

Nr. 4, Juni 2016

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch

Interview mit Wohnpionier Andreas Hofer

Festlaune beim runden Geburtstag
von IUT und MVZ

MVZ

Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Man darf auch einmal tüchtig feiern. Vor allem bei einem runden Geburtstag. Dass der MV Zürich 125 Jahre alt wird, ist ein Ereignis. Er gehört damit zu den wichtigsten und ältesten Sozialverbänden der Schweiz. Die Zeit um die Wende vom 19. ins 20. Jahrhundert war eine Periode des Aufbruchs. Vom unternehmerischen Engagement unserer Altvorderen können wir uns alle noch heute eine grosse Scheibe abschneiden. Das wird bei einem Blick auf die Geschichte deutlich. Lesen Sie unsere ausführliche Festberichterstattung, die wir in der kommenden Sommerausgabe noch fortsetzen werden, auf den Seiten 4 und 5.

Pioniere werden meist erst nach ihrem Ableben so richtig gewürdigt. Wird das bei Andreas Hofer auch so sein? Hoffentlich nicht. Er und seine Mitstreiter der Zürcher Kraftwerk1-Genossenschaft können für sich in Anspruch nehmen, den genossenschaftlichen Wohnbau modernisiert und durch das Austesten von neuen Wohnformen gleich auch in die Zukunft katapultiert zu haben. Partizipation, Pluralität, Nachhaltigkeit und Demokratie lauten die Prinzipien dieses neuen Denkens, für das Andreas Hofer steht. Im grossen M&W-Interview ab Seite 6 gibt er Einblick in die Ideen, Erfahrungen und auch Schwierigkeiten des neuen Wohnens, für das Architekturstudenten aus aller Welt nach Zürich pilgern.

Soll da noch einer sagen, der genossenschaftliche Wohnbau sei verstaubt und vorgestrig. Im Gegenteil: Er ist unsere Zukunft. Und zwar nicht nur allein wegen der günstigen Mieten. Je schneller dies bemerkt und anerkannt wird, desto besser.

Herzlich


hug@pressebuero-sg.ch



3 Parlament

Der MV muss um die Transparenz der Vormiete kämpfen.

4 Jubiläum

MVZ und IUT feiern runde Geburtstage

6 Interview

Wohnpionier Andreas Hofer über neue Wohnprojekte

8 Videoüberwachung

Bundesgericht bremst Kameras in Wohnsiedlungen

11 Hotline

Muss ich 147 Franken für «Rost» zahlen?

12 Miet Tipp

Wenn das Fussballfieber um sich greift.

13 Gärten

Die schönsten Parkanlagen der Schweiz

16 Bewertungsportal

Webseite will mehr Transparenz bei Vermietern

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,
9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11
Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271,
8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;
Michael Töngi, Bern; Balthasar Glättli, Zürich;
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thirier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Stämpfli AG, Bern
Bekanntmachung Auflage: 119'408 Exemplare
Erscheinen: 9 mal pro Jahr
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 40



facebook.com/mieterverband

gedruckt in der
schweiz



Bild m&w



Der grosse Fussballrummel beginnt – hoffentlich ohne Ärger mit den Nachbarn.

Ist Transparenz unerwünscht?

Selbst um kleinste Verbesserungen muss der MV kämpfen. So im Parlament um die Transparenz der Vormiete.

Im neu gewählten Parlament in Bern hat die Rechte das Sagen. SVP und FDP haben zusammen mit kleineren Rechtsparteien die Mehrheit. Das heisst: Die mieterfeindlichen Parteien geben politisch den Ton an. Das ist jetzt sofort spürbar.

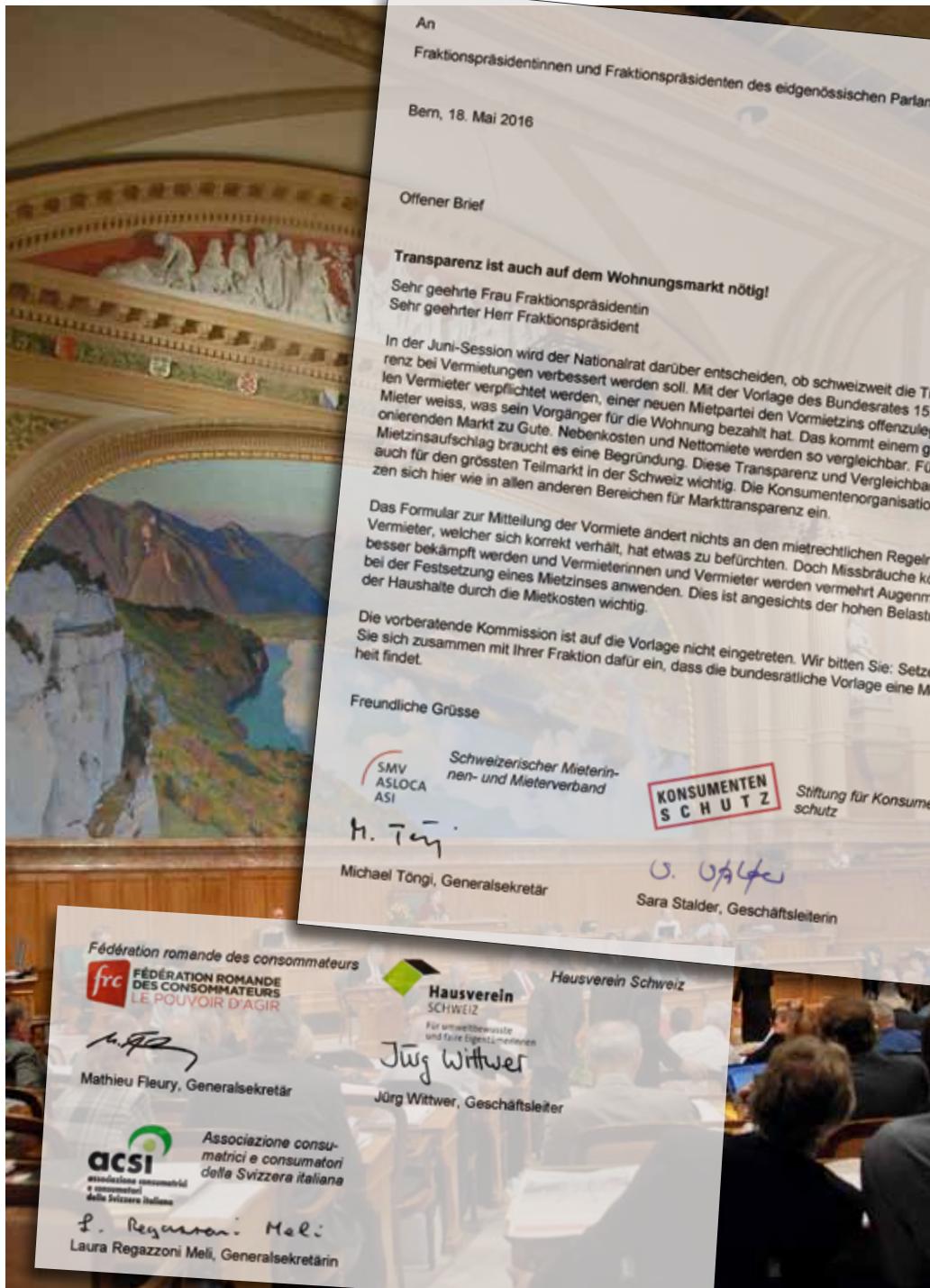
Jeder Vermieter soll bei der Neuvermietung einer Wohnung angeben, wie hoch der Mietzins bisher war. Diese Pflicht schlug der MV schon vor Jahren vor, um den Missbrauch bei Wohnungswechseln zu bekämpfen. Denn dort finden die meisten Mietzinsaufschläge statt – meist ohne dass an der Wohnung etwas verbessert wurde. «Anpassung an die marktüblichen Verhältnisse» heisst es jeweils. Sogar der Bundesrat liess sich überzeugen, dass eine solche Pflicht zur Bekämpfung der Mietzinsspirale landesweit geboten ist. Zumal sie sich bereits in einem halben Dutzend Kantonen, darunter Zürich, als preisdämpfend bewährt hat.

Doch eine nationale Einführung einer solchen «Formularpflicht» stösst beim Hauseigentümerverband auf erbitterten Wi-

Es ist sehr frostig geworden in Bern.

derstand. Aufgrund der neuen Kräfteverhältnisse setzte er sich im Mai in der Rechtskommission des Nationalrats durch: Mit 13 gegen 12 Stimmen lehnte die Kommission die Transparenz ab. Begründung: Die Kantone könnten schon jetzt eine solche Pflicht festlegen. Es brauche keine landesweite Pflicht. Die Heuchelei dieses Arguments ist offenkundig. In Zürich, aber auch sonst bekämpfen die dem HEV nahestehenden Rechtsparteien die Transparenz konsequent. Dort einfach mit dem Argument, sie verursache zu viel «Bürokratie», was natürlich an den Haaren herbeigezogen ist. Das knappe Ergebnis lässt durchblicken, dass SVP und FDP, die beiden mieterfeindlichsten Parteien, dagegen stimmten. Linksgrün, aber auch die CVP so-

Bilder m&w



wie die Kleinparteien GLP und BDP waren für diese Lösung.

Bis Redaktionsschluss dieser M&W-Ausgabe war das Resultat der Abstimmung im Nationalrat noch nicht bekannt. Wir werden daher in der nächsten Ausgabe nochmals darauf zurückkommen. Jedenfalls liess der MV in seiner Überzeugungsarbeit nichts unversucht. Er tat sich mit der Stiftung für Konsumentenschutz und dem Hausverein zusammen und lancierte im Vorfeld einen

Appell an den Rat: «Kein Vermieter, der sich korrekt verhält, hat etwas zu befürchten», heisst es in dem Schreiben (siehe Faksimile). Pierre Zwahlen vom SMV sagt: «Da wir im Plenum ein knappes Resultat erwarten, haben wir unsere Bemühungen verstärkt. Die Mietenden im Land brauchen einen besseren Schutz vor solchen ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen, die Hausbesitzern nur mehr Profit verschaffen sollen.» Der MV hatte im Wohndialog mit

Bundesrat Johann Schneider-Amann (FDP) eine ganze Palette von Massnahmen für mehr Mieterschutz vorgeschlagen. Aber die Transparenz der Vormiete war die einzige, die der markthörige Wirtschaftsminister übernehmen wollte. Alle anderen lehnte er als zu weitgehend ab. Nun muss der MV sogar um Minimallösungen kämpfen. Es wird in Bern ziemlich frostig. → M&W wird auf den Entscheid des Nationalrats zurückkommen.

«Gäbe es die IUT nicht, m

Ein Grund zum Feiern: Der Internationale Mieterbund IUT wurde hundert Jahre alt. Und der MV Zürich 125 Jahre. Man traf sich zum gemeinsamen Fest.

Der MV Zürich ist zusammen mit dem MV Basel der älteste Mieterverband der Schweiz. Er wurde 1891 gegründet. Zu einer Zeit also, als es weder Autos noch häusliche Telefonanschlüsse gab. Was es aber bereits gab, waren Vermieter und Spekulanten, die sich an den Mieteinnahmen bereicherten und damit ein Vermögen machten. Die Verteidigung der Interessen der Mietenden gegenüber ausbeuterischen Hausbesitzern war denn auch die primäre Motivation zur Gründung des Mieterverbands. Dies legte Niklaus Scherr an der Jubiläumsversammlung dar.

Der ehemalige Geschäftsleiter des MV Zürich ist in die Archive gestiegen und hat eine Geschichte des Zürcher Mieterver-

Die IUT kämpft in ganz Europa für günstigen Wohnraum.

bands verfasst. Sie wird im nächsten Herbst als Buch erscheinen. Damit wird eine grosse Lücke gefüllt. Bisher fehlt die historische Aufarbeitung der Mietergeschichte. Dabei ist ihre Entwicklung äusserst spannend und lehrreich, da sie eng mit den sozialen und politischen Kämpfen in der Gesellschaft verknüpft ist. M&W



Felicitas Huggenberger erhielt von IUT-Präsident Bergensträhle eine gerahmte Urkunde.

Bilder MVD



Proppenvoller Saal und gute Laune: In Zürich blickte die Mieterbewegung auf 125 Jahre zurück.

wird auf Scherrs Ausführungen noch zurückkommen.

Am 20. Mai war vor allem Festlaune angesagt. Im Club Escher-Wyss trafen sich nicht nur die Mitglieder des MV Zürich, sondern auch die Delegierten des Internationalen Mieterbunds (IUT). Diese waren nach Zürich gekommen, weil der internationale Dachverband der Mieterbewegung 1915 in Zürich gegründet worden war. IUT-Präsident Sven Bergensträhle freute sich, an diesem historischen Ort zu sein und liess nicht unerwähnt, dass die Gründungsversammlung dank dem Entgegenkommen der Behörden sogar im Rathaus stattfinden konnte. Der erste Präsident war übrigens Carl Wirth, der gleichzeitig auch den MV Zürich präsidierte.

Bergensträhle erinnerte daran, dass die Schweiz nicht nur ein Land mit einem hohen Brutto sozialprodukt, sondern auch das Land mit dem höchsten Mietwohnungsanteil in Europa und vermutlich in der ganzen Welt sei. «Die Schweiz hat hohe Standards im sozialen Wohnungsbau. Offensichtlich gibt es keinen Widerspruch zwischen einem hochentwickelten Land und einem grossen Mietwohnungssektor. Alle entwickelten Länder brauchen einen gut organisierten Mietmarkt», sagte er.

Für Bergensträhle hat die Mieterbewegung rückblickend gesehen viel erreicht. Er erwähnte namentlich sichere Mietverträge und ein gutes Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen. Allerdings hätten die Eigentümer damit begonnen, den Mieterschutz aufzuweichen. Auch versuchten sie, die Marktmiete und eine marktorientierte Mietpolitik einzuführen. «Die IUT und die nationalen Mieterverbände werden dafür kämpfen, dass es ein bezahlbares Wohnungsangebot auf den Märkten gibt. Vor allem für Menschen mit geringem Einkommen sind günstige Wohnungen ein Muss», so Bergensträhle.

Er wies darauf hin, dass es auch in Europa Länder gibt, die nur ein schlechtes Angebot an Mietwohnungen haben und wo

die Mietenden nur mangelhaft geschützt sind. Es gehe darum, die Mieterbewegung überall zu stärken und sie dort aufzubauen, wo es noch keine organisierten Verbände gibt. Als Geschenk an den MV Zürich für

«Ich war der erste Angestellte des MV, Mädchen für alles»

seine «exzellente Arbeit» brachte der IUT-Präsident eine gerahmte Urkunde mit, auf der sämtliche Gründungsmitglieder des Internationalen Mieterbunds verzeichnet sind.

MVZ-Geschäftsleiterin Felicitas Huggenberger bedankte sich herzlich. Sie sagte: «Wir werden diese Urkunde in unserem Sitzungszimmer aufhängen, damit wir uns an unsere Ursprünge erinnern. Und wir hoffen natürlich, dass es den Mieterverband auch die nächsten 125 Jahre noch geben wird.»

Jakob Trümper war während vielen Jahren der Schweizer Vertreter beim IUT. Am Jubiläum erinnerte er sich in launiger Weise an einige Begebenheiten aus seiner Amtszeit. Trümper war vor vierzig Jahren zum ersten Geschäftsleiter des Deutschschweizer Mieterverbands gewählt wor-

üssten wir sie erfinden»



Hund habe den Vermieter gebissen. Anhand des ärztlichen Zeugnisses fand Trümpy heraus, dass der Hund den Vermieter erst nach der Kündigung gebissen hatte. Trümpy: «Darauf bin ich heute noch stolz!» Genützt hatte es aber nichts, denn die Kündigung war nach damaligem Recht gültig – sie musste im Unterschied zu heute nicht begründet werden. «Der IUT-Präsident hatte eben Recht», begriff Trümpy. Er fügte jedoch bei, dass wir heute nicht sehr viel weiter im Kündigungsschutz seien. «Die Worte des schwedischen Präsidenten sind leider immer noch aktuell.»

Für die Schweizer Mieterbewegung waren die Erfahrungen aus den anderen Ländern sehr nützlich. «Vor allem bei unseren deutschen Kollegen haben wir abgekupfert», bekannte Trümpy. Man schaute ihnen die Rechtsschutzversicherung ab und auch die Fachzeitschrift fürs Mietrecht. Der Deutsche Mieterbund (DMB) war und ist im Vergleich

den. «Ich war der erste Angestellte überhaupt – in einer Halbtagsstelle – und das Mädchen für alles», erzählte er. So oblag ihm eine Kolumne in der Mieterzeitung, in der er auch erklärte, wie man einen Siphon entstopft. Die Beziehungen zum Ausland standen ebenfalls im Pflichtenheft. In dieser Funktion war er beim damaligen Präsidenten der IUT in Schweden zu Gast. «Dieser sagte mir, wenn wir es in der Schweiz zu etwas bringen wollen, müssten wir zuerst einen wirksamen Kündigungsschutz einführen», so Trümpy. Ohne einen solchen sei jedes Mietrecht für die Katz.

Trümpy sollte dies schon bald «am eigenen Leib» erfahren. Als junger Anwalt vertrat er einen Mieter, dem mit der Begründung gekündigt worden war, sein

«Ohne Kündigungsschutz ist das Mietrecht für die Katz.»

zum schweizerischen Verband gross und stark. Das erfuhr Trümpy bei einem internationalen Treffen ganz direkt, als ihn der Vertreter des DMB offenherzig fragte: «Lieber Schweizer Kollege, haben Sie eigentlich auch einen Dienstwagen?»

Andere Länder, andere Sitten. Das erlebte Trümpy auf Gastbesuchen im Ausland, wo er jeweils die Grüsse aus der Schweiz überbrachte. In Italien fand er sich einmal pünktlich im grossen Konferenzsaal ein. Keine



MV-Veteran Jakob Trümpy bot allerhand Anekdoten aus der internationalen Mieterwelt.



Niklaus Scherr vertiefte sich in die Geschichte (oben), während Barbara Steenbergen und Jacqueline Badran ein munteres Gespräch führten.

Seele war da. Eine Stunde später sei der Saal knallvoll gewesen und alle hätten erregt die Ermordung des Mafijägers Falcone diskutiert. «Von Mieterangelegenheiten war kaum die Rede», so Trümpy. Er habe dann aber doch Gelegenheit erhalten, die Grüsse des MVD zu überbringen.

Zum runden Geburtstag des IUT backte Trümpy einen Mieter-Kuchen mit den besten Zutaten aus allen Ländern: «Aus Schweden nehmen wir die allgemeinverbindlich erklärten Gesamtmietverträge, die es dort gibt. Aus Deutschland kommt der gute Kündigungsschutz, aus den Niederlanden die gute Finanzierung von Genossenschaften. Und aus Slowenien nehmen wir den Paragraphen aus dem dortigen Mietrecht, der besagt, dass einem Mieter nur dann gekündigt werden darf, wenn ihm der Vermieter eine neue Wohnung gefunden hat.» Trümpy erntete für dafür Unglauben und grosses Gelächter. Am Schluss meinte er: «Liebe IUT, du bist vielleicht nicht perfekt, aber wenn es dich nicht gäbe, müssten wir dich unbedingt gründen.»

Im Weiteren brach Nationalrätin Jacqueline Badran eine Lanze für einen kämpferischen Mieterverband, der sich wieder am unternehmerischen Geist der Gründerväter orientieren soll. Denn vor hundert Jahren galt beim Verband die Devise, man müsse dem Kapital entgegenreten, um nicht in seine Abhängigkeit zu geraten. Und IUT-Vertreterin Barbara Steenbergen, die das Brüsseler Büro des Dachverbands leitet, berichtete über den teils erfolgreichen Kampf, die Mieteranliegen bei der EU zu Gehör zu bringen. Die beiden gehaltvollen Voten werden wir in der nächsten M&W-Ausgabe im Wortlaut abdrucken.

Nachdem die IUT-Leute ihre ordentliche Sitzung abgehalten hatten, liessen sie sich über ein Pionierprojekt des neuen Wohnens orientieren: Es stand die Besichtigung der eben erstellten Siedlung der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» auf dem Hunziker-Areal in Zürich-Leutschenbach auf dem Programm. Lesen Sie dazu unser Interview mit Promotor Andreas Hofer auf den Seiten 6 und 7.

«Wir befinden uns in eine

Die Wohngenossenschaften sind im Aufbruch. M&W sprach mit dem Zürcher Architekten, Berater und Wohnpionier Andreas Hofer über neue Wohnmodelle und die Herausforderungen, die sich den Gemeinnützigen heute stellen.

M&W: Herr Hofer, Sie sagten kürzlich an einer Tagung in Bern, dass wir uns in einem «epochalen Umbruch» befinden. Was meinen Sie damit?

Andreas Hofer: Wir leben in einer Art Übergangszeit. Unser Bild des Wohnens stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert. Es entstand als Antwort auf die Industrialisierung und die Massenproduktion. Auch im Wohnbereich war der Funktionalismus massgebend. Man trennte die Bereiche Arbeit, Freizeit, Wohnen etc. auf und wollte für diese einzel-

Die Kleinfamilie hat ihren Status eingebüsst.

nen Bereiche gute Lösungen finden. So entstand der rationale Städtebau, so entstanden unsere Wohnsiedlungen. Millionenfach wurden ähnliche Wohnungen in Quartieren wie Schwamdingen gebaut. Jede Familie sollte Anspruch auf eine gesunde Wohnung haben. Heute hat sich diese Situation verändert.

Was ist denn anders geworden?

Nehmen wir die Kleinfamilie. Auf diese soziale Form richtete sich der Wohnungsbau jahrzehntelang aus. Heute gibt es aber immer mehr Singles und kollektive Formen des Zusammenlebens. Die Kleinfamilie hat ihren Status als Massstab eingebüsst. Gleichzeitig erleben wir einen Umbruch in der Produktion, den Prozess der Deindustrialisierung, den Wandel zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft sowie die Digitalisierung. Dies stellt grundsätzliche Fragen über die Arbeit und ihren Wert. Der Kapitalismus transformiert sich in einen Postkapitalismus, von dem

wir noch nicht genau wissen, wie er aussieht. Zusammen mit den Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende wird dies unseren Alltag weit über die Wohnfragen hinaus verändern.

Gab es nicht schon immer alternative Lebens- und Wohnformen?

Doch, denken wir nur an die gemeinschaftlichen Wohnformen, die die Frühsozialisten im 19. Jahrhundert proklamierten. Oder ans «Amerikanerhaus» an der Idastrasse in Zürich. Dieses Haus aus den 1910er-Jahren hatte ursprünglich nur Kleinwohnungen und eine einzige Grossküche mit Speisesaal für sämtliche Bewohner. Heute läuft wieder eine intensive Debatte über kollektive Wohnformen. In unseren «Kraftwerk»-Projekten haben wir versucht, diese umzusetzen.

Sie zählen zu den Gründern der Genossenschaft Kraftwerk1, die als Schrittmache-

rin gilt und Prinzipien wie Gemeinschaft, Autonomie, Durchmischung und Ökologie hoch hält.

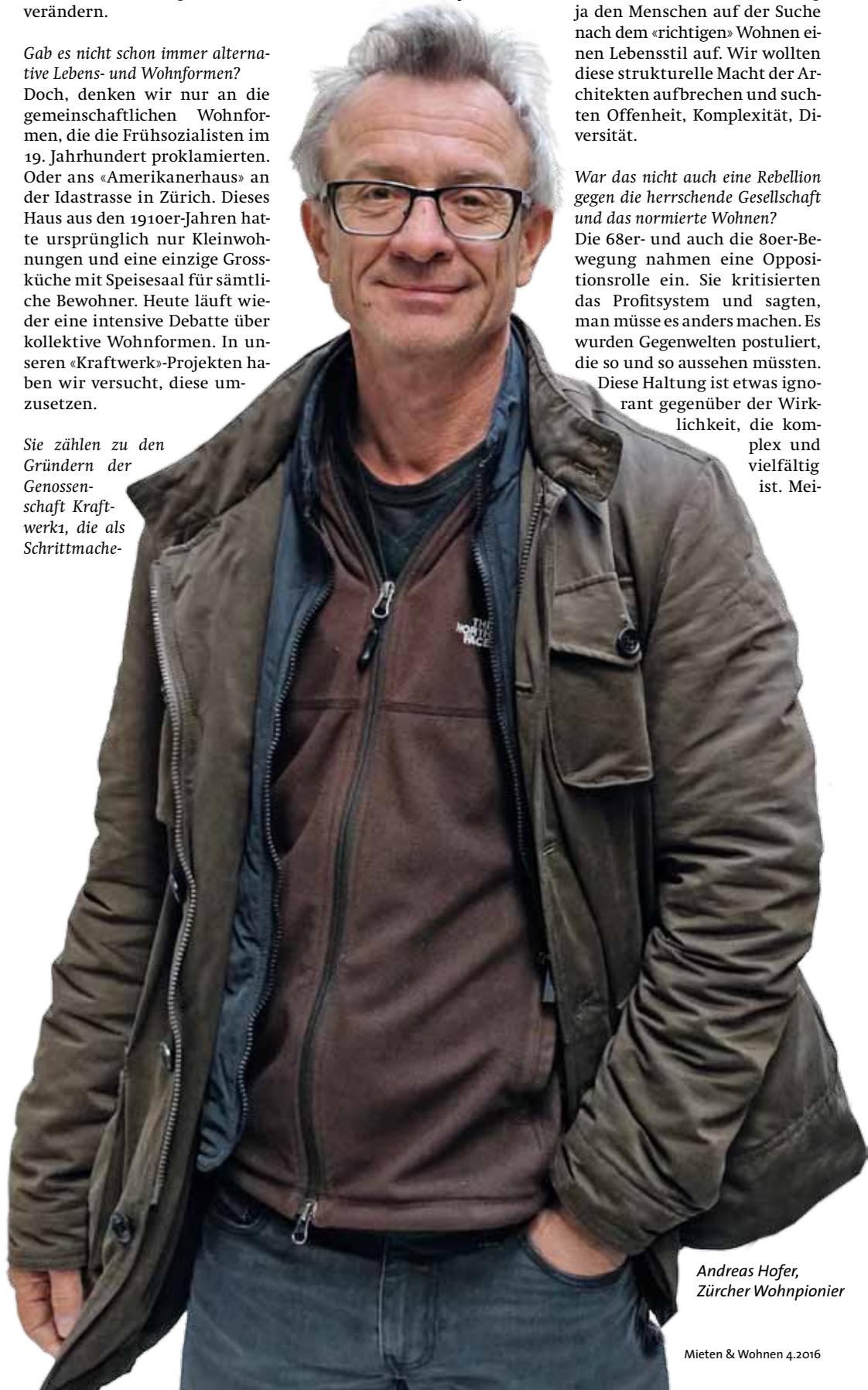
Unser erstes Projekt an der Hardturmstrasse war ein Ausdruck der 1990er-Jahre. Der

wichtigste Schritt war wohl die Anerkennung der gesellschaftlichen Vielfalt. Wir wollten keine einheitlichen Wohnlösungen mehr verordnen wie in der klassischen Moderne. Diese zwang ja den Menschen auf der Suche nach dem «richtigen» Wohnen einen Lebensstil auf. Wir wollten diese strukturelle Macht der Architekten aufbrechen und suchten Offenheit, Komplexität, Diversität.

War das nicht auch eine Rebellion gegen die herrschende Gesellschaft und das normierte Wohnen?

Die 68er- und auch die 80er-Bewegung nahmen eine Oppositionsrolle ein. Sie kritisierten das Profitsystem und sagten, man müsse es anders machen. Es wurden Gegenwelten postuliert, die so und so aussehen müssten.

Diese Haltung ist etwas ignorant gegenüber der Wirklichkeit, die komplex und vielfältig ist. Mei-



Andreas Hofer,
Zürcher Wohnpionier

m epochalen Umbruch»

Bilder m&w



Sie zieht internationales Interesse auf sich: die wegweisende Siedlung von «mehr als wohnen» in Zürich-Leutschenbach.

ne persönliche Erkenntnis ist, dass wir nicht Systeme gegeneinander stellen und beliebig zwischen ihnen wählen können. Es

Die Ideen der Pioniere haben die Nische verlassen.

treffen ganz verschiedene Wertemuster, unterschiedliche Kulturen und Lebensphasen aufeinander. Wir strebten im Kraftwerk1 nicht ein Einheitsmodell an, sondern die Anerkennung der Vielfalt als tragfähige Grundlage des Zusammenlebens.

Und dieses Prinzip haben Sie dann in den bisherigen drei Projekten der Genossenschaft Kraftwerk1 Hardturm, Heizenholz und Zwicky-Süd umgesetzt?

Wir entwickelten unsere Konzepte auf dieser Grundlage und in intensiven, partizipativen Prozessen. Es geht nicht mehr um die Abgrenzung gegenüber der

bestehenden Gesellschaft, sondern darum, den Realitäten gerecht zu werden – auch wenn diese halt etwas komplizierter sind, als es sich ein normaler Pensionskassen-Immobilienverwalter vorstellt.

Im Heizenholz sind die Cluster-Wohnungen entstanden, eine offene Mischform zwischen Kleinwohnung und WG. Sie wird im Moment viel diskutiert und in verschiedenen Projekten umgesetzt. Ist sie tatsächlich eine Zürcher Erfindung?

Ja, das gab es vorher in dieser Form nirgends. Wir haben sehr viele Anfragen von Interessierten aus dem In- und Ausland, die sich bei uns über diese Cluster informieren wollen. Wir könnten dazu fast jeden Tag Führungen veranstalten. Im neuesten Projekt der Genossenschaft «mehr als wohnen» auf dem Hunziker-Areal in Leutschenbach haben wir diese Idee weiterentwickelt. Es gibt dort etwa 15 Clusterwohnungen für grosse Lebensgemeinschaften und auch für

Der Wohnpionier und «mehr als wohnen»

Andreas Hofer (54) ist Architekt und Projektentwickler in Zürich. Er ist als Berater bei der Entwicklung der Siedlungen der Genossenschaft Kraftwerk1 für neue Wohn- und Lebensformen beteiligt und ist Mitglied der Geschäftsleitung der soeben realisierten 185-Mio-Überbauung auf dem Hunziker-Areal in Leutschenbach, einem wegweisenden Wohn- und Arbeitsraum für 1300 Menschen. Die

Genossenschaft «mehr als wohnen» umfasst neben Familien-, Alters-, Single- und WG-Wohnungen auch neue Formen wie Clusterwohnungen, Allmendflächen und zumietbare Zimmer. Partizipation, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit werden in dieser Siedlung gross geschrieben. Eine Viereinhalbzimmerwohnung kostet nicht mehr als 2000 Franken pro Monat.

betreute Wohnformen. Wie wir die Wohnform nennen sollen, wissen wir übrigens noch nicht so genau. Neben Clusterwohnungen kursiert auch das Wort Satellitenwohnungen.

Wie muss man sich diese Wohnform konkret vorstellen?

Solche Wohnungen bieten private Rückzugsmöglichkeiten mit eigener Teeküche und Nasszelle, verbunden mit grossen Gemeinschaftsräumen und einer Gemeinschaftsküche. Die Bewohner organisieren sich selber. Es hat uns sehr fasziniert, wie das junge Architektenteam, das den Wettbewerb gewann, diese anspruchsvolle Aufgabe gelöst hat.

Ist «mehr als wohnen» eine Fortsetzung der «Kraftwerk1»-Projekte?

Mehr als das. Hier gelang es, die jungen Genossenschaften mit den etablierten für die gemeinsame Gestaltung eines Grossprojekts zusammenzubringen. «mehr als wohnen» ist ja eine Gründung von über 30 Zürcher Gemeinnützigen. Damit haben die Ideen der Pioniere die Nische verlassen.

Gibt es noch mehr modellhafte Aspekte, die auf dem Hunziker-Areal verwirklicht wurden?

Wir haben bestehende Ansätze weiterentwickelt, etwa die Zusammenarbeit mit Institutionen. So sind verschiedene Behinderten-Wohngruppen in die Siedlung integriert. Das funktioniert extrem gut. Die Behinderten finden es toll, nicht mehr in

einem Heim, sondern in einem «normalen» Haus zu leben. Einige Wohnungen sind fest an den Verein Domicil vermietet, der diese vor allem an grössere Ausländerfamilien vermietet, die es auf dem zürcherischen Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Die gemischte Erdge-

Die Übergänge vom Projekt in den Alltag sind nie konfliktfrei.

schossnutzung mit Läden, Dienstleistungen und Ateliers hat sich ebenfalls bewährt und wird heute von vielen Genossenschaften bei Neubauten übernommen. Sodann haben wir auch ein Hotel integriert.

Ein Hotel?

Die Grösse der Siedlung ermöglichte es, anstatt einiger Gästezimmer gleich ein kleines Ho- ▶



Auch ein Kräutergarten gehört dazu.

Kein Freipass für Videoüb

Vermieter dürfen in Wohnblocks nicht nach Belieben Überwachungskameras aufstellen. Selbst wenn eine Mehrheit der Mieter dafür ist.

Im öffentlichen Raum werden immer mehr Videokameras aufgestellt. Sie sollen Verbrechen verhindern bzw. zu ihrer Aufklärung beitragen. Ist es da ein Wunder, dass auch Vermieter auf die Idee kommen, Überwachungsanlagen zu installieren? So geschehen in einer Siedlung mit drei Wohnblocks und insgesamt 23 Wohnungen im Kanton Baselland. Die Besitzer stellten eine Überwachungsanlage mit 12 Kameras auf, weil es in der Siedlung zu Einbrüchen und Vandalenakten gekommen war. Die Kameras wurden nicht nur im Aussenbereich, sondern auch vor Hauseingängen, in den Gärten zweier Mieter und in der Tiefgarage sowie in den Zugängen zur

Bild m&w



Vorsicht mit Videoüberwachung in Wohnsiedlungen – sie könnte ungesetzlich sein.

Waschküche installiert. Die Aufzeichnungen sollten jeweils nach 24 Stunden überspielt werden.

Die Liegenschaftsbesitzer stellten die Kameras einfach auf, ohne die Mietenden zu informieren. Erst als sich ein Mieter beschwerte, brachten sie einen Zettel an. Eine Umfrage ergab dann, dass 18 von 23 Mietparteien einverstanden waren. Die Leute hofften, damit vor solchen Gefahren geschützt zu sein. Ein Mieter jedoch verlangte die Entfernung der Kameras. Ihn störte, dass alle Personen gefilmt würden, die ein- und ausgingen. Dies verletze die Privatsphäre. Die Vermieter stellten sich taub. Da zog der Mieter vor die Schlichtungsstelle. Es gab dort aber keine Einigung, weshalb er vor Gericht klagte.

Das Zivilkreisgericht gab ihm teilweise Recht. Es erachtete die Kameras im Hauseingangsbe-

reich als unzulässig. Dabei kam das Datenschutzrecht zur Anwendung. Die Vermieter zogen den Fall jedoch weiter ans Kantonsgericht. Dort erlitten sie aber eine weitere Schlappe. Die Zweitinstanz fand sogar, dass

Eine detaillierte Abwägung des Einzelfalls ist unabdingbar.

nicht nur die Überwachung der Hauseingänge, sondern auch der Zugänge zu den Waschküchen zu tief ins Persönlichkeitsrecht der Mieter eingreife. Die unzufriedenen Vermieter riefen darauf das Bundesgericht an.

Das Urteil aus Lausanne ist bedeutsam, weil es bis jetzt noch

Das sagt der Datenschutzbeauftragte

Videoüberwachungssysteme dürfen nur dann eingesetzt werden, wenn sie recht- und verhältnismässig sind. Das heisst, sie sind nur zulässig, wenn der Eingriff in die Persönlichkeit durch die Zustimmung der betroffenen Personen, durch ein überwiegendes privates Interesse oder durch ein Gesetz gerechtfertigt ist. Auch muss die Überwachung geeignet sein, den verfolgten Zweck zu erreichen. Sie darf auch nur dann angewendet werden, wenn sich andere Massnahmen, die das Privatleben weniger beeinträchtigen, als ungenügend erweisen, zum

Beispiel zusätzliche Verriegelungen, Verstärkungen der Eingangstüren oder Alarmsysteme.

Beim Platzieren der Kameras in Siedlungen muss darauf geachtet werden, dass nur der eigene Grund und Boden gefilmt wird. Werden gemeinschaftlich genutzte Bereiche erfasst, so setzt dies das Einverständnis sämtlicher Mitbewohner der Liegenschaft voraus. Zudem müssen Hinweise auf die Existenz der Anlage gut sichtbar angebracht werden.

→ www.edoeb.admin.ch unter «Videoüberwachung»

► tel einzurichten. Die Bewohner können hier zu Vorzugsbedingungen ihren Besuch unterbringen. Freie Zimmer vermieten wir auf dem Hotelmarkt.

Zusammen mit den Gemeinschaftsräumen, die tagsüber auch für Seminare genutzt werden können, ist eine Infrastruktur entstanden, die uns den ganztägigen Betrieb einer Réception erlaubt. Es entstehen Synergien, welche die Betriebe in der Umgebung schätzen, die aber auch den Bewohnern zugute kommen.

Ein schönes Beispiel für eine gelungene Durchmischung. Neben diesen Erfolgen gab es aber sicher auch Fehlschläge und Enttäuschungen, oder nicht?

Natürlich sind diese Projekte auch anstrengend, und sie enttäuschen teilweise Erwartungen. Wir mussten lernen, die Pionierprojekte in den Alltag zu überführen. Solche Projekte schüren hohe Erwartungen und Hoffnungen auf ein gänzlich neues Leben. Manche meinten, sie finden neue Beziehungen, einen besseren Job, eine schönere Frau,

wenn sie einziehen. Das kann nur enttäuscht werden. Der Chef am Arbeitsplatz bleibt ja derselbe, auch wenn ich in einem Cluster wohne. Dann braucht es Organisation, man muss Gemeinschaftsprobleme lösen, eine Buchhaltung führen, verwalten etc. Die Anstrengung über eine lange Zeit kann, wenn das Projekt geschafft ist, so etwas wie eine Nachgeburts-Depression auslösen. Auch mit viel Erfahrung und offener Kommunikation sind die Übergänge von der Projektphase in den Alltagsbe-

trieb nie konfliktfrei.

Doch dies brachte die Projekte nicht zum Kippen. Es gibt sie alle noch. Also insgesamt ein grosser Erfolg? Ja, und die Grunddynamik ist auch immer noch da. Die Siedlungen sind offen und flexibel geblieben. Wenn sich irgendwo ein Bedürfnis zeigt, tun sich Leute zusammen und bilden eine Gruppe. Manche von ihnen gehen auch wieder ein. Wichtig ist jedoch, dass das Potenzial zur Aneignung und zur Transformation lebendig bleibt.

erwachung

Das Herz der Bewegung



keine höchstrichterliche Aussage zum Problem der Videoüberwachung in Wohnsiedlungen gibt. Die Richter der I. zivilrechtlichen Abteilung, die für Mietstreitfälle zuständig sind, schlossen sich der Meinung des Kantonsgerichts an. Deshalb müssen die Vermieter die drei Kameras vor den Eingängen sowie vor den Waschküchen definitiv wieder abmontieren. Sie verletzen das Recht. Die übrigen Kameras hingegen sind gesetzeskonform und dürfen stehen bleiben.

Das Bundesgericht betont im Urteil, dass eine Videoüberwachung im Wohnbereich nicht an sich schon unzulässig sei, selbst bei Hauseingängen nicht. Es müsse jedoch in jedem Fall der Schutz der Privatsphäre gegen die Eigentumsgarantie der Ver-

mieter abgewogen werden. «Eine konkrete Interessenabwägung unter Einbezug sämtlicher Umstände des Einzelfalls ist unabdingbar», so das höchste Gericht. Genau dies hatte die Vorinstanz getan. Und deshalb schützte das Bundesgericht auch den sehr differenzierten Entscheid des Kantonsgerichts. Dieses hatte argumentiert, bei der Überwachung der Eingänge und der Durchgänge zur Waschküche werde die Privatsphäre übermässig beeinträchtigt. Solche Kameras seien durch die Ziele, Vandalismus und Einbrüche zu verhindern, nicht ausreichend gerechtfertigt und müssten deshalb abmontiert werden.

Die Rechtsvertreterin des klagenden Mieters, Renate Jäggi, ist mit dem Schiedsspruch aus Lausanne zufrieden, «soweit man zufrieden sein kann». Immerhin bleiben ja noch neun Kameras in Betrieb. Die Rechtsanwältin hatte sich aufs Datenschutzrecht berufen, aber auch darauf, dass Erneuerungen und Änderungen an der Liegenschaft nur soweit erlaubt sind, wie sie für die Mieter zumutbar sind. Doch auf letztere Argumentation gingen die Gerichte nicht ein.

Sollten auch andere Vermieter in Siedlungen Video-Überwachungsanlagen gegen Einbrecher und Vandalen montieren, so müssen sie sich vorher die Frage stellen, ob sie nicht gegen das Datenschutzrecht verstossen. Mietende, die um ihre Privatsphäre fürchten, haben angesichts des neuen Entscheids aus Lausanne gute Chancen, wenn sie gegen übereifrige Vermieter vorgehen. Aber es braucht eine genaue Beurteilung der vorliegenden Umstände. Der Fall Baselland weist dabei den Weg.

Videokameras sorgen für Auseinandersetzungen

Überwachungsanlagen im Wohnbereich gaben schon verschiedentlich Anlass zu Streit. Das hat Felicitas Huggenberger, Geschäftsführerin des MV Zürich, erlebt. Im einen Streitfall ging es um Videokameras, die ein Hausbesitzer im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses aufgestellt hat. Er tat das, weil er Abfallsündern auf die Spur kommen wollte. «Wir waren der Meinung, dass dies unzulässig ist», sagt Felicitas Huggenberger. Man einigte sich schliesslich in einem Vergleich.

Ebenfalls mit einem Vergleich endete ein Streit in Bülach, den die Schlichtungsstelle zu beurteilen hatte. Dort hatte ein Vermieter Kameras postiert, die den Vorplatz einer Liegenschaft filmten. Später montierte er noch solche, die den Eingang zum Lift abdeckten. Vandalismus war der Grund. Die Schlichtungsbehörde fand, Kameras gehörten nicht in den Eingangsbereich, weil dann alle Personen erfasst werden, die ein- und ausgehen. Ausserhalb aber könnten sie stehen bleiben.

Mit Peter Macher verliert die Mieterbewegung einen langjährigen Schrittmacher. Er prägte drei Jahrzehnte Mieterpolitik.

Es gibt Personen, die nie im Rampenlicht stehen. Und die trotzdem entscheidend die Weichen stellen. Zu ihnen zählte Peter Macher, der langjährige Sekretär des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz (MVD). Als junger Mann gehörte er einer Gruppe von 68er-Rebellen an, die die Welt verändern wollten. Und zwar ganz konkret: Macher gründete in den 1970er-Jahren in Zürich eine der ersten Hausgenossenschaften. Sie übernahm eine Liegenschaft und war die Keimzelle der späteren Wogeno.

1986 stiess Macher zum MV. Damals war die Mieterbewegung in der Deutschschweiz noch klein und zählte kaum 25'000 Mitglieder. Heute sind es hunderttausend mehr. Macher war zuerst als

Peter Macher war die graue Eminenz im Hintergrund.

Bauftragter für Öffentlichkeitsarbeit angestellt. Sein Chef war der damalige Mietrechtspapst Roland Gmür. Bald entwickelte er sich aufgrund seiner tiefen Kenntnisse zum eigentlichen Mietspezialisten des Verbands. Und mit zunehmendem Alter wurde er zur grauen Eminenz im Hintergrund. Diese Rolle behagte ihm, denn sie bot ihm, der keinerlei Wert auf grosse Auftritte sowie Glanz und Gloria legte, alle Freiheiten.

Diese nutzte er für sein politisches Engagement. Einst amtierte er als Sekretär der Stadtzürcher SP, der Parteipräsident hiess in jenen Jahren noch Moritz Leuenberger. Dann politisierte er im Gemeinderat, und 1989 wurde er in den Bezirksrat gewählt, dem er bis letztes Jahr angehörte. Sein Ratskollege Hartmuth Attenhofer sagt: «Er war äusserst beliebt und zeichnete sich durch sein Verhandlungsgeschick und seine umgängliche Art aus.»

Ohne Peter Macher sähe die Zürcher Wohnungspolitik anders aus. 1990 setzte er sich mittels einer Volksinitiative für die Grün-



Peter Macher (1948 – 2016)

derung einer Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen ein. Die PWG war geboren und eine visionäre Idee in die Tat umgesetzt. Man habe dieses Projekt gegen den Widerstand der etablierten Wohnbaugenossenschaften durchsetzen müssen, erinnerte er sich im grossen M&W-Interview anlässlich seiner Pensionierung im Dezember 2013. Auch die Stiftung für Jugendwohnhilfe konnte bis zuletzt auf sein Engagement zählen.

Im MV war Peter Macher die grosse Schaltstelle, und zwar sowohl operativ wie strategisch. Er erledigte das Alltagsgeschäft, meisterte die nicht immer einfachen föderalistischen Strukturen im Verband und redete bei den grossen Entscheidungen, zum Beispiel über die Lancierung von Volksinitiativen, ein gewichtiges Wort mit. Zudem war er jahrelang als Sprecher des MV in den Medien präsent. Medienschaffende wussten, dass sie bei ihm stets eine kompetente und verständliche Auskunft zum komplizierten Mietrecht erhielten.

Unermüdlich versuchte er im Alltag, die Mietenden aufzurütteln, damit sie sich vermehrt ihrer Rechte bewusst werden und diese auch beanspruchen. Am Ende seiner beruflichen Laufbahn gab er sich zuversichtlich, dass die Mieterbewegung noch viel mehr erreichen kann: «Es gibt ein riesiges Potenzial für eine erfolgreiche Weiterarbeit», meinte er. Peter Macher freute sich anlässlich seines Abschieds auf die kommende freie Zeit. Als passionierter Wanderer wollte er sie vor allem in der heimischen Natur verbringen. Doch schon bald suchte ihn ein heimtückisches Krebsleiden heim, dem er am 24. Mai im Alter von 67 Jahren erlag.

Ralph Hug

Er bleibt bei 1,75 Prozent

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz bleibt auch per 1. Juni bei 1,75 Prozent. Sinkt er noch weiter?

Das Bundesamt für Wohnungswesen gab Anfang Juni bekannt, dass der Referenzzinssatz weiterhin bei 1,75 Prozent verbleibt. Dies obwohl der Durchschnittssatz aller Zinsen weiterhin sinkt. Er ist gegenüber dem Vorquartal von 1,76 Prozent auf nunmehr 1,73 Prozent gefallen. Die kaufmännische Rundung ergibt daher keine Veränderung des Referenzzinssatzes. Dieser ver-

harrt seit bald einem Jahr auf der gleichen Höhe.

Die anhaltende Tiefzinsphase eröffnet sogar Aussichten auf eine weitere Senkung, was kaum jemand für möglich hielt. Verbilligen sich nämlich die Hypothekenausleihungen der Banken im gleichen Stil weiter, so rückt ein noch tieferer Referenzzinssatz in Griffweite. Michael Töngi vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) sagt: «Eine weitere Senkung auf 1,5 Prozent wird Ende 2016 oder Anfang 2017 wahrscheinlich.» Schon jetzt aber haben Mietende, die noch keine Senkung ihres Mietzinses verlangt haben, die Möglichkeit, dies nachzuholen. Wie

man den Anspruch auf eine tiefere Miete prüft und geltend macht, ist auf der Webseite www.mieterverband.ch nachzulesen. Zögern Sie nicht, sonst verschenken Sie wertvolles Geld!

Seit 2009 haben sich die Zinsen praktisch halbiert. Anleger finden kaum mehr eine Möglichkeit, eine Rendite zu erzielen. Nur im Immobilienbereich kann man – Tiefzinsen hin oder her – weiterhin gute Gewinne machen. Gemäss dem Immobilienbüro IAZI ist die Performance bei Schweizer Immobilien-Direktanlagen 2015 im Vorjahresvergleich sogar noch gestiegen: Sie beträgt 6,6 Prozent. Und auch die CS-Immobilienstudie 2016 schreibt von «äu-

sserst attraktiven» Renditen. Schweizer Immobilien würden in der Gunst der Anleger liegen. Und warum? Natürlich deshalb, weil mit tiefen Zinsen für die Anlagekosten hohe Mieterträge realisiert werden können.

Die Zinsen sinken, doch die Mieten steigen: Das ist die unerfreuliche Bilanz der gegenwärtigen Situation. Deshalb fordert SMV-Generalsekretär Töngi von der Politik Massnahmen: «Der Nationalrat muss seine sozialpolitische Verantwortung wahrnehmen.» Er erwartet, dass zumindest im Bereich der Anfangsmieten mehr Transparenz geschaffen wird. Töngi: «Hier finden die ärgsten Missbräuche statt.»

MAIL

Es geht immer um Menschengeschichten

«Kein Herz für Haustiere», M&W 3/2016

Ich bekomme ihre Zeitschrift «Mieten und wohnen» und lese sie gerne. Nun berührt mich die Titelgeschichte mit den beiden Katzen, und ich möchte hier einmal meine Gedanken dazu weitergeben. Es sind Gedanken, die ich mir bereits öfters gemacht habe beim Lesen ihrer Zeitschrift. Ich habe sie einfach bisher für mich behalten. Nun möchte ich sie aufschreiben und anderen mitteilen.

Aus eigenen, grösseren und kleineren Mieter- und Vermietergeschichten sowie aus dem notwendigerweise vom Leben «aufgebrummt» Thema Mensch weiss ich heute, dass die Oberflächen-Themen in Mietsituationen in den meisten Fällen nur ein Symptom sind und nicht das, um was es wirklich geht. Mieter und Vermieter sind Lebensgeschichten. Es sind Begegnungen von Menschenkräften, die miteinander eine Verbindung haben. Die meisten von uns sind sich dessen nicht bewusst. Menschenkräfte, die einander herausfordern, menschlich zu wachsen und Themen anzugehen, die sie ohne einander nicht angehen würden.

Mieten, vermieten, einen eigenen Wohnraum haben – das hat vor allem auch mit der menschlichen Entwicklung zu tun. So wie wir Menschen unser Leben leben, so begegnen wir auch den dazugehörenden Mietern und Vermietern. Diese Sicht könnte der sachlichen Diskussion um Mieten, Katzen, Geld, Balkon etc. eine tiefere menschliche Ebene geben, mit der diese Situationen von einem ganz neuen Standpunkt angeschaut und angegangen werden könnten. Ich für mich mache das immer so und habe

manche strube Geschichte und manche Wandlung dadurch erleben dürfen.

Corinne Montandon, per E-Mail

NEWS

Reorganisiert

Der MV Ostschweiz hat die Regionalgruppe Thurgau aufgelöst. Dies weil nicht genügend Personen für den ehrenamtlichen Vorstand gefunden werden konnten. Auch der Trägerverein MV Thurgau wurde eingestellt. Trotz dieser Reorganisation bleibt der

Thurgau im MV Ostschweiz weiterhin vertreten, denn es nehmen neu Susanne Frischknecht und Christian Koch darin Einsitz.

**WIR
SCHTREICHEN
IHR ZUHAUSE.**

SAHED
MALERGESCHÄFT

schahed.ch
079 344 34 43

**Haben Sie
Mietprobleme?**

MV

HOTLINE
0900 900800
(CHF 3.70/Min.,
aus dem
Festnetz)

Ab Verbindung
mit dem/r
RechtsberaterIn

*Kurze telefonische Rechts-
auskünfte des Mieterinnen-
und Mieterverbandes:
Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr*

etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?



**Wir vermitteln
Ihnen tatkräftige
Arbeitshilfen**

beim Umzug, bei Räumungen,
im Garten, beim Putzen, bei
Endreinigungen usw.

Etcetera
Soziale Auftragsvermittlung

www.etcetera-zh.ch

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

Etcetera ist ein Angebot des:
SAH ZÜRICH, www.sah-zh.ch



innoserv.ch
Katzennetz-Montage
Tel. +41 79 175 14 18

147 Franken nur für «Rost»?

Frage: Mein ehemaliger Vermieter



Anna Kley beantwortet Ihre Fragen.

hat mir nach dem Auszug eine Rechnung von 147 Franken für verfarbte Körbe im Geschirrspüler geschickt. Muss ich das bezahlen?

Hotline: Ja! Wenn die Körbe im Detailhandel erhältlich sind und nicht mehr als 150 Franken kosten, handelt es sich um sogenannten Kleinunterhalt. Der geht laut Art. 259 OR zulasten des Mieters.

Was alles als Kleinunterhalt gilt, sagt Art. 259 OR allerdings nicht genau. Die Auffassung dazu hat sich im Laufe der letzten Jahre stark gewandelt. Nach wie vor steht im «Kleingedruckten» zu gewissen Mietverträgen, der Ersatz von Dichtungen, Storen, Gurten und -kurbeln sowie Elektroinstallationen sei Sache des Mieters. Ebenfalls noch häufig findet man die Vertragsklausel, Reparaturkosten bis zu einem Prozent des Jahresmietzins habe die Mieterschaft zu übernehmen. Dass solche Bestimmungen vor dem Gesetz nicht standhalten, ist seit längerem unbestritten. Bis vor einigen Jahren ging man dann von der Faustregel aus, eine Reparatur gehöre zum Kleinunterhalt, wenn sie nicht mehr als 150 Franken koste. Auch das ist inzwischen jedoch überholt.

In den letzten Jahren hat sich in der mietrechtlichen Rechtsprechung die Praxis durchgesetzt, dass eine Reparatur nur dann zum Kleinunterhalt gehört, wenn sie ein handwerklich normalbegabter Mieter selber ausführen kann. Sobald Fachleute beigezogen werden müssen, geht eine Reparatur zulasten des Vermieters.

Ebenfalls von Kleinunterhalt geht man im Allgemeinen aus, wenn Ersatzteile im Detailhandel erhältlich sind und nicht mehr als 150 Franken pro Stück kosten. Ein typisches Beispiel

Bild m&w



Die Körbe im Geschirrspüler können sich unschön verfärben.

von Kleinunterhalt ist also der Ersatz eines Duschenschlauchs.

Wichtig zu wissen: Was zum Thema Kleinunterhalt im Mietvertrag steht, ist nicht unbedingt verbindlich. Man kann

die Grenze des Kleinunterhalts vertraglich nicht beliebig hoch ansetzen. Massgebend bleiben die Grundsätze, die in der mietrechtlichen Rechtsprechung angewendet werden.

Muss ich mir dieses Geschäft bieten lassen?

Frage: Ich interessiere mich für eine Wohnung. Kontakt habe ich nur mit der bisherigen Mieterin. Diese zieht vorzeitig aus und sucht einen Nachmieter. Sie sagt mir nun: «Entweder unterschreibst du, dass du mir mein Bett für 2000 Franken abkaufst, oder ich leite deine Bewerbung nicht an den Eigentümer weiter.» Muss ich mir das bieten lassen?

Hotline: Es könnte sich bei dieser Vereinbarung mit der Vormieterin um ein sogenanntes Koppelgeschäft handeln, das gemäss Gesetz nichtig ist. In diesem Fall könnten Sie sich trotz ihrer Unterschrift weigern, dass Bett zu übernehmen und die 2000 Franken zu bezahlen. Um ein Koppelgeschäft handelt es sich

gemäss Art. 254 OR, wenn der Abschluss eines Mietvertrags davon abhängig gemacht wird, dass Sie gegenüber dem Vermieter oder einer anderen Person eine weitere Verpflichtung eingehen, die «nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt». Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahre

1998 (Urteil 4C.187/1998) ist bei der Übernahme von Möbeln des Vermieters dann von einem nichtigen Koppelgeschäft auszugehen, wenn ein übersetzter Preis verlangt wird. Es kommt in Ihrem Fall also darauf an, ob die 2000 Franken angemessen oder übersetzt sind. Eine Rolle spielt aber auch, ob Sie unter Druck waren.

MAIL

Die Situation bei Bewerbungen ist unerträglich

Wir sind nun, bedingt durch die Kündigung unserer Vermieter, seit Monaten auf Wohnungssuche und stellten nach zig-Besichtigungen und Bewerbungen Folgendes fest: Es werden häufig total überrissene Mietzinsdepotforderungen bis zu drei Monatsmieten verlangt. Nebst dem Betreuungsauszug werden auch Strafregisterauszüge, Steuerbescheinigungen, Ausländerausweis-Kopien sowie Passkopien und sogar Motivationsschreiben (!) eingefordert. Zudem muss man Fragen nach Raucher- oder Nichtraucher, Fahrzeughalter oder Nicht-Halter usw. beantworten. Schon im Stadium der Bewerberformulare werden jede Menge Referenzen verlangt.

Wir als fünfköpfige Familie empfinden solche Forderungen mehr als ungerechtfertigt, ja sogar als stossend. Wie soll denn ein Familienvater bei einer Monatsmiete von Fr. 3000.- ein Mietzinsdepot in der Höhe von Fr. 10'000.- leisten? Wie soll ein Familienvater reagieren, wenn er feststellt, dass Raucher stigmatisiert werden und er aus diesem Grund die Wohnung nicht erhält?

Der Mieterverband muss sich dieser unseligen Situation annehmen und dem Missbrauch von Daten und überrissenen Depotforderungen endlich einen Riegel schieben. Die Situation ist unerträglich.

U.M. (Name der Redaktion bekannt)

Einsicht fehlt

«Kein Herz für Haustiere», M&W 3/2016

Aus eigener Erfahrung muss ich sagen, dass es den meisten Haustierhaltern an der Einsicht fehlt. Derartigen Leuten wie dem Katzenhalter aus dem oben erwähnten Beitrag müsste unbedingt beigebracht werden, dass sein Verhalten skandalös ist und mit Tierschutz überhaupt nichts zu tun hat. Es gibt sehr viele Men-

schon, die unter gar keinen Umständen Tiere im Haus haben wollen, dabei aber die wesentlich besseren Tierschützer sind. Walter Huber, Buchs SG

Anzeige

AVIS

Vorzugskonditionen für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

Unter www.avis.ch, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter «Dienstleistungen».

Das Fussballfieber greift u

Die Fussball-EM vom 10. Juni bis 10. Juli steht vor der Tür. Was aber, wenn Fussballfans auf dem Balkon nächtelang ihre Begeisterung ausleben? Und ist Flaggenabhängen überhaupt erlaubt?

Viele Mietshäuser präsentieren sich in diesen Tagen wieder farbenfroh. Vor den Fenstern und Balkonen hängen Landesfahnen, mit denen die Fussballfans ihre Nationalmannschaft anfeuern wollen. Aber darf man als Mieter überhaupt eine Fahne aus dem Fenster hängen? Das kommt darauf an, wo diese platziert wird. Am Fenster und innerhalb des eigenen Balkons genießen Sie als Mieterin oder Mieter grundsätzlich volle Freiheit. Sie dürfen nach Belieben Fahnen

Das Reich des Mieters endet nicht am Balkongeländer.

oder auch einen schrillen Sonnenschirm aufstellen, sich aber auch mit einem Vorhang gegen neugierige Blicke schützen. Auch Wäsche dürfen Sie auf dem Balkon aufhängen.

Es gibt jedoch Mietverträge, die die Balkonnutzung stark reglementieren. Sie verbieten beispielsweise das Wäschehängen und lassen nur einheitliche Sonnenschirme in dezenten Farben zu. Solche Vertragsklauseln sind allerdings nur in Ausnahmefällen verbindlich. Ein Mietvertrag darf die Freiheit der Mieterinnen und Mieter nur einschränken, wenn es einen sachlichen Grund dafür gibt. Zudem müssen die Einschränkungen verhältnismässig sein. Dies kann in historischen Gebäuden der Fall sein, die das Ortsbild prägen. Im normalen Wohnblock lassen sich solche Verbote hingegen nicht rechtfertigen.

Gerade Fussballfans hängen ihre Fahnen gerne aussen ans Balkongeländer. Manche Vermieter halten das für unzulässig, weil das Reich des Mieters am Balkongeländer ende. Das ist allerdings eine etwas enge Sicht. Nach An-

Bild MVD



Fussballzeit – Fahnenzeit. Es gibt nicht nur laute Tifosi, sondern auch erklärte Fans der Schweizer Nationalmannschaft.

sicht des Mieterinnen- und Mieterverbands gehört es zu den Persönlichkeitsrechten, aussen am Balkongeländer ein Bekenntnis zu seiner Lieblings-Fussballmannschaft abzulegen.

Beim Fussball kommt es diesbezüglich aber selten zu Auseinandersetzungen. Bei politischen Kampagnen hingegen schon. Vor einigen Jahren wollten verschiedene Vermieter ihren Mietenden beispielsweise das Aufhängen von Fahnen für die Volksinitiative 1:12 verbieten. Auch Peace-Fahnen gaben schon zu Diskussionen Anlass. In solchen Fällen können sich Mieterinnen und Mieter grundsätzlich auf ihr Persönlichkeitsrecht berufen, zu dem auch die Äusserung einer politischen Meinung gehört. In Ausnahmefällen kann ein Mietvertrag oder eine Hausordnung die Beflagung verbieten oder reglementieren, wenn es einen sachlichen Grund dafür gibt und wenn die Einschränkungen verhältnismässig sind.

Eine Grenze findet die Freiheit der Mietenden selbstver-

ständiglich dort, wo andere gestört werden. So darf man beispielsweise keine Fahne aus dem Fenster hängen, die dem Nachbarn im unteren Stock die Sicht verdeckt. Die Pflicht zur angemessenen Rücksichtnahme gilt bei allen Aktivitäten auf dem Balkon, auch beim Grillieren und Party Feiern. Ein generelles Grillverbot auf dem

Nachbarn mit Rauch einzubeln. Umstritten ist, ob ein Mietvertrag das Feuern mit Holzkohle verbietet und nur Gas- und Elektrogrills zulassen darf. Meis-

tens ist es jedenfalls sinnvoll, einen Grill auf dem Balkon mit Gas statt mit Holzkohle zu befeuern. Wer richtig feuern will, tut dies besser nicht auf dem Balkon, auch wenn es streng rechtlich nicht verboten ist. Gefragt ist auch hier der gesunde Menschenverstand.

Balkon ist zwar unverhältnismässig und somit ungültig, auch wenn es ausdrücklich im Mietvertrag steht. Unzulässig ist es jedoch, die

Um sich Gehen Sie ins Grüne!



Gärten erfreuen unser Herz. Wer selber keinen hat, kann vorbildliche Anlagen besichtigen.

Gärten und Parks bereichern unsere Städte und Dörfer. Wären sie nicht da, müsste man sie erfinden. Doch schon unsere Vorfahren wussten, dass solche Freiräume im Siedlungsgebiet nötig sind. Im Gegensatz zu Liegenschaften werfen Gartenanlagen keine kurzfristige Rendite ab. Sie sind vielmehr Freiräume, deren Erhaltung und Pflege etwas kostet. Nicht nur Geld, sondern auch Geduld. Denn schliesslich geht es um Natur, Pflanzen und Wachstum.

Der Schweizer Heimatschutz hat sich auf die Suche nach aussergewöhnlichen Parks und Gärten gemacht. Und ist fündig geworden. Es gibt viele schöne Beispiele in allen Landesteilen. Vie-

Es gibt viele prächtige Gärten, die man besuchen kann.

le davon sind nur in der Region bekannt, aber auch für breitere Kreise sehenswert. So die prächtigen Nutzgärten auf den Bauernhöfen des Emmental. Hier stehen Blumen und Gemüse in Reih und Glied. Diese Bauerngärten gehen auf das 18. Jahrhundert zurück. Nicht nur Adlige, sondern auch wohlhabende Bauern legten Gärten an und demonstrierten damit Wohlstand. Im Weiler Waldhaus in Lützelflüh gibt es gleich eine ganze Anzahl solcher Gärten zu bewundern.

Apropos Bauerngärten: Auch zu den Streusiedlungen im Appenzellerland gehören Gärten. Der klassische Appenzeller Hof



Im Appenzellerland heisst der Gemüsegarten «Geviert».



Der Park des Schuhfabrikanten Bally ist ein preisgekröntes Juwel der Parkkultur.

hat auf der Westseite einen Wetterbaum, auf der Südseite ein Spalier und an einer der Nebenseiten einen Holunderstrauch. Vor dem Stubenfenster sitzt das «Strussgestell», das die Hoffassade zu einem bunten Schmuckstück macht. Etwas abgerückt vom Haus steht dann das «Geviert», der Gemüsegarten, wo neben Nutzpflanzen heute auch Blumen wachsen. Auf einem Spaziergang zwischen Hundwil und Waldstatt AR, Weissbad und Appenzell AI oder auch rund um Gais AR findet man diese alten Kulturgüter der bäuerlichen Welt.

Bally ist durch modische Schuhe bekannt. Doch noch besser ist der Bally-Park in Schönenwerd SO. Er gilt als besonderes Bijou der Parkkultur und wurde dieses Jahr mit dem Schulthess-Gartenpreis ausgezeichnet. Er entstand aus einem Landstreifen zwischen einem Wasserkanal und einer Bahnlinie. Gründer Carl Franz Bally liess die sumpfigen Wiesen entwässern und holte den Landschaftsgestalter. Im neuen Park sollten sich die Arbeiter seiner Fabrik erholen. Es gibt Baumgruppen und sogar ein Pfahlbaudorf. Der Park gehört heute den Gemeinden Gretzenbach, Niedergösgen und Schönenwerd und steht unter Schutz, ist aber für alle Neugierigen offen.

Eine Mischung von Lust- und Nutzgarten bieten die Gärten von Schloss Wildegg im gleichnami-

gen aargauischen Dorf. Von dort schweift der Blick weit bis zum Schloss Lenzburg und zum Hallwylsee. Kegelförmige Eiben flankieren Treppen, die durch einen Rebberg zum Gemüsegarten führen. Der war in früheren Zeiten Lieferant von Gemüse ebenso wie ein Erholungsort. Das Spezielle: Seit 1998 bewirtschaftet die Stiftung Pro Specie Rara den Nutzgarten. Diese pflegt und erhält alte Gemüsesorten, die heute neu entdeckt werden.

Etwas Spezielles bietet auch der Waldfriedhof in Schaffhau-



Der Schlossgarten in Wildegg AG lohnt einen Besuch.

sen nördlich der Altstadt. Es gibt dort eine Abdankungshalle, ein Krematorium und ein Gärtnerhaus. Bei seiner Einweihung im Jahr 1914 wurde die Anlage «Waldesdom» genannt. Majestätische Buchen sorgen für eine kontemplative Stimmung. Wer sich für Klostersgärten und Heilpflanzen interessiert, muss nach Ittingen bei Frauenfeld pilgern. Seit dem 12. Jahrhundert pflanzten dort Mönche alle möglichen Kräuter an. Ein Anziehungspunkt ist überdies der üppige Rosengarten. Er galt einst als grösste Anlage seiner Art und zieht viele Besucherinnen und Besucher an. Vielleicht auch Sie?

➔ Die schönsten Gärten und Parks der Schweiz. Herausgegeben vom Schweizer Heimatschutz. Broschüre für Fr. 16.– zu bestellen bei www.heimatschutz.ch/shop oder Tel. 044 254 57 00.

Ruedi Spöndlin

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

MV Aargau
PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch,
e-mail: mvag@mvag.ch
Rechtsberatung: 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 und
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz (Clarastrasse 2,
PF 396, 4005 Basel)
Tel. 061 666 60 90,
Fax 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 (Ein-
lass 16.30–18.30h) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

Tel. Rechtsberatung:
Tel. 061 666 69 69 Mo-Fr 9–12h,
Mo-Do 13–16h (Ortsstarif)

Wohnfachberatung: Wohnungs-
abgaben und Fachberatung bei
Mängeln:
061 666 60 90 (Desk)
oder 061 666 60 99 (Band)

Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel
oder info@mvbasel.ch

Gruppenberatungen, Sammelklagen:
Kontakt 061 666 60 90 (Desk)
oder 061 666 69 66 (Band)

BASELSTADT

**MV Baselland & Dorneck-
Thierstein**
Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
Tel. 061 555 56 50 (keine Rechts-
auskünfte) Fax 061 555 56 58
Mo-Fr 9–12, Mo-Do 13–16h

Telefonische Rechtsberatung:
Tel. 061 555 56 56
Mo-Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlis-
tr. 8 (Advokaturbüro)

Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1

Reinach: Mi 17.30 – 18.30h,
Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung)

BERN

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61, 2. Stock,
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,
Tel. 0848 844 844
www.mieterverband.ch/bern

Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen an folgen-
den Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

*Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäfts-
stelle: Tel. 0848 844 844.
Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.*

FREIBURG

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 Schmitten,
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-
auskünfte), E-mail: 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: Deutsche Bibliothek,
Deutsche Kirchgasse, 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
Tel. 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung neu:
Kostenlose Rechtsberatung für
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Donnerstags 14.00–17.00 Uhr
Tel. 0848 051 051

*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*
055 645 20 64 zu üblichen Büro-
zeiten

GRAUBÜNDEN

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

Wohnungsabnahmen: 0848 064 064,
081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

LUZERN

MV Luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung:
Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12h,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17h,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

Ob- und Nidwalden
Sämtliche Dienstleistungen durch
den MV Luzern:
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

MV Ostschweiz
Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,

Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-
dung) 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,
Tel. 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: Gaswerkstr. 9 (Büros
des Gewerkschaftsbundes Thur-
gau), Di 18–19.30h,
keine Beratung in den Schulferien.

Telefonische Kurzauskünfte:
St.Gallen: Mo-Fr 9–12h, 13–15h,
Tel. 071 222 50 29

Region See und Gaster:
Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

SCHAFFHAUSEN

**MV Schaffhausen und
Umgebung**
PF 2128, 8201 Schaffhausen
Tel. 052 624 13 87

Rechtsberatung:
Arbeitersekretariat des Kantons SH,
Platz 7, 8201 Schaffhausen,
Tel. 052 630 09 01

SCHWYZ

MV Kanton Schwyz
Postfach 527, 6440 Brunnen
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fach-
beratung bei Mängeln:*
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

Rechtsberatung:
Mo-Fr, Erstanmeldung über Tel.
0848 053 053
Tel. Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben
p. Mail oder Brief)

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

**MV Solothurn,
MV Grenchen, MV Olten**
Geschäftsstelle Tel. 0848 062 032
Mo-Fr 14–17h

MV Solothurn: Westbahnhof-
strasse 1, PF 1121, 4502 Solothurn,
Tel. 0848 06 20 32

Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19h, Westbahn-
hofstr. 1, 4502 Solothurn (MV
Baselland und Dorneck-Thierstein
s. Baselland)

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

Rechtsberatung:
Nur nach Voranmeldung:
Sekretariat
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

MV Olten und Umgebung:
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062

032, täglich von 14–17h

Rechtsberatung:
Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part.
links

URI

Sämtliche Dienstleistungen durch
den MV Luzern:
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h
www.mieterverband.ch/luzern

Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung Di/Do
17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12h,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17h,
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

WALLIS

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15,
1951 Sitten

Rechtsberatung:
Brig-Glis: Harald Gattlen, Rechts-
anwalt & Notar, Überbielstrasse 10,
3930 Visp,
2x monatlich jeweils Mi Nach-
mittag, mit Voranmeldung
Tel. 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
Tel. 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des
Mayennets 27, PF 15,
Tel. 027 322 92 49
Mo 9–11h und 14–17.30h,
Voranmeldung erwünscht
Mo-Di 8.30–11.30h,
Tel. 027 322 92 49

MV Oberwallis

Rechtsberatung Oberwallis:
David Gruber, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10,
3930 Visp, jeden 2. und 4. Mittwoch
des Monats, nur auf tel. Voranmel-
dung unter Tel. 027 946 25 16

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestr. 22, PF 7721,
6302 Zug, Tel. 041 710 00 88,
Fax 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, Tel. 041 710 00 88.
Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung
unter Tel. 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kosten-
pflichtig.

ZÜRICH

MV Zürich
Zürich: Tellstr. 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonen-gasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
Tel. 044 296 90 20
Öffnungszeiten:
Mo-Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur: Merkurstr. 25,
8400 Winterthur Tel. 052 212 50 35
Öffnungszeiten: Mo-Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 E-Mail: info@mieterverband.ch
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz,
 Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



MIETRECHTS- PRAKTIK- BROSCHÜREN

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

**Das Mietrecht.
 Gesetz und Verordnung**
 120 Seiten

**Paritätische
 Lebensdauertabelle**
 80 Seiten. Bewertung von Einrich-
 tungen in Wohn- und Geschäfts-
 räumen



MV-BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

**Abschluss
 eines Mietvertrages**
 28 Seiten. Worauf man achten
 muss

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

Der vorzeitige Auszug
 24 Seiten. Musterbriefe. Beilage:
 Formular für MietinteressentInnen

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungs-
 formular

Auszug und Einzug
 32 Seiten. Das Wichtigste bei
 Auszug und Neumiete

**Mietzinssenkung
 bei Veränderung
 des Referenzzinssatzes**
 28 Seiten. Musterbriefe und
 Checklisten für die Überprüfung
 des Mietzinses.

**Gemeinsam Wohnen/
 Untermiete**
 20 Seiten. Musterbriefe und
 -verträge

Jetzt aktuell



**Mietzinssenkung
 bei Veränderung des
 Referenzzinssatzes**
 Wie Mieterinnen und Mieter
 vorgehen müssen, um bei
 sinkendem Referenzzinssatz eine
 Mietzinssenkung zu erhalten. Mit
 Musterbriefen und Checkliste für
 die Überprüfung des Mietzinses
 und die Berechnung der Mietzins-
 senkung.
 MV-Mitglieder Fr. 6.-
 Nichtmitglieder Fr. 8.-
 (zuzüglich Versandkosten)



BÜCHER

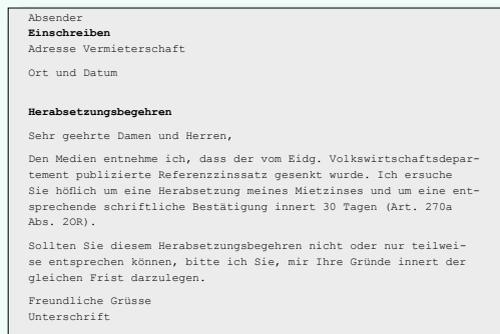
Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Peter Macher / Jakob Trümpy
 244 Seiten. Neuauflage des bewähr-
 ten praktischen Führer durchs
 Mietrecht.
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglie-
 der Fr. 28.- (zuzüglich Versand-
 kosten)

Das Mietrecht für die Praxis

Neuauflage des juristischen Kom-
 mentars von Lachat et al.
 Mitglieder Fr. 65.- /
 Nichtmitglieder Fr. 88.- (zuzüglich
 Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



Musterbriefe, Checklisten
 Gratis-Download von zahlreichen
 Vorlagen auf www.mieterverband.ch

**Mängelliste / Wohnungs-
 abnahmeprotokoll**
 3-teilig mit zwei Kopien, mit
 Lebensdauertabelle, Fr. 6.-
 (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag
 3-teilig mit einer Kopie und allgemei-
 nen Bedingungen, Fr. 5.-
 (zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag
 2-teiliges Formular mit zwei Kopien
 und Deckblatt, Fr. 5.- (zuzüglich
 Versandkosten)

Wohnungsordner
 Mit Register, Tipps, Lebensdauer-
 tabelle und Gesetz und Verordnung,
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Und wie ist Ihr Vermieter?

Ein Start-up aus Bern will mit Bewertungen von Vermietern mehr Transparenz in den Mietmarkt bringen.

Die Idee ist nicht neu. Im Internet gibt es zahlreiche Portale, die beim Buchen oder Bestellen auch Bewertungen ermöglichen. So zum Beispiel für Hotels oder Reisen. Das soll nun auch in bezug auf Schweizer Vermieter und Verwalter möglich werden. Das neue Portal Immo-Vote (www.immo-vote.ch) will «aussagekräftige Informationen über Immobilienverwaltungen» anbieten, so die Eigenwerbung im Netz.

Initiant Marcel Heim aus Bern ist im IT-Bereich tätig. Aber er ist auch Mieter. «Ich habe mich schon oft gefragt: Wäre es nicht hilfreich, wenn man mehr über die Qualität von Vermietern und Verwaltungen wüsste?» Dies könnte unter Umständen Enttäuschungen und Umtriebe ersparen.



Das neue Internetportal «Immo-vote.ch» will Mietenden eine Stimme geben und mehr Transparenz bringen.

Heims Projekt ist aus schlechten Erfahrungen mit einem üblen Vermieter in der Region Bern geboren. Doch Heim will nicht verallgemeinern. Es gebe unzählige Immobiliengesellschaften und private Vermieter, die ihre Arbeit gewissenhaft ausführten und ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern hätten.

Heim stört, dass es für Mietende schwer bis unmöglich sei, sich unabhängige Informationen über die Hausverwaltungen und die Qualität ihrer Dienstleistungen zu beschaffen. «Hier möchte ich anknüpfen und die Mieter unterstützen.» Dabei ist Heim auf Unterstützung angewiesen. Je mehr Bewertungen Mietende auf der Homepage abgeben, desto interessanter wird sie für die gan-

ze Mieterschaft im Land. Heim hat mehrere hundert Immobiliengesellschaften gelistet, die man benoten kann. Dazu verteilt man auf einem Formular Sterne oder gibt detaillierte Kommentare ab. Man kann dabei anonym bleiben, muss aber Regeln einhalten. So sind Informationen nicht zulässig, die verletzend sind oder gegen Rechte verstossen. Ausserdem müssen sie authentisch sein. Wegen Befangenheit dürfen Angestellte von Immobilienfirmen diese nicht bewerten. Es ist auch möglich, nicht aufgeführte, neue Firmen einzuspeisen und zu benoten.



Initiant Marcel Heim

Das Projekt ist noch im Aufbau begriffen. Ob es ein Erfolg wird, muss sich weisen. Start-ups haben es in der Schweiz wegen der schmalen Finanzierungsgrundlagen eher schwer. Auch Marcel Heim hat einiges Selbstgepartes und viele Fronarbeitsstunden in den Aufbau der Webseite gesteckt. Er gibt sich zwei bis drei Jahre Zeit, damit das Vorhaben selbsttragend wird. «Ich will damit kein Geld machen, sondern Transparenz herstellen», betont er gegenüber M&W. Ohne Werbeeinnahmen wird es aber kaum gehen. Immerhin hat er fürs Erste einen Verein gegründet und sucht auf diesem Weg Mitglieder, die das Unternehmen unterstützen.

→ www.immo-vote.ch

URTEILE

Erstreckung nach Kündigung wegen Eigenbedarfs
Die Interessen der Lebenspartnerin, welche im Haushalt des Vermieters wohnt, gelten bei der Beurteilung des Eigenbedarfs als eigene Interessen des Vermieters. Das Erstreckungsbegehren beurteilt sich aufgrund der Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheids.

Art. 272 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_673/2014) vom 24. Februar 2015. Publ. in mp 4/15

Ausweisung im summarischen Verfahren
Ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren ist auch während eines hängigen Kündigungsschutzverfahrens zulässig. Damit darf die soziale Untersuchungsmaxime aber nicht unterlaufen werden. Eintreten ist daher nur möglich, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen.

Art. 64 Abs. 1 lit. a und 257 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung BGE 141 III 262 (BGer 4A_184/2015) vom 11. August 2015. Publ. in mp 4/15

Anforderungen an die Substantiierung von Lärmbeeinträchtigungen
Lärmimmissionen werden mit der Darlegung des subjektiven Empfindens unter Nennung einzelner Quellen und mit Angaben zum zeitlichen Auftreten hinreichend substantiiert. Es kann nicht verlangt werden, dass darüber ein lückenloses Protokoll geführt wird.

Art. 55 Abs. 1 ZPO, Art. 259d OR. Mietgericht Zürich (MD120009) vom 28. Januar 2014. Publ. in mp 4/15