkeit sagen 74 Prozent und Sexismus (65 Prozent). Darin sind sich Männer und Frauen einig.

Überheblicher Schürzenjäger

Beim Alter zeigen sich Unterschiede: So verbinden etwa über 50-Jährige den Machismo deutlich häufiger mit Überheblichkeit als die jüngste Gruppe der 14- bis 29-Jährigen. Sex mit wechselnden Partnerinnen fällt dagegen der jüngsten Altersgruppe deutlich häufiger beim Begriff Macho ein als den älteren Befragten.

Insgesamt gibt es fast niemanden, der Machos «sehr gut» findet (unter 0,5 Prozent), und lediglich 7 Prozent finden sie «gut». (ZU/NBT)

Mitmischen

«Avondale House»



Mit dem stimmungsvollen Aquarell «Avondale House» nimmt die Bülacherin Heidi Klöti an unserem Hobby-Künstlerwettbewerb «Mitmischen» teil.

Wenn auch Sie mitmachen wollen, schicken Sie uns ein Foto Ihres Kunstwerks (Gemäl-

de, Zeichnung, Skulptur usw.) an mixer@zuonline.ch oder an «Zürcher Unterländer», «Mitmischen», Schulstrasse 12, 8157 Dielsdorf. Bitte schicken Sie uns keine Originale; sie können aus organisatorischen Gründen nicht retourniert werden. (ZU/NBT)

CD-Tipp

«Sunneschii»

Ein Sänger mit italienischen und norwegischen Wurzeln, der in der Schweiz lebt, hat Seltenheitswert, ein Zürcher, der in seiner Muttersprache Reggae singt ebenfalls. Den 21-jährigen Elijah macht dies doppelt einzigartig, und er beweist, dass in einer Zeit der Anglizisierung unserer Sprache Mundart umso erfrischender sein kann. Das funktioniert nicht nur mit Popmusik auf «Bärdütsch», sondern auch mit Reggae auf «Zürdütsch» hundertprozentig.

Mit jamaikanischem Vibe im Blut, singt Elijah in seinem rhythmischen Sing-Jay-Stil zum erstklassigen Sound seiner Band «The Dubby Conquerors». Überhaupt machen Elijahs warmer Gesang und seine Texte über Liebe und politische Themen nur die Hälfte der Klasse seines Albums aus. Der andere Teil des Lobes gebührt seiner Band, die den Kreis 6 in Zürich mit Kingston zu verwechseln scheinen und Reggae spielen, der selbst die steifsten Hüften zum Tanzen bringt, inklusive Bläsertrio, Perkussion, Offbeat und alles, was die Musik aus Jamaika ausmacht.

Wer «Phenomden» schon kennt und mag, der wird Elijah lieben. Dieses Album ist ein absoluter Aufsteller.

Elijah spielt am Samstag, 2. Februar 2008, um 20 Uhr in der Kulturkantine vom Guss 81-80.

Marco Wieser



Interpret: Elijah / Titel: Beweg di / Vertrieb: Nation Music / Stil: Reggae

Gratis-Tickets

Traumfrau Mutter

Windeln, wenig Sex und andere Katastrophen: «Traumfrau Mutter» ist ein Tagebuch des Baby-Alltags. Ein mit viel Humor und Selbstironie präsentiertes Déjà-vu an Situationen und Alltagsorgen von Eltern.

Die sechs Traumfrauen Barbara, Deborah, Robin, Linda, Jil und Alison haben bereits eine erfolgreiche Tournee hinter sich und kehren wegen grosser Nachfrage von 5. bis 20. Februar in die Maag MusicHall zurück. Neu in einer Gastrolle mit dabei ist die Schauspielerin Tonia Maria Zindel («Lüthi und Blanc»).



Tonia Maria Zindel

Für die Vorstellung am 5. Februar um 19.45 Uhr in der Maag MusicHall vergeben wir dreimal zwei Tickets. Schicken Sie uns heute bis 20 Uhr ein SMS mit dem Stichwort «Mutter», Ihrem Namen und Wohnort an 079 286 32 26 oder bis Freitag, 1. Februar, eine Postkarte mit denselben Angaben an den «Zürcher Unterländer», Schulstrasse 12, 8157 Dielsdorf. Aufführungsplan und Tickets: www.traumfraumutter.ch. (ZU/NBT)

Sudoku

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2 | | | | | |
| | | 1 | | | 4 | 3 | | |
| 5 | 8 | | | 7 | 4 | | | 9 |
| 4 | | | | 8 | 5 | | | |
| | 6 | | | 3 | | | 1 | |
| | | 2 | 6 | | | | | 4 |
| 2 | | | 9 | 4 | | | 5 | 8 |
| | 5 | 6 | | | | 7 | | |
| | | | 6 | | | | | |

Mittel
 Füllen Sie die leeren Felder so, dass in jeder horizontalen und vertikalen Reihe sowie in jedem Kästchen die Zahlen 1 bis 9 vorkommen.

Top-Ten-Musik

| | | |
|-----------|----------------------------|----------------------|
| 1. (4.) | Stefanie Heinzmann | My Man Is A Mean Man |
| 2. (5.) | Leona Lewis | Bleeding Love |
| 3. (neu) | Dynamite Deluxe | Dynamit |
| 4. (2.) | Ärzte | Lied vom Scheitern |
| 5. (neu) | Ich + Ich | Stark |
| 6. (neu) | M. Jackson feat. Will.i.am | Rise Up |
| 7. (1.) | Ssdsdswemugabrtlad | Die Gewinner |
| 8. (neu) | Onerepublic | Apologize |
| 9. (neu) | Nickelback | Rockstar |
| 10. (neu) | Lenny Kravitz | I'll Be Waiting |

Quelle: cede.ch. Die Singles können über www.zuonline.ch bestellt werden.

Daily English

Wie heisst es richtig?

Übersetzen Sie die folgenden Sätze aus dem Alltags-Sprachegebrauch ins Englische:

- Wir erinnerten uns nicht daran, wo wir uns treffen sollten.
- Er weigerte sich, die Rechnung zu zahlen.

Lösung:
 1. We didn't remember where to meet.
 2. He refused to pay the bill.