

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 6, Dezember 2018

www.mieterverband.ch

So holen wir
die Mieten runter!
Seite 6



Liebe Leserinnen und Leser



Das Jahr neigt sich dem Ende zu. Zeit für einen kurzen Rückblick vor den Festtagen. Für die Mieterinnen- und Mieterbewegung war es ein Jahr der Herausforderungen. Wir mussten an zwei Fronten zugleich kämpfen. Die eine war die Verteidigung der Mieterrechte. Wir erleben derzeit einen nie dagewesenen Versuch, den Mieterschutz auf breiter Front auszuhebeln (siehe S. 3). Seit ihrem Wahlsieg im Jahr 2015 proben die beiden Rechtsparteien FDP und SVP – die Heimstatt der Vermieter und der Immobilieninteressen – im Parlament den Durchmarsch. Ob er gelingt, hängt von unserer Entschlossenheit ab. So wie es aussieht, werden wir die drohende Demontage mit einem Referendum bekämpfen müssen.

Die andere Front ist unser eigenes Initiativprojekt, die Wohninitiative (siehe S. 6). Sie hat mehr zahlbare Wohnungen zum Ziel. Da müssen wir noch Überzeugungsarbeit leisten. Nicht zuletzt in den eigenen und uns nahestehenden Kreisen. Alle beklagen die steigenden Krankenkassenprämien. Dass aber steigende Mieten die Haushalte weit mehr belasten, ist nach wie vor zu wenig im Fokus. Es fehlt eine breite Sensibilität gegenüber dem Wohnproblem, das nicht nur die Menschen in den Städten drückt, sondern auch in den sich ausbreitenden Agglomerationen. Wollen wir gewinnen, müssen wir einen Zacken zulegen. Die Schweiz der Zukunft muss eine mit zahlbaren Wohnungen sein, wo Gemeinnutz über Profit steht. Denn ein erschwingliches Dach über dem Kopf ist ein Menschenrecht. Wir müssen es gegen die Marktkräfte verteidigen, die Wohnen in ein lukratives Geschäft umwandeln wollen. Eine grosse Aufgabe, auch für nächstes Jahr!

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Politik Kein Freipass für Wuchermieten	3
Swiss Life Der Konzern bleibt hart	4
Wohninitiative Jetzt braucht es Taten!	7
Zürich Eine Stiftung kehrt um	11
SBB Die Goldgruben der Bundesbahn	13
Haushalt LED bringt mehr	14
Hotline Wer bezahlt die Desinfektion?	17
Mietttipp Vorsicht bei der Unterschrift	19
Letzte Referenzzins bleibt	24

Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion

Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen
T 071 222 54 11

Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40

info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch

Ständige Mitarbeiter/innen

Fabian Gloor, Zürich

Natalie Imboden, Bern

Balthasar Glättli, Zürich

Beat Leuthardt, Basel

Urs Thrier, Basel

Walter Angst, Zürich

Niklaus Scherr, Zürich

Carlo Sommaruga, Bern

Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

Layout

Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild

Martin Bichsel

Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

126 466 Exemplare

Erscheinen

6 mal pro Jahr

Abonnementspreis

Fr. 40.-/Jahr

Inserate und Beilagen

Judith Joss,

judith.joss@mieterverband.ch

T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Freipass für Wuchermieten?

Die Rechtsmehrheit im Parlament attackiert den Mieterschutz. So dreist wie noch nie. Der MV wird jeden Abbau mit dem Referendum bekämpfen.

Da brauchte es keine grosse Überzeugung mehr. Das Votum der Delegierten war klar: «Wir werden jede Verschlechterung unseres Schutzes vor missbräuchlichen Mieten bekämpfen», heisst es in einer einstimmig verabschiedeten Resolution. Das bedeutet konkret: Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) wird das Referendum ergreifen, wenn der drohende Abbau im Parlament wirklich durchkommt. Die Stimmung an der letzten Generalversammlung des SMV Mitte November in Biel war klar und eindeutig.

Damit ist eine dicke rote Linie gezogen. So, wie sie auch der Gewerkschaftsbund bei den flankierenden Massnahmen zum Lohnschutz gezogen hat. Bis hierher, und nicht weiter! Anlass dazu

Mieterschutz nur noch bei Wohnungsnot?

sind mieterfeindliche Entscheide, die in den letzten Wochen in den Kommissionen des National- und des Ständerats fielen. Der jüngste kam Anfang November aus der Rechtskommission des Ständerats. Diese hiess mehrheitlich zwei Vorstösse von SVP-Nationalrat Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümerverbands, gut. Egloff will Folgendes:

- Ein Anfangsmietzins soll nur noch bei einer persönlichen oder familiären Notlage als missbräuchlich angefochten werden können. Heute genügt als Grund der Wohnungsmangel. Diese Einschränkung – ein Freipass für Wuchermieten – hätte zur Folge, dass nur noch wenige Mietende von ihrem Anfechtungsrecht Gebrauch machen könnten.
- Die Kriterien für eine Erhöhung des Mietzinses auf das orts- und quartierübliche Niveau sollen vereinfacht werden. Die Vermieter hätten es künftig viel leichter, die Mieten heraufzusetzen. Auch dies ein Türöffner für Wuchermieten. Immobilienfirmen könnten vermehrt höhere Mieten, höhere Renditen und grössere Gewinne erzielen, die von den Mietenden bezahlt werden müssten.

Der Mieterschutz wird durch Egloffs Initiativen entscheidend geschwächt. Ein echter Tsunami an Mietzinserhöhungen wäre absehbar. Dieser Abbau von Schutz-

regeln steht in krassem Widerspruch zu unserer Verfassung. Denn diese verpflichtet den Bund im Artikel 109 Absatz 1, Vorschriften gegen Missbräuche, «namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse», zu erlassen. Und eben nicht Massnahmen für noch mehr missbräuchliche Mieten. Der Entscheid steht aber auch im Widerspruch zum Bundesgericht. Lausanne hat in seiner Rechtsprechung klar festgehalten, dass der Wohnungsmangel ausreicht, um einen Anfangsmietzins anzufechten. Just ein solches Urteil war es denn auch, das dem Hauseigentümerverband HEV sauer aufstiess. Und ihn dann zum heutigen Sturmlauf im Parlament bewog (siehe Randtext).

Natürlich stellt der HEV in Abrede, dass es hier um einen Abbau des Mieterschutzes, um noch höhere Mieten und um die Gewinnmaximierung von Vermietern und Immobilienfirmen geht. Die Einschränkung bei der Anfangsmiete propagiert er mit dem Argument, die Anfechtung eines eben abgeschlossenen Mietvertrags sei ein Verstoss gegen Treu und Glauben. Das ist ein alter Hut, mit dem der HEV schon die Einführung dieses Mieterrechts vor 25 Jahren bekämpfte. Und lieber spricht er von einer «Modernisierung» und «Vereinfachung» des Mieterrechts. So als wären die jetzigen Bestimmungen im Obligationenrecht hoffnungslos veraltet. Das ist aber keinswegs der Fall, im Gegenteil. Der Mieter-

Der SMV hat eine rote Linie gezogen.

schutz muss nicht gelockert, sondern verschärft werden. Anders ist die anhaltende Mietpreisspirale nicht zu stoppen. Doch weil die Rechte im Moment in Bern die Mehrheit hat, ist die politische Situation für die Immo-Lobby günstig.

Und sie will dies unbedingt ausnützen, um ihre Interessen durchzudrücken. Ganz nach dem Motto «Jetzt oder nie!». Denn schon bei den nächsten Wahlen im 2019 kann sich die Lage wieder ändern. Was dieser Mehrheit nicht passt, wird brutal aus dem Weg geräumt. So wurde die MV-Petition «Stopp den missbräuchlichen Mieten» – in nur sechs Wochen kamen 20'000 Unterschriften zusammen – einfach vom Tisch gewischt. Samt und sonders abgelehnt wurden auch alle Vor-

stösse von Mietervertretern, welche die Mieterrechte stärken wollten (es stand in M+W). Um die Sache zu verschleiern, ist den Hardlinern im HEV-Lager noch ein Tarnmanöver eingefallen: Sie wollen den Bundesrat die Arbeit machen lassen. Er soll beauftragt werden, den HEV-Wunsch Katalog zu bündeln und eine «ausgeglichene» Revision des Mietrechts «im Interesse von Vermietern und Mietern» auszuarbeiten. Bis Redaktionsschluss dieser M+W-Ausgabe war noch unklar, ob der Bundesrat diesen «vergifteten Apfel» entgegennehmen will oder nicht. Was herauskommen würde, ist aber jetzt schon klar: ein Abbau der Mieterrechte und die Einführung der Marktmiete auf dem Schleichweg. SMV-Präsident Carlo Sommaruga macht klar: «Wir werden solche Vorschläge bekämpfen, im Notfall auch mit dem Referendum.» Diese klare Ansage sollten alle beachten, die sich in nächster Zeit mit dem Mietrecht befassen.

Ein Grossangriff

Die Vermieterlobby will mit einem Vorstosspaket im Parlament die Marktmiete durchdrücken:

- Initiative Egloff (SVP): Einschränkung der Anfechtung der Anfangsmietzinse
- Initiative Egloff (SVP): Mehr Marktmiete durch leichteren Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit
- Initiative Feller (FDP): Höhere Renditen für Vermieter
- Initiative Fässler (CVP): Einschränkung der Kriterien für missbräuchliche Mietzinse
- Initiative Nantermod (FDP): Mietzinsanfechtung nur noch bei Wohnungsnot
- Initiative Egloff (SVP): Einschränkung der Untermiete
- Initiative Vogler (CVP): Weniger Formulare bei der Erhöhung von Staffelmieten

Hart und herzlos



Bild Rero Schläpfer

Berta und Philippe Steger werden mit fast 90 Jahren brutal vor die Tür gesetzt.

Zuerst die Leerkündigung, dann eine Schlichtungsstelle mit Schlagseite: Den älteren Menschen aus Regensdorf bleibt nichts erspart.

Rechts auf eine Krücke gestützt, links am Arm ihres Mannes Philippe (86) verlässt Berta Steger (88) das Bezirksgericht in Dielsdorf ZH. Zusammen mit MV-Vertrauensanwalt Peter Zahradnik war das Paar zur Schlichtungsverhandlung im Fall Swiss Life erschienen. Der Konzern hatte im Sommer über hundert Mietenden, darunter viele Ältere, in einer Siedlung in Regensdorf gekündigt. M+W berichtete in der letzten Ausgabe. Während verantwortungsbewusste Vermieter bei Ersatz-

«Wir verdienen eben nicht so viel»

neubauten Rücksicht nehmen und Etappen- und Zwischenlösungen anstreben, lässt Swiss Life die Leute im Regen stehen. Obwohl sie teils schon seit vierzig, fünfzig Jahren und mehr pünktlich die Miete zahlen. So wie die Stegers.

Und jetzt werden die Betroffenen auch noch von der Schlichtungsstelle Dielsdorf im Stich gelassen. Sie hofften nämlich, mindestens ein Jahr Fristerstreckung zu erhalten. Doch die Vorsitzende der Schlichtungsbehörde fand an der Verhandlung Ende November, drei

Monate sei das Maximum. Für manche soll es auch gar keinen Aufschub geben. MV-Anwalt Zahradnik ist schockiert: «Das habe ich noch nie erlebt!»

Wie er berichtet, sei Senioren vorgehalten worden, sie hätten sich nicht genügend bei der Wohnungssuche angestrengt. Die Vorsitzende habe offensichtlich keine Vorstellung davon, wie schwierig es für Betagte ist, eine bezahlbare Wohnung in der Region zu finden, in der sie verwurzelt sind. Es habe damit angefangen, dass jede Mietpartei separat zum Termin aufgeboten wurde, anstatt alle miteinander. Dann bestätigten die Urteilstvorschläge Zahradniks Befürchtung: «Die Vorsitzende entschied einseitig im Interesse der Vermieterin.» Im Gegensatz zur Stadt Zürich sei man sich auf dem Land der Probleme auf dem Wohnungsmarkt offenbar noch nicht bewusst. Die Schlichtungsbehörde habe das Alter der Mieterinnen und Mieter und auch die Mietdauer in keiner Art und Weise berücksichtigt.

Der MV-Anwalt und seine Klienten haben die Urteilstvorschläge abgelehnt, sie wollen jetzt vors Gericht. Zahradnik will dort insbesondere darlegen, «dass man so

nicht mit älteren Menschen umspringen kann».

62 Jahre leben Berta und Philippe Steger schon in der Siedlung, sie zogen dort ihre drei Kinder auf. Sie haben kein Internet, um ein neues Zuhause zu suchen. Und ihre Renten sind zu gering, als dass sie bei den heutigen Mieten mithalten könnten. Sogar in dieser schwierigen Situation beweist das bescheidene Paar Haltung. Sie beklagen sich nicht, sondern versuchen, zuversichtlich zu sein: «Wir haben eine Zweizimmer-Wohnung angeschaut. Sie ist zwar doppelt so teuer wie unsere jetzige Dreizimmer-Wohnung. Wenn einer von uns stirbt, wird der andere sie nicht halten können, mit der kleinen Rente, die wir haben. Wir verdienen eben nicht so viel. Aber jetzt schauen wir einmal.»



Bild: Martin Bichsel

Einsatzfreudige Nationalräte im Dienst der Mieterbewegung: Balthasar Glättli aus Zürich und Carlo Sommaruga aus Genf bei einer Aktion für die Wohninitiative



vor dem Bundeshaus in Bern

Wohninitiative:

Jetzt
wollen
wir
Taten
sehen!



Die Delegierten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands machen sich für ihre Wohninitiative stark.

Taten in der Wohnpolitik – solche liess bis jetzt vor allem der Bund vermissen. Es herrscht seit Jahren Stillstand bzw. Abbau. Eine mächtige Lobby-Front verhindert Fortschritte und betreibt Demontage, etwa beim Bundesamt für Wohnungswesen. Es sind Hauseigentümer- und Immobilienvertreter im Verbund mit freisinnigen Marktanbetern in der Verwaltung und voreingenommenen Politikern. Hinter ihnen stehen mächtige finanzielle Interessen. Im Wohnungsmarkt geht es um Milliarden und um viel Gewinn. Man will verhindern, dass ein besseres Modell Platz greift als reine Renditebolzerei. Nämlich das Modell der Gemeinnützigkeit. Dieses verzichtet auf übertriebene Gewinne. Stattdessen gilt das Prinzip der Kostenmiete. Nur dieses garantiert günstige und bezahlbare Wohnungen für alle. Wer mehr solche Wohnungen will, muss im Markt die Weichen stellen. Damit die Genossenschaften ihren minimalen Marktanteil von 5% endlich wieder erhöhen können.

Das Volk hat's begriffen

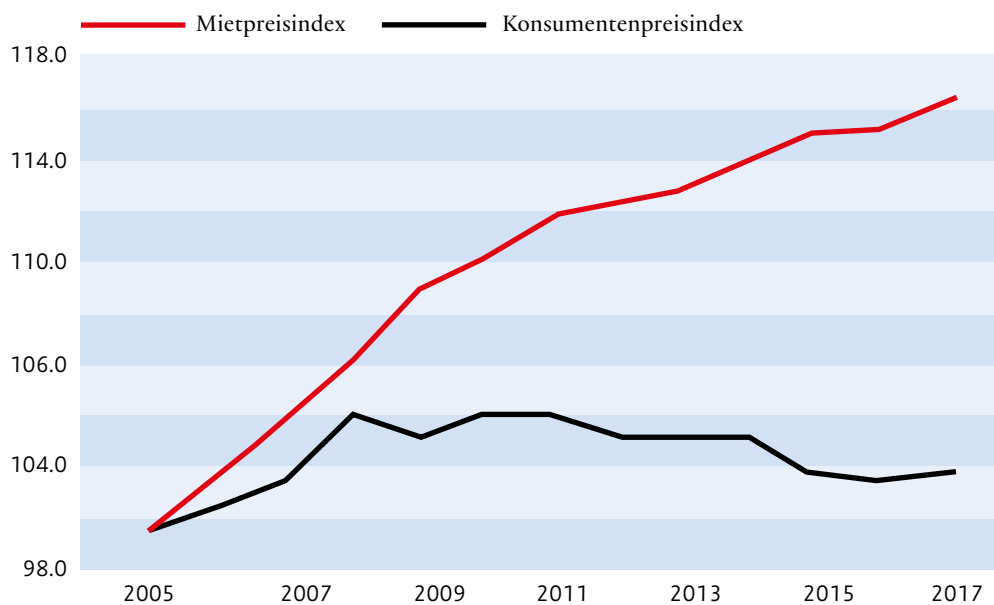
Die Bevölkerung in manchen Städten hat das begriffen. Sie hat Volksinitiativen zugestimmt, die auf mehr bezahlbare Wohnungen abzielen. Das heisst auf Wohnungen nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit. Hier einige Beispiele. Zürich hat 2011 das «Drittelsziel» festgelegt: Bis 2050 soll ein Drittel der Wohnungen in Zürich durch Wohnbaugenossenschaften erstellt sein. Also günstig. Bern hat 2014 eine Initiative mit einem ähnlichen Ziel angenommen. Die Vermieterlobby hat die Sache vier Jahre lang mit Einsprachen blockiert, doch dieser Spuk

könnte bald vorbei sein. Lausanne baut ganze Quartiere genossenschaftlich neu, mit Hilfe von ausgebauten Förderinstrumenten wie etwa der Vergabe von Grundstücken mit vergünstigten Baurechten oder Steuererleichterungen. Basel hat soeben das Entwicklungsgebiet Volta Nord gutgeheissen – gegen den Widerstand der Wirtschaft. Dort setzte die Linke durch, dass ein Drittel der neuen Wohnungen gemeinnützig erbaut werden muss. In Oberwinterthur entstehen grössere Genossenschaftssiedlungen. Auch in Luzern setzen sich Bürgerinitiativen für mehr bezahlbaren Wohnraum im Zentrum ein. Eine Volksinitiative für den ganzen Kanton Luzern ist im letzten Mai hingegen gescheitert. Dies weil ländliche Gebiete die Wohnungsnot weniger

spüren als städtische Agglomerationen.

Auch immer mehr Gemeinden setzen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie haben gemerkt, dass sie davon profitieren. Grundstücke, die sie im Baurecht abgeben, spülen ihnen jedes Jahr schöne Zinsen in die Kasse. Regelmässig und risikolos. Und das Land bleibt erst noch in ihrem Besitz. Beispiele für aktive Gemeinden, die mit Genossenschaften zusammenarbeiten, sind Ftan GR, Sempach LU, Wynigen BE, Pfäfers SG, Samedan GR, Rumendingen BE oder Sugiez FR. So konnten viele Genossenschaftsprojekte entstehen, teils speziell für junge oder ältere Personen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Während manche Gemeindepräsidenten immer noch meinen, Gemeinnützigke würden nur

Die Mieten laufen der Teuerung davon



für «arme Schlucker» bauen, die kaum Steuern zahlen, setzen vorurteilslose und weitsichtige Kommunalpolitikerinnen und -politiker auf die Kooperation mit Gemeinnützigen. Der Stadtpräsident von Solothurn, FDP-Nationalrat Kurt Fluri, sagt: «Baugenossenschaften sind für Gemeinden optimale Partner, denn sie vertreten dieselben Werte und Ziele: nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern das langfristige Gemeinwohl.»

Gutes Geschäft für den Bund
Damit Genossenschaften gut funktionieren können, sind sie auf den Fonds de Roulement des Bundes angewiesen. Mit diesem Instrument stellt Bern den Gemeinnützigen ein wichtiges Finanzierungsinstrument zur Verfügung. Die Darlehen, die aus dem Fonds gewährt werden, zahlen die Wohnbauträger jeweils allesamt und mit Zins zurück. Der Bund macht damit ein Geschäft, in Zeiten von Minuszinsen sogar ein sehr gutes. Der bestehende Rahmenkredit von 250 Mio. Franken läuft derzeit aus. Er muss neu aufgelegt werden. Die eingangs erwähnte Immobilienlobby hat aber etwas dagegen. Sie will keine Konkurrenz durch Bauträger, die nicht gewinnorientiert arbeiten. Deshalb ist die Neuauflage des Kredits politisch von rechts unter Beschuss geraten. Wird der Fonds de Roulement aus solch durchsichtigen Gründen abgewürgt, wäre dies ein herber Schlag für den genossenschaftlichen Wohnbau im Land. Angesichts der Wohnprobleme, von denen laut Studien 30 Prozent der Bevölkerung betroffen sind, ist sicher keine Aufhebung des Fonds angezeigt, sondern im Gegenteil eine Aufstockung. Der Verband der Wohnbaugenossenschaften hält einen Betrag von 375 Mio. Franken für angemessen.

Wichtige Entscheide im Parlament zur Wohninitiative und zum Fonds de Roulement für die Genossenschaften sind nach Redaktionsschluss dieser M+W-Ausgabe gefallen. Wir werden darauf in der nächsten Nummer zurückkommen.

Attraktive Gemeinnützige



Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger. Sie entziehen Land und Liegenschaften der Spekulation und bieten eine hohe Wohnsicherheit. Die Mieten folgen nicht den Gesetzen möglichst hoher Renditen und schneller Gewinne. Die Vermietung erfolgt in der Regel nach den Grundsätzen der Kostenmiete. Die Genossenschaften sind nicht gewinnstrebig. Es gibt kaum Honorare für Genossenschaftsräte, und die Dividende auf Anteilscheinen muss bescheiden sein. Die Wohnungen sind rund 20 Prozent günstiger als andere Mietwohnungen. Solche Wohnungen wirken dämpfend auf die Mietpreisentwicklung in ihrer Umgebung. Die Gemeinnützigen sind attraktiv für viele. Das Modell ist daher auch bei Volksabstimmungen regelmässig erfolgreich.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz steht hinter der Wohninitiative, weil sie den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken will. Die Schweiz hat in den urbanen Zentren ein Wohnproblem. Es mangelt an guten preisgünstigen Wohnungen. Dies bereitet Haushalten mit bescheidenen Einkommen Probleme. Mehr Genossenschaftswohnungen können einen entscheidenden Beitrag zur Lösung der Probleme liefern. Leider ist ihr Marktanteil in den letzten Jahren gesunken. Um den Anteil von knapp fünf Prozent halten oder wieder steigern zu können, braucht es die Unterstützung durch die Politik. Das Engagement des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau liegt im Interesse des Gemeinwesens, und so will es auch die Verfassung in Art. 108.

Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Notwendiger denn je



Die Entwicklung der Mieten kennt in den letzten Jahren nur einen Weg: nach oben. Gemäss Mietpreisindex sind sie seit 2005 um über 17 Prozent angestiegen. Hier sind alle Mietwohnungen, die alten sowie die neu vermieteten, inbegriffen. Im gleichen Zeitraum war die Teuerung viel geringer. Teils sank sie sogar. Auch für 2018 liegen die Werte des Mietpreisindex wieder über dem Vorjahr – sie steigen weiter an. Von einer Entspannung bei den Mieten also keine Spur!

Wenn nur die Mieten der auf dem Markt verfügbaren Wohnungen angeschaut werden, ist das Bild ähnlich. In den zehn grössten Städten stiegen die Angebotsmieten zwischen 2005 und 2018 stark: Genf +35%, Lausanne +26%, Zürich +22%, Basel +19%, Luzern +17%, Lugano und Winterthur +16% und St.Gallen +11%. Gleichzeitig herrscht in weiten Teilen des Landes Wohnungsnot. In 141 Städten und Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt die Leerwohnungsziffer aktuell unter 1% des Wohnungsbestands. Wohnungsnot trifft auch viele kleinere Städte wie Baar, Thun oder Cham. Diese Fakten sprechen eine deutliche Sprache. Die Schweiz hat ein Problem mit steigenden und zu hohen Mieten und einem Mangel an bezahlbaren Wohnungen.

Unsere Wohninitiative setzt hier an, sie ist notwendiger denn je. Es braucht in der Schweiz mehr Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, die nach der Kostenmiete funktionieren und daher dauerhaft bezahlbare Mieten garantieren. Die Initiative setzt beim verfügbaren Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau an und will auch die steigenden Mieten nach Sanierungen in den Griff bekommen.

Balthasar Glättli, Präsident Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband



Diese Liegenschaften im Zürcher Kreis 4 sollten teuer verkauft werden. Für einmal geschah das nicht.

Eine Stiftung in Zürich wollte mit dem Verkauf von vier Liegenschaften Geld machen. Doch zum Glück kam es anders.

Ende gut, alles gut

Andrea Raschèr ist Präsident der Förderung Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ). Er spricht jetzt von einer «Traumlösung». Ganz zu Beginn der Geschichte sah es jedoch anders aus. Vor allem für die 26 Mietenden, die in drei Liegenschaften der Stiftung an der Diener- und Nietengasse im Zürcher Kreis 4 wohnen. Im August erhielten sie einen Brief. Darin teilte ihnen die Besitzerin mit, dass die Liegenschaften verkauft würden. Man habe nichts zu befürchten: «Die bestehenden Mietverträge müssen vom Käufer unverändert übernommen werden.» Klingt gut. Allerdings ist heutzutage allen klar, dass vor einem Haus, das nach reiner Marktlogik verkauft wird, bald die Mulden stehen. Es wird renoviert und danach ziemlich sicher massiv teurer vermietet. Laut Mietrecht ist kein Käufer gezwungen, die bisherigen Mietenden zu behalten. Und der Verkäufer ist jeweils fein raus. Er selber hat ja niemandem gekündigt, er hat nur verkauft.

«Einzel oder im Paket»

Dieses Schreiben kam auch Hannes Lindenmeyer unter die Finger. Der

Kirchenpfleger und Quartierkenner hatte bereits einen anderen Brief auf dem Schreibtisch, zur selben Sache und mit demselben Datum. Der Absender war die Immobilienfirma H&B Real Estate AG. Sie schrieb: «Wir sind exklusiv mandatiert, vier attraktive Wohnliegenschaften im Zürcher Kreis 4 zu verkaufen.» Die Mietobjekte überzeugten mit zeitlosen Grundrissen und urbaner Wohnqualität. Eine nachhaltige Vermietungssituation

Zu Beginn sah es düster aus.

sei gewährleistet: «Alle Kaufobjekte sind vollvermietet. Alle Liegenschaften können einzeln oder im Paket erworben werden.» Es waren genau die Liegenschaften der Stiftung MKZ mit den Wohnungen und Gewerberäumen. Ein Mindestverkaufspreis von 16 Mio. Franken stand im Raum.

Es war kein Zufall, dass beide Briefe den Weg zu Hannes Lindenmeyer fanden: Er ist ein politisches Urgestein und weitum bekannt als Kämpfer gegen die Spekulation. M+W hat ihn schon porträtiert (siehe Ausgabe 1/2018). Die fraglichen Wohnhäuser liegen keinen

Steinwurf von seinem Wohnort entfernt. Laut Lindenmeyer kamen sie im Jahr 1995 in den Besitz der Lillyan-Ziegler-Stiftung. Diese hatte den Zweck, die klassische Musik in Zürich zu fördern. Fünf Jahre später fusionierte sie mit der Stiftung MKZ. Die Wohnhäuser waren hypothekarisch stark belastet, legten aber über die Jahre enorm an Wert zu. Gegenüber ihren Mietern begründete die MKZ den Verkauf damit, dass man zu wenig liquide sei, um den Stiftungszweck zu erfüllen. Doch darüber kann Lindenmeyer nur den Kopf schütteln. Denn die MKZ hat erst vor wenigen Jahren den prachtvollen Florhof für stolze 30 Mio. Franken der Stadt verkauft.

MKZ-Präsident Andrea Raschèr sagt gegenüber M+W, dass die Stiftung im Zürcher Kulturleben eine aktive Förderrolle spielen wolle, beispielsweise klassische Kultur in die Quartiere bringen. Dafür brauche es eine halbe Million Franken im Jahr, und diesen Betrag hätten die fraglichen Liegenschaften nicht reingespielt. Dies widerspricht freilich den Mietangaben der Immobilienfirma im Verkaufprospekt. Dort ist von 300'000 Franken allein aus den Objekten an der

Diener- und Nietengasse die Rede. Dazu kommen noch die Einnahmen aus einer weiteren stiftungseigenen Liegenschaft mit fünfzehn Wohnungen.

Warum kein Vorkaufsrecht?

Die Frage bleibt offen, weshalb die MKZ der Stadt kein Vorkaufsrecht angeboten hat. Konkret etwa für die Stiftung für preiswertes Wohnen (PWG), die sich um günstigen Wohnraum kümmert. Im Vorstand der Stiftung sitzen sogar zwei Vertreter der Stadt. Selbst ihr Vorgesetzter, Stadtrat Filippo Leutenegger, wusste nichts vom geplanten Verkauf. Er erfuhr erst dank Hannes Lindenmeyer davon, wie auch der städtische Finanzchef Daniel Leupi. Laut Lindenmeyer hat sich Leutenegger sofort eingeschaltet und sich für eine alternative Lösung eingesetzt. Lindenmeyer würdigt diese Intervention: «Das muss man ihm hoch anrechnen.» Der FDP-Stadtrat selber will sich zur Sache nicht äussern. Aber er verheimlicht auch nicht, dass hinter den Kulissen einiges schief

gelaufen ist. Auch Mitglieder des Stadtparlaments von AL und SP wurden aktiv und intervenierten mit Vorstössen. So stieg der Druck auf die MKZ, nochmals über die Bücher zu gehen und die Liegenschaften nicht einfach an den Meistbietenden zu verhöckern. So kam die gemeinnützige Genossenschaft Dreieck ins Spiel,

Am Schluss gab es ein tolles Finale.

die sich für günstige Wohnungen und Gewerberäume einsetzt. Sie erhielt einen Monat Zeit, um ein Angebot zu machen. «Das war ein grosser Stress, aber spannend», erzählt Co-Präsidentin Corinna Heye, «es hat nur funktioniert, weil sich alle Beteiligten mehr als ein Bein ausgerissen haben.» Innert zwei Wochen musste der Vorstand über ein verbindliches Angebot entscheiden und danach innert zehn Tagen eine ausserordentliche Generalversammlung ansetzen. Der Entscheid war ein einstimmiges Ja. Man einigte sich auf einen Kaufpreis von

17,5 Mio. Franken. Viel Geld für eine kleine Genossenschaft. Wie stemmt sie das? Heye: «Dank der Unterstützung anderer Genossenschaften und privater Darlehen aus dem Kreis der Mitglieder. Ansonsten normal über Banken.»

Der Kaufpreis bedeute, dass man die Mieten nicht erhöhen müsse, aber wohl auch nicht auf absehbare Zeit senken könne: «Mittelfristig werden wir in unserer Genossenschaft darüber diskutieren, wie wir mit den Mietunterschieden zwischen unseren Siedlungen umgehen», so Heye. In den neuen Liegenschaften weist die Genossenschaft eine Durchschnittsmiete von 280 Franken pro Jahr und Quadratmeter auf, in den älteren hingegen nur 160 Franken.» Ende November unterschrieben die Parteien den Kaufvertrag. Für die bestehenden Mieterinnen und Mieter ein Glücksfall. Auch für die Genossenschaft Dreieck. Denn die Gelegenheiten, Liegenschaften am Markt zu kaufen, sind in Zürich höchst rar. Wahrlich ein tolles Finale dieser Geschichte, die auch ganz anders hätte enden können.

Aktive protestierten im September gegen den geplanten Abriss von Wohnhäusern durch die Stiftung Gemeinnützige Gesellschaft von Neumünster.



Bild Markus Forst

Die SBB und ihre Goldgruben

Die SBB scheffelt Millionen mit Immobilien. Niklaus Scherr hat nachgerechnet.

Die SBB ist zum zweitgrössten Immobilienkonzern der Schweiz herangewachsen. Sie macht das Geld mit Grundstücken, die sie einst für ein Butterbrot der Öffentlichkeit abgekauft hat. Den bisher grössten Profit zog sie aus der Zürcher Europaallee. Allein die UBS musste dort für ihr Grundstück im Baufeld C 199 Mio. Franken auf den Tisch legen. Das sind 26'930 Franken pro Quadratmeter. Die SBB-Vorgängerin Nordostbahn hatte für das Land vor 150 Jahren noch 10 Franken pro Quadratmeter bezahlt. Noch viel mehr holte die Bundesbahn im Baufeld G heraus. Dort stehen heute 46 superteure Eigentumswohnungen. Bei einem geschätzten Erlös von 95 Mio. Franken ergibt sich ein exorbitanter Quadratmeterpreis von 70'000 Franken.

«Die Europaallee ist die SBB-Goldgrube par excellence», sagt Niklaus Scherr. Der ex-Geschäftsleiter des MV Zürich hat nachgerechnet. Und zwar gegen den Willen der SBB. Diese rückt, wenn überhaupt, nur höchst ungern Zahlen zu ihren Immobiliendeals heraus. Scherr hat jetzt seine umfangreiche Recherche in einem sehr erhellenden Bericht publiziert.* Dieser bestätigt die Kritik, dass

die SBB auf Höchstrenditen aus ist. Dadurch entstehen vorwiegend teure Büros und Appartements. Nur unter Druck willigen die SBB-Manager ein, auch preisgünstige Wohnungen für die breite Bevölkerung zu bauen. Die Bahn verteidigt sich mit dem Argument, sie müsse mit den Gewinnen die SBB-Pensionskasse sanieren. Doch Scherr zweifelt daran, dass eine derart einseitige Fixierung auf das Hochpreis-Mietsegment nötig ist.

Er weist nach, dass SBB Immobilien in den letzten zehn Jahren 1,6 Milliarden Franken an die Pensionskasse abgeliefert hat. Damit konnten die Schulden bei der Kasse halbiert werden. Dieser geht es heute gut. Scherr hat freilich ein Umding aufgedeckt: Die Pensionskasse hat der SBB 2007 und 2010 zwei Milliarden-Darlehen mit einer Laufzeit bis 2031 gewährt. Dafür muss die SBB jährlich vier (!) Prozent Zins zahlen. Eine schwere Hypothek, die eigentlich schleunigst beseitigt werden müsste. Mit anderen Worten: Die Mieter der SBB-Immobilien zahlen die Zeche für verfehlte Kredite. Laut Scherrs Rechnung ist heute keine aggressive Renditeoptimierung mehr nötig, um die vereinbarten

Beiträge an die Pensionskasse zu erwirtschaften. Oder anders gesagt: SBB Immobilien muss nicht nur für kapitalstarke Konzerne und vermögende Personen bauen. Sie kann – und soll – auch im Dienst der breiten Bevölkerung stehen und bezahlbaren Wohnraum erstellen.



* Die unbekannte Gigantin. Erweiterter Sonderdruck aus der Zeitschrift Hochparterre. Mit einer Zusammenstellung aller Projekte auf den SBB-Arealen. 24 Seiten, Fr. 15.–. Zu beziehen bei: shop.hochparterre.ch

LED bringt mehr als Halogen

Bald gehören Halogen-Lampen der Vergangenheit an.
Das Licht der Zukunft heisst LED.

Bald abschrauben: Halogenlampen dürfen nur noch bis August 2019 verkauft werden.



Bild: zvg

Seit September 2018 sind Halogenlampen wegen ihrer schlechten Effizienz in der Schweiz und der EU verboten. Die Alternative heisst LED. Leuchten mit LED brauchen fünfmal weniger Energie und sind, über zehn Jahre gerechnet, viel günstiger als Halogenlampen. Nach dem Verbot besteht für Halogenlampen allerdings noch eine Übergangsfrist bis zum 31. August 2019. Sie dürfen also noch ein Jahr länger verkauft, aber nicht mehr produziert werden. Halogenlampen auf Vorrat einzukaufen lohnt sich aber nicht. Denn LED-Lampen sind punkto Effizienz und Qualität ungleich besser.

Dies zeigt der Kostenvergleich über zehn Jahre. Zwar sind Halogenlampen günstiger. Da sie aber nur zirka zwei Jahre lang halten, müssen innerhalb von zehn Jahren fünf Stück gekauft werden. Das summiert sich. Ausserdem verbrauchen Halogenlampen deutlich mehr Strom. Somit kostet die Beleuchtung mit Halogenlampen in zehn Jahren rund 100 Franken. Dagegen schlägt die LED-Lampe in der gleichen Zeit nur mit 20 Franken zu Buche. Gerechnet wurde mit 1000 Stunden Brenndauer pro Jahr und 20 Rp./kWh. Wer aufs Portemonnaie schaut, muss also nicht lange zögern.

Betroffen von der neuen Verordnung sind insbesondere Halogenlampen mit den klassischen Sockeln E14 und E27 (230 Volt). Das endgültige Aus für Halogenlampen im August 2019 lässt aber noch Spielraum: Weiterhin im Verkauf bleiben

Halogen-Stablampen (R7s, für Stehleuchten), Halogen-Stiftlampen und Halogen-Spots (Sockel GU 5.3). Für alle Sockeltypen gibt es aber schon heute preiswerten LED-Ersatz. Die besten Produkte findet man auf der Stromspar-Webseite topten.ch/led.

Die verschärften Effizienzanforderungen an Leuchtmitteln zeigen schon Wirkung. Obwohl letztes Jahr immer noch fast 40 Prozent der verkauften Leuchtmittel Halogen-Lampen waren, präsentiert der neueste Lichtmarkt-Bericht des Bundesamts für Energie erstmals eine Trendwende. Danach haben Halogen-

LED-Licht ist fünfmal sparsamer.

lampen-Verkäufe deutlich ab- und solche von LED-Lampen zugenommen. Ebenfalls spannend: Dank der längeren Lebensdauer von LED-Lampen sind insgesamt deutlich weniger Leuchtmittel in der Schweiz verkauft worden.

Zwei Schlussbemerkungen: Zum einen wäre es jetzt natürlich kontraproduktiv zu glauben, dank sparsamen LED-Leuchten könnte man nun sorglos in allen Wohnräumen und viel länger als gewohnt das Licht brennen lassen. Fachleute sprechen in diesem Fall vom «Rebound»-Effekt. Zum anderen lohnt es sich, die Beleuchtungsfrage unter einem längerfristigen Aspekt zu planen als nur für die nächsten ein bis zwei Jahre.

Topten gibt es weltweit

Topten (www.topten.ch) ist eine unabhängige Stromspar-Webseite. Sie untersucht laufend die effizientesten elektrischen Geräte in Haushalt und Büro. Das im Jahr 2000 gegründete Projekt Topten ist mittlerweile in 15 Ländern vertreten, von China bis nach Chile.

Anzeigen

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE 0900 900800
(CHF 4.40/Min.)



Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben. Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 h, montags bis 15 h

Legen Sie vor dem Anruf allfällige Unterlagen (Mietvertrag, Kündigung usw.) bereit.

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Wohnungswechsel,
beim Putzen, bei Räumungen,
im Garten etc.

www.etcetera-zh.ch

Dietikon 044 774 54 86 Thalwil 044 721 01 22
Glattbrugg 044 403 35 10 Zürich 044 271 49 00

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



MIETEN, FAHREN, SPAREN!

Freuen Sie sich als Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz über:

20 % auf Nutzfahrzeuge*

10 % auf Personenfahrzeuge*

*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten

Geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Mietwagen!



Jetzt
buchen auf
avis.ch
AWD-Nummer
D935700

www.avis.ch

AVIS®



**ALTERNATIVE
BANK
SCHWEIZ**

Anders als Andere.

**Mehr als
ein Trend.**

Sie träumen von den eigenen vier Wänden? Wenn es soweit ist, bieten wir die passende Finanzierung für Ihr Eigenheim.

Seit 1990 das Original für nachhaltiges Banking und Partnerin vom Hausverein Schweiz.

www.abs.ch/eigenheim

**Hausverein
SCHWEIZ**
Für umweltbewusste
und faire Eigentümerinnen



Fabian Gloor
beantwortet Ihre Fragen

Wer zahlt die Desinfektion?

Frage

Nach der ersten Nacht in der neuen Wohnung war mein Körper mit kleinen roten Flecken übersät. Als ich ein kleines braunes Insekt über die Türschwelle meines Schlafzimmers krabbeln sah, erhärtete sich mein Verdacht: Bettwanzen! Mit eingeschriebenem Brief informierte ich sofort meinen Vermieter, worauf dieser den Kammerjäger engagierte. Die Desinfizierung der Wohnung dauerte mehrere Tage. Muss ich die Rechnung des Kammerjägers selber bezahlen?

Hotline

Treten in einer Mietwohnung Bettwanzen oder andere Schädlinge auf, handelt es sich rechtlich gesehen um einen Mangel. Der Vermieter muss dann für Abhilfe sorgen und die Kosten dafür übernehmen. Wenn die Schädlingsbekämpfung aber ohne besonderes Fachwissen und ohne größeren Aufwand zu bewerkstelligen ist, muss der Mieter die Bekämpfung selber besorgen. Die Wanzen sind sehr widerstandsfähig. Unterlassen Sie deshalb den Versuch, das Problem durch unbedachte Bekämpfungsaktionen selber zu lösen. Es wird nicht gelingen.

Ebenfalls kein Anspruch an den Vermieter besteht, wenn die Insekten nach kurzer Zeit von selbst wieder verschwinden. Bei Bettwanzen ist gerade das Gegenteil der Fall. Sie breiten sich rasant aus und können die gesamte Liegenschaft befallen. Sie sollten deshalb sofort den Vermieter über den Befall informieren. Die Kosten der Schädlingsbekämpfung tragen allerdings Sie selber, wenn Sie die Tierchen selber eingeschleppt haben. Der Vermieter muss diese Sorgfaltspflichtverletzung allerdings beweisen. Ein vager Verdacht genügt nicht.

Ist die Kündigung gültig?

Frage

Meine Vermieterin hat mir aus heiterem Himmel auf den 31. März die Wohnung gekündigt. Die Kündigung erfolgte zwar frist- und termingerecht und wurde mir auch auf dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt. Sie enthielt jedoch keine Begründung. Ich habe dann sofort mit meiner Vermieterin Kontakt aufgenommen und sie um eine Begründung der Kündigung gebeten. Doch sie weigerte sich, die Kündigung zu begründen. Sie sei dazu nicht verpflichtet, wies sie mich kaltschnäuzig ab. Ist die Kündigung trotz fehlender Begründung gültig?

Hotline

Leider ja. Das Gesetz sieht in Art. 271 OR zwar explizit vor, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss. Auch das amtlich genehmigte Formular enthält extra ein leeres Feld, in das der Vermieter

seine Begründung hineinschreiben kann. Doch Achtung: Die Kündigung ist auch ohne Begründung gültig. Als Mieter oder Mieterin müssen Sie diese Kündigung deshalb auch dann anfechten, wenn sie nicht begründet ist oder wenn der Vermieter trotz Nachfrage eine Begründung verweigert.

Die Verweigerung der Begründung durch den Vermieter erhöht jedoch Ihre Erfolgsaussichten bei einer Anfechtung der Kündigung. Das gilt besonders auch dann, wenn sich die angegebene Begründung im Nachhinein als falsch beziehungsweise als nur vorgeschoben erweist. Wenn Sie die Kündigung anfechten wollen oder einen Aufschub, eine sogenannte Mieterstreckung verlangen wollen, müssen Sie dies innert 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde tun.

Manches Ungeziefer lässt sich nur mit Spezialmethoden verscheuchen.



Bild: fotolia



Illustration: Patric Sandri

Drum prüfe, wer sich (vertraglich) bindet

Zusammen Wohnen bietet Vorteile.
Doch eine gemeinsame Unterschrift unter
einen Mietvertrag kann das traute Glück
ziemlich trüben.

Anna Tschopp und Bruno Lengwiler sind ein Liebespaar. Sie wohnt in einer schmucken Altbauwohnung, er immer noch in seiner Studenten-WG. Dort teilt er die Wohnung mit Claudia und Daniel. Jetzt, nach einem erfolgreichen Abschluss des Studiums und dem geglückten Sprung in die Arbeitswelt, will Bruno bei seiner geliebten Anna einziehen. Doch der Vermieter ist davon nicht begeistert: Die Zweizimmerwohnung sei explizit als «Singlewohnung» ausgeschrieben und nur für eine Person bestimmt. Das stehe auch so im Mietvertrag, wendet er ein.

Damit liegt er jedoch falsch. Eine Partnerin oder einen Partner bei sich aufzunehmen ist ein Persönlichkeitsrecht. Das lässt sich mietvertraglich nicht einschränken. Solange die Wohnung nicht überbelegt ist, kann der Vermieter den beiden das Zusammenleben nicht verbieten. Der Lebenspartner gilt auch nicht als Untermieter. Selbst dann nicht, wenn er sich am Mietzins beteiligt. Deshalb braucht es auch keine Zustimmung des Vermieters, wie dies bei der Aufnahme eines Untermiters gesetzlich erforderlich wäre.

Nun möchten Anna und Bruno ihre Liebe auch im Mietvertrag besiegeln. Sie wollen ihn gemeinsam unterzeichnen. Einen Anspruch darauf haben sie allerdings nicht. Der Vermieter muss zustimmen. Nachdem seine anfängliche Skepsis verflogen war, willigt dieser doch noch in einen gemeinsamen Vertrag ein. Für ihn bietet ein solcher mehr Sicherheit, denn das Paar haftet dann solidarisch. Das bedeutet, dass er den gesamten Mietzins wie auch andere Geldforderungen aus dem Mietverhältnis jetzt auch bei Bruno einfordern kann. Und zwar auch dann, wenn dieser seinen Anteil am Mietzins bereits einbezahlt hat.

Dem Einzug in die gemeinsame Loge würde eigentlich nichts mehr im Wege stehen. Wenn da nicht noch Brunos Untermietvertrag in der Wohngemeinschaft wäre. Die drei WG-Genossen waren clever: Vor der Gründung der WG haben sie sich gründlich mit den mietrechtlichen Folgen eines gemeinsamen Vertrags auseinandergesetzt. Dieser hätte zur Konsequenz, dass sie ihre Mietrechte gemeinsam ausüben müssten. Auch eine Kündigung wäre nur gemeinsam möglich. Wenn Bruno nun ausziehen will, könnte er deshalb nicht einfach allei-

Ein Lebenspartner ist kein Untermieter.

ne kündigen. Alle drei müssten die Kündigung mitunterschreiben, und der gemeinsame Mietvertrag wäre als Ganzes aufgehoben – selbst dann, wenn Claudia und Daniel noch weiter in der Wohnung bleiben möchten. Die beiden müssten mit dem Vermieter einen neuen Vertrag abschliessen.

Ein Recht drauf haben sie allerdings nicht. Eventuell haben die feuchtfröhlichen WG-Partys in der Nachbarschaft schon zu oft für rote Köpfe gesorgt. Eine Kündigung käme dem Vermieter deshalb sogar gelegen. Ein Vermieter, der auf Rendite aus ist, könnte von den verbleibenden WG-Bewohnern mit dem neuen Vertrag einen höheren Mietzins verlangen. Ohne vorangehende Kündigung bliebe ihnen einzig die Möglichkeit, den Vermieter zu bitten, den Mietvertrag auf sie beide umzuschreiben. Auch diese Variante hängt aber wiederum vom Goodwill des Vermieters ab. Flexibel und unkompliziert zu sein, war den WG-Genossen immer ein wichtiges Anliegen. Ein gemeinsamer Vertrag kam für sie deshalb nicht in Frage. Claudia unter-



Bild: fotolia, Montage: M.A.W.

Das Mietrecht kann bei gebrochenen Herzen durchaus eine Rolle spielen.

schrieb den Mietvertrag stattdessen alleine und schloss mit Bruno und Daniel je einen Untermietvertrag ab. In dieser Konstruktion sind die Mitbewohner aber nicht ganz gleichberechtigt. Claudia haftet allein für allfällige Mietzinsausstände. Käme es zu Streit – und damit muss man immer rechnen – könnte sie ihrem Untermieter einseitig kündigen. Dieses Recht steht aber auch Bruno zu. Mit einer termin- und fristgerechten Kündigung an Claudia kann er sich aus dem Mietvertrag befreien. Das Hauptmietverhältnis zwischen Claudia und dem Vermieter bleibt dabei unberührt.

Bruno kann es aber nicht schnell genug gehen. Er will endlich mit Anna zusammenziehen. Der nächste Kündigungstermin liegt noch in weiter Ferne, und Bruno will diesen nicht abwarten. Er kann sich vorzeitig von seinen mietvertraglichen Pflichten befreien, wenn er Claudia einen neuen Mitbewohner

Romantik hat bei einem Mietvertrag keinen Platz.

vorschlägt, der seinen Untermietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt. Dieser Nachmieter muss zumutbar und zahlungsfähig sein. In einer WG sind an die Zumutbarkeit natürlich höhere Anforderungen gestellt als sonst. Die vorgeschlagene Person muss zu den verbleibenden Wohngenossern passen, da sie ja zusammen leben müssen.

Nun genießen Anna und Bruno das gemeinsame Liebesglück in ihrer Wohnung. Aber wie das Leben halt so spielt – es währt leider nur kurz. Knapp ein halbes Jahr nach Brunos Einzug liegen sie sich bereits in den Haaren. An ein weiteres Zusammenleben ist nicht mehr zu denken. Bruno hat auch schon das Weite gesucht. Der gemeinsame Mietvertrag hindert

ihn zwar nicht am Auszug. Trotzdem bleibt er aber in der bisherigen Wohnung Mitmieter. Anna hat ihm zwar zugesichert, dass sie künftig den gesamten Mietzins selber bezahlt. Diese Abmachung entbindet ihn jedoch nicht von der solidarischen Haftung.

Kommt Anna ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter auch Bruno zur Kasse bitten, Abmachung hin oder her. Und zwar für die gesamte Miete. Einfach kündigen kann Bruno nicht, denn dafür benötigt er Annas Unterschrift. Doch diese weigert sich, die Kündigung zu unterschreiben. Sie möchte ja schliesslich weiterhin in ihrer lieb gewonnenen Wohnung bleiben. Eine Garantie, dass ihr Vermieter mit ihr wieder einen neuen Mietvertrag abschliesst, hat sie nicht. Claudia könnte den Vermieter anfragen, ob er bereit wäre, den Mietvertrag auf sie umzuschreiben. Doch auch dafür hat sie keine Garantie. Auch Brunos Lage ist ungemütlich. Solange Claudia nicht dazu bereit ist, eine Kündigung mitzuunterzeichnen oder der Vermieter zu einer Vertragsänderung Hand bietet, bleibt er im bisherigen Mietvertrag gefangen.

Als letzte Möglichkeit könnte Bruno gerichtlich gegen Claudia vorgehen. Und das Gericht könnte ihm helfen. Denn nach seinem Auszug ist Claudia grundsätzlich verpflichtet, spätestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin an der Auflösung des bisherigen Mietvertrags mitzuwirken. Doch dieses Verfahren ist kompliziert und nicht kostenlos. Letzten Endes würde Claudia ohne Mietvertrag dastehen. Ob sie dann in der Wohnung bleiben könnte, wäre abermals vom Goodwill des Vermieters abhängig. Bei aller Romantik sollte man es sich also gut überlegen, ob und mit wem man einen gemeinsamen Mietvertrag abschliesst.

Missbräuchliche Kündigung wegen Eigenbedarf

Ein Vermieter mit Wohnsitz in Marokko kündigt den Geschäftsraum mit der Begründung, er wolle darin ein marokkanisches Restaurant eröffnen. Sein «Geschäftsführer» wohnt mit Familie in den USA. Weder er noch der Vermieter können Erfahrungen im Gastgewerbe ausweisen. Unter diesen Umständen fehlt ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Kündigung.

Art. 271 Abs. 1 OR



Betroffen waren die Mieter eines Geschäftsraums im Zentrum von Genf. Sie nutzten das Mietobjekt seit 1. Januar 2009 für den Betrieb eines Restaurants. Die Liegenschaft wechselte per 1. August 2012 die Hand. Der neue Eigentümer und Vermieter wohnte in Marokko. Er kündigte den Vertrag ordentlich per Ende Februar 2015. Zur Begründung gab er auf Nachfrage an, er plane, im Mietobjekt ein marokkanisches Restaurant zu eröffnen. Die Mieter fochten die Kündigung an und drangen damit bei erster und zweiter Instanz durch. Der Vermieter zog den Fall ans Bundesgericht.

Er hatte bereits in den kantonalen Verfahren erklärt, sein Schwager werde ihm helfen, das Restaurant zu führen. Zwar lebe er zurzeit mit Frau und Kindern in den USA, doch werde er sich «aufgrund eines einfachen Telefonanrufs» in Genf niederlassen. Dieser Schwager hatte zwar keine Erfahrung im Gastgewerbe, werde aber – so der Vermieter – von qualifizierten Mitarbeitern aus Marokko unterstützt. Das Projekt mutete nicht nur die Richter der unteren Instanzen, sondern auch das Bundesgericht recht konfus an. Der Vermieter in Marokko hatte offenbar über-

sehen, dass sein Geschäftsführer nach kantonalem Verwaltungsrecht über die notwendigen Qualifikationen für die Führung eines Restaurants verfügen muss und auch, dass die Einwanderung aus Marokko nur qualifizierten Arbeitskräften vorbehalten ist und einer strengen Kontingentierung unterliegt. Auch das Bundesgericht kam zum Schluss, dass der Vermieter kein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Kündigung habe und die Vorinstanz die Kündigung zu Recht aufgehoben habe.

BGer 4A_84/2018 vom 25. Juli 2018 (Originaltext nur französisch)

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Rechtsberatung:
T 062 888 10 38
Telefonische Rechtsberatung:
Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
Allgemein: Mo und Di 8–12h,
Do 14–19h, Sa 9–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

Basel

MV Basel
www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)
T 061 666 60 90,
F 061 666 60 98
Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung: Kostenlose
Rechtsberatung für MV-Mitglieder.
Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag
Sprechstunde: Mo–Do 17–19h
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne
Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,
Mo–Do 13–16h (Ortsstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel oder
info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein
Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
F 061 555 56 58
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8
(Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30 – 18.30h,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61, 2. Stock,
3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 0848 844 844.
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 Schmitthen,
T 0848 023 023
(keine telefonische Rechtsauskünfte),
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung:
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
Spielgruppe) Alfons-Aeby-Strasse 15,
jeden 2. und 4. Mi im Monat, 19.30–
20.30h)
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten, jeden
1. und 3. Mo im Monat, 19–20h
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19h

Glarus

MV Glarus
8867 Niederurnen
T 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-
der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-
beitrag.
Do 14.00–17.00 Uhr
T 0848 051 051
*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*
T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur,
T 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung:
T 081 253 60 62, Mo 12.30–14h,
Mi 15–18h und Fr 12.30–14h
Wohnungsabnahmen:
T 0848 064 064,
T 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern
Der MV Luzern ist auch für Nid-,
Obwalden und Uri zuständig
www.mieterverband.ch/luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22, Di–Fr 9–13h
Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung: Di/Do 17.30–18.30h
Persönliche Termine,
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden
Siehe unter Luzern

St.Gallen/Thurgau/Appenzel

MV Ostschweiz
St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen
T 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h
(ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach telefonischer Voran-
meldung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Buchs: Schingasse 6,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
Wattwil: Gemeindehaus,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
(nur nach Voranmeldung)
Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
T 055 240 93 83
Kreuzlingen: Hauptstrasse 23
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia
Do 18–19.30h, Voranmeldung möglich
Keine Beratung in den Schulferien
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9 (Büros des
Gewerkschaftsbundes Thurgau),
Di 18–19.30h,
Keine Beratung in den Schulferien.
Telefonische Kurzauskünfte:
St.Gallen:
T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h
Region See und Gaster:
T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
PF 2128, 8201 Schaffhausen
T 052 624 13 87
Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des
Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,
T 052 630 09 01

Schwyz

MV Kanton Schwyz
PF 527, 6440 Brunnen
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsz@bluewin.ch
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Mo–Fr
T 0848 053 053
Rechtsberatung:
Mo–Fr, Erstanmeldung über
T 0848 053 053
Telefonische Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben p. Mail
oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr Tel. 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn
Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:
Mo und Mi 17 bis 19h,
Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:
Di 17 bis 19h, Stadthaus Olten,
Parterre links

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung:
nur auf tel. Voranmeldung:
T 032 652 01 71

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,
mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
T 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion,
T 027 322 92 49, Mo 9–11h und
14–17.30h, Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30h,
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestr. 22, PF 7721,
6302 Zug,
T 041 710 00 88,
F 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch
Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:
Mo 17.30–19.30h,
T 041 710 00 88.
*Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung:*
T 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Zürich

MV Zürich
Zürich: Tellstrasse 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
T 044 296 90 20
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

Der aktuelle Referenzzinssatz liegt bei 1,5 %. Dieser Satz ist seit Juni 2017 unverändert. Trotzdem könnten Sie einen Anspruch auf Mietzinssenkung haben. Diese Broschüre sagt Ihnen, ob Ihr Anspruch gegeben ist und wie sie ihn auf korrekte Weise geltend machen können.

Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses. 24 Seiten
 MV-Mitglieder: Fr. 6.-; Nichtmitglieder: Fr. 8.-;
 (plus Versandkosten)



Umfassend, gut verständlich

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» von Ruedi Spöndlin ist das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Ruedi Spöndlin, «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», 185 Seiten Preis Fr. 39.-, für Mitglieder Fr. 34.- (plus Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 8.-; Nichtmitglieder: Fr. 10.-
 (plus Versandkosten)

Paritätische Lebensdauertabelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- + Geschäftsräumen; 80 Seiten

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 6.-; Nichtmitglieder: Fr. 8.-;
 (plus Versandkosten)

Mietzinserhöhung Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Nebenkosten und Heizungsabrechnung Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise. 35 Seiten

Problemlos Zügeln Umzug ohne Stress. 28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages Worauf man achten muss. 28 Seiten

Mängel an der Mietsache Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc. 28 Seiten

Der ausserterminliche Auszug Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen. 20 Seiten

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

Wohnungsordner Mit Register, Tipps, Lebensdauertabelle und Gesetz und Verordnung; Fr. 20.- (plus Versandkosten)

Untermietvertrag 3-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt; Fr. 5.- (plus Versandkosten)

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40

E-Mail: info@mieterverband.ch

Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband
 Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,
 8004 Zürich

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf www.mieterverband.ch

Mängelliste/ Wohnungsabnahmeprotokoll
 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle;
 Fr. 6.- (plus Versandkosten)

Mietvertrag 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen; Fr. 5.- (plus Versandkosten)



Efeu zum Thema gemeinsamer Mietvertrag

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Bundesgericht gegen Asloca

Das Bundesgericht hat eine Volksinitiative für preisgünstige Wohnungen in Genf für ungültig erklärt. Der Westschweizer Mieterverband Asloca hatte die Initiative unterstützt. Sie wollte in Entwicklungszonen mindestens 80% Mietwohnungen sowie die Hälfte davon durch gemeinnützige Bauträger vorschreiben. Die Bundesrichter fanden, dies greife zu sehr in die Eigentumsfreiheit ein. Die Initianten des Komitees für eine soziale Wohnpolitik zeigten sich enttäuscht. Sie verweisen auf Zürich, wo gesetzlich festgelegt wurde, dass ein Drittel der Wohnungen gemeinnützig und deshalb erschwinglich erstellt sein sollen.

Referenzzins bleibt bei 1,5%

Weiterhin bleibt der für die Mieten wichtige Referenzzinssatz bei 1,5 Prozent. Dies teilte das Bundesamt für Wohnungswesen Anfang Dezember mit. Seit der letzten Bekanntgabe im September sank der Durchschnittssatz der inländischen Hypothekarforderungen von 1,49 auf 1,47 Prozent. Kaufmännisch gerundet verändert sich somit nichts. Dies

wäre erst der Fall, wenn der Satz auf unter 1,38 sinkt oder über 1,62 Prozent steigt.

Basel jetzt mit Vormietern

Vermieter im Kanton Basel-Stadt müssen ab sofort bei der Wiedervermietung einer Wohnung den früheren Mietzins auf einem amtlich genehmigten Formular angeben. Dies ist eine Folge der erfolgreichen Mietabstimmung vom letzten Juni. Damit können Mietende ungerechtfertigte Aufschläge bei Anfangsmieten leichter erkennen und norfalls als missbräuchlich anfechten. Gut ein halbes Dutzend Kantone wendet jetzt diese Transparenzvorschrift an.

Neue im Vorstand des SMV

Der Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) hat vier neue Mitglieder: Marieke Kruit (BE), Pablo Blöchliger (SG), Michael Töngi (LU) und Peter Zahradnik (ZH). Sie ersetzen die ausgeschiedenen Evi Allemann, Françoise Bassand, Dorothea Boesch-Pankow und Mathias Reynard. Präsident bleibt wie bisher Nationalrat Carlo Sommaruga.