

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch



Suchen
Familien-
wohnung

**SMV reicht
Initiative ein**

**120'000 Unterschriften
für bezahlbare Wohnungen**

MV

Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Geschafft! In rund einem Jahr hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) über 120'000 Unterschriften für seine Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» gesammelt. Ein schöner Erfolg, der nicht nur vielen Aktiven im Verband geschuldet ist, sondern auch Ihnen, liebe Leserinnen und Leser. Gehe wir doch sicher nicht fehl in der Annahme, dass Sie ebenfalls zahlreich unterschrieben haben. Sollte bei Ihnen zuhause noch ein Unterschriftenbogen herumliegen, dann schnell auf die Post damit! So kann er nach der Beglaubigung noch auf den Stapel der gültigen Bögen kommen.



Anfang Oktober wird der SMV die Initiative im Bundeshaus deponieren. Bundesrat und Parlament müssen anschliessend dazu Stellung nehmen. Niemand kann die Dringlichkeit des Anliegens in Abrede stellen. Bezahlbare Wohnungen sind nicht nur in den Agglomerationen Mangelware, sondern zunehmend auch in den ländlichen Gebieten. Bund und Kantone müssen wohnpolitisch aktiver werden und etwas gegen die Mietzinsexplosion und den Verlust günstiger Wohnung, gegen Zweckentfremdung und renditeorientierte Luxussanierungen tun.

Eine Volksinitiative platziert Themen auf der politischen Agenda. Dort ist das Wohnproblem zwar bereits verzeichnet, aber unterbewertet und ideologisch blockiert. Der Glaube an die Fiktion des «freien Markts» verhindert pragmatische Lösungen. Und so mancher Gemeindepräsident muss erst noch lernen, was Begriffe wie Gemeinnützigkeit oder Kostenmiete in Wirklichkeit bedeuten. Die Wohninitiative gibt Gelegenheit, Hirne zu durchlüften. Packen wir die Chance!

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

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: MieterInnenverband Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52, 8004 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 Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte 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



3 Parlament

Hauseigentümervertreter attackieren das Mietrecht

4 Europa

Wie Immobilienkonzerne gegen günstige Wohnungen vorgehen.

6 «Mehr bezahlbare Wohnungen»

Die Volksinitiative des SMV ist unter Dach und Fach.

7 Geschichte

Endlich kommt Licht in die Anfänge der Mieterbewegung.

8 Interview

Richard Püntener bewertet die neue Zivilprozessordnung.

11 Hotline

Ist der Untermietzins anfechtbar?

12 Miettipps

Die Mietkaution sollte direkt aufs Sperrkonto gehen.

16 Grenchner Wohntage

Airbnb & Co. und ihre Auswirkungen auf den Mietmarkt

Bild: MWD



Wie kommt man am besten wieder an die Mietkaution heran? (Seite 12)

Grossangriff aufs Mietrecht

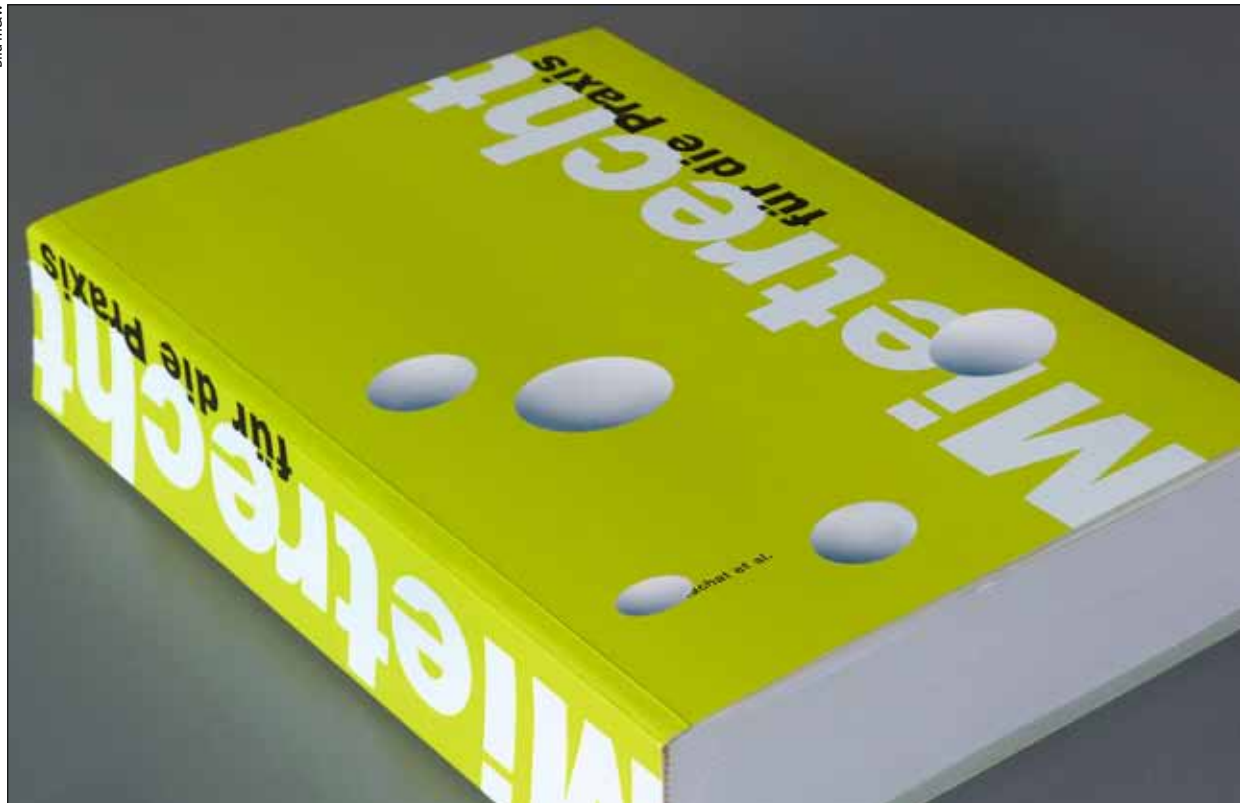
Der Hauseigentümerverband wittert Morgenluft und bläst zum Grossangriff aufs Mietrecht.

Seit den Wahlen im Herbst 2015 haben im Parlament in Bern die Rechten die Mehrheit. SVP und FDP können ihre Interessen durchsetzen. Sie sind nicht mehr auf die CVP angewiesen. Umgekehrt befinden sich SP, Grüne und Linke in der Minderheit. Sie können leicht überstimmt werden. Verschlechterungen müssen sie notfalls mit Referenden abwehren.

Diese Ausgangslage macht den Hauseigentümerverband übermütig. Weil seine Interessen bei den Bürgerlichen gut aufgehoben sind, will er die politisch günstige Konstellation ausnützen. Bereits hat er einen Grossangriff aufs Mietrecht gestartet. Kommt er damit durch, werden die Rechte der Mieterinnen und Mieter im Land klar verschlechtert. Das sind die Hauptangriffspunkte:

► **Untermiete:** HEV-Präsident Hans Egloff (SVP) will die Untermiete stark einschränken. Künftig sollen Mieter nicht nur eine schriftliche Bewilligung einholen müssen, wenn sie von ihrem Recht auf Untermiete Gebrauch machen wollen. Sie müssten auch eine Beschränkung der Untermietdauer auf höchstens zwei Jahre akzeptieren. Zudem wären sie ganz auf den Goodwill des Vermieters angewiesen. Denn dieser soll jede Untermiete verweigern können, wenn sie ihm «wesentliche Nachteile» bringt. Selbst wenn es in grossen Städten Missbräuche bei der Untermiete gibt, wären solche drastischen Einschränkungen niemals gerechtfertigt. «Die Regeln bei der Untermiete sind eingespielt und

Bild m&w



Ginge es nach dem Hauseigentümerverband, würden die Mieterrechte mehr und mehr durchlöchert.

funktionieren, es braucht keine Verschärfungen», sagt SMV-Generalsekretär Michael Töngi. Der Zürcher «Tages-Anzeiger» schrieb, in Zeiten grosser beruflicher Mobilität und häufigen Auslandsaufenthalten sollten die Hürden für die Untervermietung nicht unnötig erhöht werden.

► **Anfechtung der Anfangsmiete:** Im Mai hat das Bundesgericht in einem Urteil seine bisherige Praxis bestätigt, wonach Wohnungsnot genügt, damit man eine überrassene Anfangsmiete anfechten kann. Es braucht dafür keine weiteren Voraussetzungen wie etwa eine besondere persönliche Notlage. Der Gesetzeswortlaut ist glasklar. Die-

ses Recht ist aber dem HEV schon lange ein Dorn im Auge. Nun reagierte er empört, als der neue Entscheid aus Lausanne bekannt wurde. Er wirft den Bundesrichtern vor, sie würden vertragliche Abmachungen untergraben und müssten nun ihre Praxis korrigieren.

Der HEV will die Mieterrechte stark einschränken.

ren. Das ist absurd. Kennt der HEV das Mietrecht nicht? Das Bundesgericht wendet bloss das geltende Recht an. Trotzdem hat HEV-Chef Egloff im Parlament eine neue Initiative eingereicht. Er verlangt jetzt, dass der Mieter bei der Anfechtung auch noch eine Notlage nachweisen muss.

Dies aber würde die Anfechtung, ein wichtiges Notwehrrecht gegen Vermieterwillkür, stark einschränken. Für Mietende würde es wesentlich schwieriger, sich gegen übersetzte Mieten zur Wehr zu setzen. Egloffs Argument, die Anfechtung der Anfangsmiete unterminierte den Grundsatz von Treu und Glauben, ist ein alter Hut. Damit hat der Verband schon immer die Anfangsmietzinsanfechtung

bekämpft. Jedoch ohne Erfolg. Dem ist zu entgegnen, dass es vielmehr einen Angriff auf Treu und Glauben darstellt, wenn ein Vermieter glaubt, die Wohnungsnot auszunützen und dem neuen Mieter ohne irgendeine Verbesserung an der Wohnung einen höheren Mietzins aufdrücken zu müssen. Gegen solche Missbräuche muss sich ein Mieter auch künftig ohne grosse Hürden zur Wehr setzen können.

► **Transparenz der Vormiete:** Die HEV-Lobby im Nationalrat hat sich hier bereits durchgesetzt. Sie hat die einzige Massnahme «abgeschossen», die der Bundesrat zugunsten der Mietenden umsetzen wollte. Im Juni hat die grosse Kammer eine Informationspflicht der Vermieter bezüglich der Vormiete mit 106 gegen 83 Stimmen abgelehnt.

Das Geschäft ist zwar noch nicht vom Tisch. Der Ständerat muss es auch noch behandeln. Die Chancen, dass dieser minime Rechtsfortschritt für die Mietenden durchkommt, der sich in verschiedenen Kantonen bereits bewährt hat, sind jedoch gesunken. Dem HEV ist es leider gelungen, die CVP auf seine Seite zu ziehen. Dies stellt der Mieterfreundlichkeit der angeblichen «Mittepartei» kein gutes Zeugnis aus.

HEV: immer stärker im Fahrwasser der SVP

Der Hauseigentümerverband gerät immer mehr in den Sog der SVP. Ursprünglich freisinnig dominiert, politisiert er heute ganz auf der rechtsbürgerlichen, mieterfeindlichen Blocher-Linie. Nicht nur ist der Präsident Hans Egloff ein SVP-Exponent. Viele andere Funktionäre in den Leitungsgremien des Verbands sind es inzwischen auch. Vor den Sommerferien machte der HEV sogar gegen die Asylgesetzrevision von Simonetta Sommaruga mobil. Obwohl Asylpolitik mit den Vermieterinteressen herzlich we-

nig zu tun hat. Im Hausorgan «Hauseigentümer» vom 10. August darf der gescheiterte SVP-Ständeratskandidat Hans-Ueli Vogt aus Zürich das Bundesgericht wegen seiner Rechtsprechung in Sachen Anfechtung der Anfangsmiete angreifen und gleichzeitig Werbung für den Vorstoss seines Chefs und Parteikollegen Egloff machen. Der HEV wird so immer mehr zum Tummelplatz der SVP-Politik. Offen bleibt die Frage, wie viele Mitglieder dem Verband deswegen schon den Rücken gekehrt haben.

«Alles läuft über Wettbewer

In der EU ist ein Kampf um den sozialen Wohnungsbau entbrannt.

«Eine Herausforderung für die Mieterbewegung», sagt Barbara Steenbergen vom Internationalen Mieterbund.

«Wir alle befinden uns in Europa in einem grossen Markt. Die Herausforderung für uns ist es, in diesem Binnenmarkt nicht unterzugehen. Wir haben nämlich ein ganz besonderes Gut zu schützen, nämlich das bezahlbare Wohnen. Dieses Gut ist von einer mächtigen und unglaublich gut finanzierten Immobilienlobby bedroht. Wie geht diese vor? Sie reicht bei der EU bzw. der dafür zuständigen Generaldirektion Wettbewerbs- und Konkurrenzklagen gegen Gemeinnützige und soziale Wohnungsbaufirmen ein, weil diese angeblich Wettbewerbsvorteile hätten. Sie bekämen von den Städten günstiges Bauland oder auch günstigere Kredite. Und das seien Beihilfen, die nicht EU-konform und wettbewerbswidrig seien.

Wir beschäftigen uns in Brüssel schon seit langem mit solchen Klagen von Immobilienfirmen und Pensionsfonds. Im Jahr 2006 ging es mit einer Klage der European Property Federation los, des Europäischen Grundbesitzerverbands. Hier sind auch die grossen Fonds und institutionellen Anleger vereinigt. Sie sagten zum Beispiel, in Schweden habe es viel zu viel öffentlichen und bezahlbaren Wohnraum. Und das schmälere ihre Chancen auf den Marktzugang. Deshalb müsste dieser weg. Das war die erste Klage. Dann ging es Schlag auf Schlag.

Die zweite Klage wurden gegen die Niederlande lanciert. Dort besteht eine ganz besondere Situation, weil es noch 30 Prozent sozia-

Barbara Steenbergen

Sie stammt aus Köln und leitet seit 2008 das Brüsseler Büro des Internationalen Mieterbunds (IUT). Dort vertritt sie die Interessen der Mieterbewegung in der EU-Zentrale. Die obigen Ausführungen hielt sie als Gast am 125-Jahr-Jubiläum des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich.

len Wohnungsbau gibt. Sie sagten, es müsse mehr Raum für die Privaten geben, und klagten direkt auf Senkung der Einkommensgrenzen. Das heisst, nur noch die Ärmsten der Armen sollten Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben und nicht mehr breite Schichten der Bevölkerung. Die letzte Klage gegen einen Staat wurde in Frankreich lanciert. Auch hier wurde direkt auf Senkung der Einkommensgrenzen geklagt. Das Ziel war die Verkleinerung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum.

Bei diesen Länderklagen geht es darum, der Spekulation Tür und Tor zu öffnen und über eine künstliche Marktverknappung die Preise wieder in die Höhe zu treiben. In all den verklagten Ländern – auch Belgien und Luxemburg sind im Visier – kommt es zum ersten Mal zu einem kompletten Baustopp. Damit haben diese Kläger ihr Ziel schon erreicht. Baustopp heisst eben auch

«Wir sitzen nun am Tisch und können mitverhandeln.»

künstliche Marktverknappung. Es ist nicht einfach, diesem Treiben Einhalt zu gebieten. Wir beim Internationalen Mieterbund IUT sind nur ein kleines Büro, wir arbeiten zu zweit dort. Umso wichtiger ist es, dass wir starke Mitgliedsverbände haben, die uns von zuhause aus unterstützen und laut sagen: «Wir lassen uns nicht für dumm verkaufen!» Es ist aber ein Spiel «David gegen Goliath».

Wir versuchen, diese Klagen, die in den Hinterzimmern der europäischen Kommission eingereicht werden, ans Licht der Öffentlichkeit zu bringen. Wir versuchen, möglichst viele Leute mit Überzeugungsarbeit auf unsere Seite zu ziehen. Es ist ein langwieriges Spiel, nicht immer erfolgreich, aber wir haben nichtsdestotrotz schon einiges erreicht. Immerhin haben sich in den drei genannten Ländern bereits die Parlamente mit diesen Klagen beschäftigt. In den Niederlanden haben wir die Sache inzwischen auf einen guten Weg bringen können.

Demgegenüber gibt es auf der europäischen Ebene auch positive Entwicklungen.

Wir machen uns beispielsweise für die Gemeinnützigen und die Genossenschaftsidee stark. Wir versuchen, die Gremien in Brüssel von dieser Idee zu begeistern. Wir müssen wieder zu dieser alten Stärke und zu diesem Stolz zurückfinden, den unsere Gründer ge-



Bild MVD

erbsklagen»

habt haben. Und wir müssen heute laut sagen: Bis hierher und nicht weiter! Es hat genug Spekulation gegeben, nun ist Schluss. 18 Monate lang haben wir uns mit den europäischen Sozialvermietern zusammengetan und haben mit ihnen einen Verhaltenskodex für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft verhandelt. Das ist die erste Vereinbarung auf europäischer Ebene zwischen Mieter- und Vermieterverbänden. Darin gibt es auch Regeln für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen.

In Brüssel können wir keine mietrechtlichen Dinge regeln, denn das Mietrecht ist immer Sache der Mitgliedsländer. Wir können hingegen Bodenpolitik machen. So haben wir es zusammen mit den sozialen Vermieterverbänden geschafft, die europäischen Strukturfonds zu knacken. Seit 2009 können mit europäischen Mitteln sowohl Sozialbauten als auch Energiesanierungen finanziert werden. Da ist viel Geld im Spiel. Leider ist die Schweiz nicht dabei. Auch beim Juncker-Plan, dem neuen Pakt

für strategische Investitionen, wird ein grosser Teil der Gelder zum Bau von sozialem Wohnraum verwendet werden können.

Kleine Erfolge sind also da, und wir müssen uns nicht ver-

stecken. Wichtig ist, dass wir ganz genau verfolgen, wie unsere Gegner arbeiten, wie die Grossinvestoren agieren und welche Machtstrukturen sich durchsetzen. Unsere Forderung ist: Die europäische Kommis-

sion muss mit uns auf Augenhöhe reden und nicht immer nur mit den Financiers und den Banken. Nach acht Jahren haben wir eine so genannte «Partnerschaft für Wohnen» hingekriegt, die aus der europäischen Kommission, allen zuständigen Generaldirektionen, den Mitgliedstaaten, der Europäischen Investitionsbank und aus der IUT als einziger Konsumentenorganisation besteht. Wir sitzen also mit am Tisch und können mitverhandeln. Wir wissen, was läuft und können auch rechtzeitig die Weichen stellen.»

Barbara Steenbergen

Leiterin IUT-Büro in Brüssel

Unterschriften sind beisammen

Der SMV hat genügend Unterschriften gesammelt. Im Oktober wird er seine Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» einreichen.

Mitte August waren bereits 115'000 Unterschriften beisammen. Das ist jeweils die Schallgrenze, mit der es ein nationales Volksbegehren geschafft hat. Denn hunderttausend Signaturen braucht es. Erfahrungsgemäss muss man zehn Prozent ungültige einrechnen. Damit ist der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) auf der sicheren Seite. SMV-Generalsekretär Michael Töngi zeigt sich erfreut: «Wir haben in der ganzen Schweiz gesammelt und so erfolgreich auf unser Anliegen aufmerksam gemacht.» Partner wie die SP, die Grünen oder die Wohngenossenschaften haben mitgeholfen, das Ziel zu erreichen.

Der SMV hatte die Volksinitiative im September 2015 lanciert, also vor einem Jahr. «Es ist dringend nötig, dass Bund und Kantone ihre Verantwortung in Sachen bezahlbarem Wohnraum stärker wahrnehmen», hatte SMV-Präsidentin Marina Carobbio zum Start ausgeführt. Dass der Druck durch eine Volksinitiative wichtig ist, zeigen die Parlamentsbeschlüsse der letzten Monate: Mieterschutz und zahlbares Wohnen werden in Bundesbern klein geschrieben, noch höhere Renditen und weitere Steuergeschenke für Eigentümer sind dagegen mehrheitsfähig.

Die Initiative verlangt bekanntlich eine gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, damit mehr bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen. Bund und Kantone müssen wohnpolitisch aktiver werden. Eine von zehn neu gebauten Wohnungen soll gemeinnützig sein. Das bedeutet eine Verdoppelung des Angebots von günstigem Wohnraum gegenüber heute. Weiter verlangt sie, dass Luxusumbauten nicht noch mit Subventionen gefördert werden, wie das heute teilweise der Fall ist. Ausserdem sollen auch grosse öffentliche Landbesitzer wie die SBB in die Pflicht genommen werden. Sie sollen auf ihren leeren Arealen nicht bloss nach Renditegesichtspunkten bauen, sondern



Die Volksinitiative des SMV will, dass auch ältere Menschen eine bezahlbare Wohnung finden.

mithelfen, damit ein ausgewogenes Wohnungsangebot besteht.

Voraussichtlich wird der SMV die Volksinitiative am 8. Oktober im Bundeshaus deponieren. Dann beginnt der politische Prozess. Die

Volksinitiative ist im Moment das grösste Projekt des Mieter-Dachverbands. Letztmals war er vor über zehn Jahren mit einer Volksinitiative («Faire Mieten») auf der politischen Bühne präsent gewesen.

Wer den Unterschriftenbogen noch nicht eingeschickt hat, sollte dies umgehend tun. Danach gehen die letzten Unterschriften zur Beglaubigung in die Gemeinden. [➔ www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch)

BASEL

MV will mehr Wohnschutz

Zu seinem 125-Jahr-Jubiläum reicht der MV Basel gleich drei Volksinitiativen ein.

Der MV Basel ist der älteste Mieterverband der Schweiz. Er wurde 1891 gegründet. Damals waren die Wohnhygiene und die Wohnungsnot das grosse Thema. Während heute an der Hygiene nicht mehr viel auszusetzen ist, sind überbezahlte Mieten und der Mangel an bezahlbaren Wohnungen ein grosses Problem geblieben.

Dies thematisiert der MV Basel mit einer neuen Wohnschutz-Volksinitiative, die er demnächst einreichen wird. Co-Geschäftsführer Beat Leuthardt sagt: «Keine Mieterin und kein Mieter soll mit massiven Zinsaufschlägen von bis zu 50% bestraft werden, bloss weil ein Investor seine Rendite mittels Luxussanierung «optimieren» will.» Nach Beobachtun-

gen des MV kommt es auch in Basel immer wieder zu Massenkündigungen ganzer Wohnblocks. Davon betroffen seien oft ältere Mietende, die dann ins Altersheim abgeschoben werden, obwohl sie noch rüstig seien und durchaus in der angestammten Wohnung bleiben könnten, so Leuthardt.

Formell fordert die Wohnschutz-Initiative einen Zusatz zur Basler Verfassung. Darin wird der Kanton verpflichtet, den Erhalt von bestehendem und bezahlbarem Wohnraum zu fördern. In Zeiten von Wohnungsnot soll er dafür sorgen, dass die Bevölkerung vor der Verdrängung durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen wirksam geschützt wird. Dies soll insbesondere für ältere und langjährige Mietparteien gelten. Weiter soll der Kanton alle notwendigen wohnpolitischen Massnahmen ergreifen, die den Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse

bewahren. Explizit fordert die Initiative die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht, verbunden mit einer Mietzinskontrolle bei Renovation und Umbau sowie Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen.

Ist es aber möglich, lokal einen Mieterschutz zu etablieren, der über das geltende Mietrecht hinausgeht? Leuthardt ist davon überzeugt. Er sagt: «Wir können im Kanton dafür sorgen, dass die Vertreibung langjähriger Mieter gestoppt wird.» Diese Botschaft kommt bei der Bevölkerung gut an. In nur vier Monaten hatte der MV Basel die nötige Zahl an Unterschriften beisammen. Das zeigt, dass das Unbehagen über Verdrängung, Spekulation und den Verlust von günstigen Altwohnungen durch Abriss und Umbauten weit verbreitet ist.

Zwei weitere Volksinitiativen wird der MV Basel ebenfalls demnächst einreichen. Bei der einen geht es um das kostenlose Ver-

Wie der Mieterverband entstand

Niemand hat bisher die Geschichte der Mieterverbände geschrieben. Doch jetzt bringt Niklaus Scherr Licht ins Dunkel der Vergangenheit.

Von der Geschichtsschreibung sträflich vernachlässigt, gibt es bisher keine Darstellung der Mieterbewegung, dieser wichtigen sozialen Bewegung. Basel und Zürich spielten die Hauptrolle. In diesen beiden Städten entstanden 1891 die ersten Mietervereine. Im «Tagblatt der Stadt Zürich» erschien ein Inserat des Versicherungskaufmanns Weber. Er rief zur Gründung eines Vereins auf, der die Wahrung der Interessen der Wohnungsmieter zum Ziel hatte. Zur Begründung gab er an, dass es angesichts der ständigen Erhöhung der Mieten dem kleinen Mann immer schwerer gemacht werde, eine seinen Einkünften entsprechende Wohnung zu finden. Hohe Mieten waren also schon im Zürich vor dem Ersten Weltkrieg eine Tatsache.

Die Gründungsversammlung fand im Hotel Central statt. «Fünf Jahre vorher war dort der Verein der Haus- und Grundbesitzer gegründet worden», führte Niklaus Scherr an der Jubiläumsversammlung des MV Zürich aus (siehe Box). Die Mieter hinkten somit etwas hintendrein. Die Debatten waren durchaus kontrovers. Man stritt sich über den Zweck des neuen Vereins. Einig war man sich aber über die «Selbsthilfe», wie es damals hiess. Man erwartete von den Behörden nicht viel. Auch leuchtete allen ein, dass man eine Korporation zur Schaffung von preiswerten Wohnungen gründen müsse. Wohnungen, die dem Markt und damit der Spekulation entzogen sind. Weiter wollte man

► fahren vor Gericht. Künftig soll es keine Parteientschädigungen mehr geben, und die Gerichtsgebühren sollen limitiert werden. Die dritte Initiative verlangt eine Formularpflicht für den Vermieter. Dieser soll bei einem Wechsel die Vormiete bekannt geben. Die Forderung ist identisch mit der Vorlage des Bundesrats, die derzeit im Parlament behandelt wird, aber nach dem Nein des Nationalrats zu scheitern droht.

Bild zvg



Enge Zimmer für zu viele Menschen: Die Wohnhygiene war früher eines der grössten Probleme.

politischen Einfluss nehmen, eine professionelle Wohnungsvermittlung auf die Beine stellen sowie unentgeltliche Rechtsberatung anbieten. Das alles stand in den ersten Statuten. Zum ersten Präsidenten wurde der vormalige Zürcher Polizeivorstand Friedrich Schlatter gewählt. Er war auch Präsident des Lebensmittelvereins Zürich (später Coop).

«In seinen Anfängen war der Mieterverband ein wilder Mix aus Konsumenteninteressen, Baugenossenschaften und Mietvertretern», fasste Scherr die Anfänge der organisierten Zürcher Mieterbewegung zusammen. Der neue Verband wurde sofort aktiv. Schon ein Jahr später gab es die

Licht in die Geschichte

Anfang November erscheint beim MV Zürich erstmals ein Buch über die Geschichte des 1891 gegründeten Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbands. Verfasst hat es der ehemalige Geschäftsleiter Niklaus Scherr. Bisher fehlt eine systematische Aufarbeitung der Geschichte der Mieterbewegung. Scherr hat somit Pionierarbeit geleistet. Dazu hat er verschiedene Archive und Quellen erforscht. M&W wird das Buch nach Erscheinen noch eingehend vorstellen. Scherr gab in einem Referat am 125-Jahr-Jubiläum des MVZ im vergangenen Juni einen ersten Einblick in seine Erkenntnisse.

Bau- und Spargenossenschaft, die erste Zürcher Wohnbaugenossenschaft überhaupt. Diese Genossenschaft baute in nur sieben Jahren 21 Häuser mit 140 Wohnungen, unter anderem an der Sonneggstrasse. «Es waren Wohnungen nicht für Arbeiter, sondern für Lehrer und Angestellte», so Scherr. Bei der Zuteilung von Wohnungen genossen die MV-Mitglieder Vorrang. Später trennte sich die Genossenschaft vom Mieterverband, weil die kreditgebenden Banken

In einem Zimmer wohnten bis zu 16 «Schläfer».

dies verlangten. Auch wurde die Unkündbarkeit der Wohnungen gestrichen.

1923 wurde zudem eine Mieterbaugenossenschaft gegründet. Sie baute 271 Wohnungen in sechs Jahren. Damit war aber das Ende der Genossenschaftstätigkeit des Mietervereins erreicht. «Im Zentrum der anfänglichen MV-Tätigkeit stand gar nicht das Mietrecht, sondern die Wohnhygiene», fand Scherr in den Archiven heraus. Es gab damals sehr viele überfüllte Wohnungen. In den Zimmern wohnten bis zu 16 «Schläfer». Es herrschten teils katastrophale Verhältnisse. Mit Flugblättern setzte sich der Mieterverband 1907 ak-

tiv für den Bau der ersten städtischen Siedlung ein. Für die Mitglieder gab er ab 1898 die Zeitung «Der Wohnungsmieter» heraus, der Urhane von M&W.

Vor der Jahrhundertwende zählte der MV in Zürich 468 Mitglieder, was bei über 23'000 Miethaushalten nicht gerade berauschend war (2 Prozent). Scherr erinnerte auch an Paul Pflüger, eine der führenden Persönlichkeiten der frühen Mieterbewegung. Pflüger war Pfarrer in Aussersihl, später auch Stadtrat und ein Kopf der gemässigten Sozialdemokraten (damals Grütliauer genannt). Pflüger formulierte Thesen zur Wohnbaupolitik und forderte Wohnungen mit Kostenmiete und eine städtische Wohnpolitik für alle. «Diese Thesen könnte man heute wieder genau so publizieren», meinte Scherr.

Der MV suchte auch die Sozialpartnerschaft mit den Vermietern. Aber die Versuche, ein paritätisches Mietformular herauszugeben, erwiesen sich als schwierig. Bald tauchten gefälschte Verträge auf, und der Präsident der Hauseigentümer wurde als «Mieterfresser» an den Pranger gestellt. Erst 1932 gab es wieder einen paritätischen Vertrag, der bis 1990 existierte. Dann kündigten die Hauseigentümer die Kooperation auf, weil sich der damalige MV-Präsident Moritz Leuenberger für die Abschaffung der Armee ausgesprochen hatte.

«Neue Kostenhürden in de

Mietrechtsexperte Richard Püntener legt ein neues Fachbuch vor und fordert im M&W-Interview, dass das Schlichtungsverfahren weiterhin kostenlos bleiben muss.

M&W: Herr Püntener, Sie haben soeben ein juristisches Fachbuch über die neue Zivilprozessordnung (ZPO) für die Mietrechtspraxis verfasst. Was hat Sie bewogen, dieses Buch zu schreiben?

Richard Püntener: Es sind mehrere Gründe. In der Westschweiz hat David Lachat schon vor drei Jahren ein ähnliches Buch publiziert. Im deutschen Sprachraum fehlt es bisher. Zudem wurde mir immer klarer, dass die neue Zivilprozessordnung nicht der grosse Wurf ist, den man sich erhofft hatte. Ich habe nun versucht, die wichtigsten Bausteine aufzulisten.

Welche Bedeutung hat die ZPO für Mietende?

Ich mache ein Beispiel. Im Mietrecht ist geregelt, unter welchen Bedingungen eine

Mieterin bei einer Kündigung Anspruch auf eine Mieterstreckung hat. Jetzt stellt sich aber die Frage: Wie kommt sie zu dieser Erstreckung? Das Prozessrecht sagt nun, welche Formalitäten und Fristen einzuhalten sind und an welche Instanz sie gelangen muss. Die ZPO stellt die Leitplanken auf. Sie ist quasi der Rollator zum materiellen Mietrecht.

Die neue ZPO hat 26 kantonale Regelungen ersetzt. Ist die Vereinheitlichung nicht ein grosser Fortschritt? Wir hatten bis 2011 ein europäisches Unikum, nämlich dezentralisierte kantonale Prozessordnungen. Franzosen und Deutsche schüttelten darüber schon lange den Kopf. Jeder Kanton kannte eigene Vorschriften. Die neue ZPO brachte nun eine einheitliche Regelung. Das ist auf alle Fälle zu begrüssen. Die neue ZPO ist aus den 26 bisherigen Ordnungen zusammengestellt, wie ein Puzzle. Sie ist



Mietrechtsexperte
Richard Püntener

Bild m&w

eine Art «eingemittete» schweizerische Norm.

Haben die Kantone im Verfahrensrecht heute gar keinen Spielraum mehr?

Nein, nur noch im Organisationsrecht und in der Kostengestaltung. Nach wie vor legen die Kantone fest, wo die Schlichtungsbehörden angesiedelt sind: Gibt es nur eine wie im Kanton Basel-land oder mehrere nach Bezirken

ZPO für die Mietenden



Wer sich über die Problematik des Verfahrensrechts im Mietalltag informieren will, greift zum neuen Werk «Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis» von Richard Püntener. Es ist im Verlag Helbing Lichtenhahn erschienen und kostet 98 Franken.

wie im Kanton Zürich, oder sogar in jeder Gemeinde wie im Thurgau? Auch die Kosten sind unterschiedlich. Dieser Punkt war bei der Revision ganz wichtig. Man wollte die Autonomie der Kantone nicht antasten. Jeder Kanton hat eigene Gebührentarife, kann Kostenvorschüsse festlegen oder wie der Kanton Waadt bestimmen, dass das Mietrechtsverfahren vor der ersten Instanz kostenlos ist.

klen Punkte der ZPO?

Ganz wichtig ist die Kostenfrage im Schlichtungsverfahren. Hier ist das letzte Wort noch nicht gesprochen, das Bundesgericht muss noch in Detailfragen entscheiden. Im alten Recht war das Verfahren integral kostenlos. Wenn z.B. eine Kündigung aufgehoben wurde, zog dies keine Kosten nach sich. Im neuen Recht kennt man an dieser Stelle den Urteilsvorschlag. Darüber, ob er nun kostenlos oder kostenpflichtig ist, gibt es kontroverse Ansichten.

Ist denn diese Frage in der neuen ZPO nicht geregelt?

Eben nicht. Der andere heikle Punkt ist der, dass die Schlichtungsbehörden plötzlich Entscheidkompetenz bekommen und damit zu einem erstinstanzlichen Gericht mutieren. In Fällen bis zu 2000 Franken Streitwert können sie Entscheide fällen. Gerade in diesem Bereich spielen sich im Mietalltag viele Fälle ab. Dem raschen, einfachen und niederschweligen Schlichtungsverfahren sind jedoch gerichtliche Funktionen eigentlich wesensfremd.

Gehört dazu die Möglichkeit, dass die Schlichtungsbehörden Urteilsvorschläge machen können?

Der Urteilsvorschlag ist

Wie fällt ihr Gesamturteil über die neue ZPO aus? Hat sie den Mietenden etwas gebracht oder nicht?

Das ist eine schwierige Frage. In der Summe ist es wohl in etwa gleich geblieben. Es kommt darauf an, welche Details man in Betracht zieht. Im Vorher-Nachher-Vergleich über alle 26 Kantone hinweg würde ich von einer Art Gleichwertigkeit sprechen. Aus Mietersicht gab es keine markanten Verbesserungen. Darüber, ob es bedeutende Verschlechterungen gab, kann man philosophieren. Die Kann-Vorschrift beim Urteilsvorschlag statt des Schlichtungsentscheids, die fehlende Öffentlichkeit und die Säumnisregelung im Schlichtungsverfahren sind durchaus Verschlechterungen. Das leichtere Verfahren ist hingegen ein Pluspunkt. In der Summe ist für die Mietenden nicht viel Positives herausgekommen.

Welches sind aus Mietersicht die hei-

in den Bereichen Kündigung, Erstreckung, Mietzins hinterlegung und -gestaltung immer, in den übrigen Fällen bis zu einem Streitwert von 5000 Franken möglich. Der Urteilsvorschlag ersetzt in etwa den altrechtlichen Entscheid. Die Parteien können einen solchen Vorschlag annehmen oder auch nicht. Gewisse Autoren behaupten jetzt, dieser Vorschlag sei kostenpflichtig. Würde dies tatsächlich umgesetzt, käme dies einer markanten Verschlechterung für die Mietenden gleich.

Wie gross ist die Gefahr, dass es zu einer solchen Kostenpflicht kommen könnte?

Die überwiegende Lehrmeinung, der ich mich anschliesse, lautet, dass der Urteilsvorschlag kostenlos sein soll. Zum Glück ist mir noch keine Schlichtungsbehörde bekannt, die solche Kosten erheben würde. Die Behörden sind eben pragmatisch orientiert. Das

r Schlichtung wären fatal»

Schlichtungsverfahren war bisher immer gratis, und so handhaben sie es auch weiterhin.

Dass es solche Differenzen und Unklarheiten gibt, spricht nicht gerade für eine seriöse Gesetzgebung...

Das ist meine Kritik an der neuen ZPO. Am Rand der grossen Bereiche wie etwa dem Scheidungsrecht hat man noch schnell das Mietschlichtungsverfahren geregelt. Diese Regelung ist zwar kurz und bündig, aber auch sehr lückenhaft. Erst in der nachfolgenden Praxis wird jetzt sichtbar, wie viele Lücken dieses Verfahren hat.

Was bedeutet ein Streitwert bis zu 2000 Franken? Welche Fälle sind hier eingeschlossen?

Im Mietrecht gibt es viele Bagatellfälle. Denken Sie an den Streit über einen verstopften Ablauf. Wer bezahlt die Behebung, der Mieter oder der Vermieter? Oder denken Sie an Kleinschäden bei der Wohnungsabgabe. Wenn nun vor der Schlichtungsbehörde die Fakten klar sind und eine rechtliche Beurteilung möglich ist, kippt das Schlichtungsverfahren in ein Gerichtsverfahren, wenn die Schlichtungsbehörde dies so vorsieht und die Mieter einen entsprechenden Antrag stellen. Die Idee, dass man auf der untersten Stufe möglichst viele Bagatellhändel endgültig erledigen soll, ist zwar gut. Leider lässt die ZPO im Verfahrensablauf aber viele Fragen offen.

Dann hat der Gesetzgeber also geschlupft?

Es haben sich nach dem Inkrafttreten Probleme herauskristallisiert, die nicht bedacht wurden. Die seinerzeitige Expertenkommission war zwar mit hochkarätigen Verfahrensrechtlern besetzt. Aber Mietpraktiker aus dem Schlichtungsmilieu waren keine dabei. Man sieht jetzt, dass das Schlichtungsverfahren nicht «durchkomponiert» ist.

Sie üben auch Kritik an einer «Zweiklassengesellschaft» und weisen dabei auf die Raum- und die Flächenmiete hin. Was meinen Sie damit?

Wenn ich eine leere Halle miete

und dort Autos verkaufe, so profitiere ich von der Mietgesetzgebung. Ich kann eine Kündigung als missbräuchlich anfechten und erhalte allenfalls eine Mieterstreckung. Wenn ich aber nur ein Gelände statt eine Halle miete, handelt es sich nicht um eine Raummiete. Ich muss deshalb auf die Vorteile der Missbrauchsgesetzgebung und insbesondere auf das kostenlose paritätische Schlichtungsverfahren verzichten. Dies weil die Nichtraummiete ganz einfach vergessen ging. Dies betrifft natürlich in erster Linie Geschäftsmieter. Deshalb haben wir heute zwei verschiedene Kategorien Mietende.

Seit dem Inkrafttreten der ZPO am 1. Januar 2011 hat sich bei den Schlichtungsbehörden eine neue Praxis herausgebildet. Wie ist Ihr genereller Eindruck?

Die neue ZPO sollte explizit «laientauglich» sein. Das heisst, dass auch Nichtrechtskundige mit ihr umgehen können sollen. Ich finde es positiv, wenn das Bundesgericht immer stärker betont, dass das Verfahrensrecht im Dienst des materiellen Rechts stehen soll. Wenn zum Beispiel ein Laie eine Frist verpasst oder sonst eine Formalität nicht einhält, wird er deswegen nicht gleich aus dem Verfahren geworfen. Man gibt ihm eine zweite Chance.

Der Zugang zu den Gerichten wird immer mehr durch Kostenvorschüs-

se erschwert. Wie sehen Sie dieses Problem?

Es gibt zwischen den Kantonen sehr grosse Unterschiede. Was schwer verständlich ist, sollte doch das Recht überall gleich viel kosten. Wenn nun aber schon im Schlichtungsverfahren beim Urteilsvorschlag und beim Entscheid Vorschüsse verlangt werden, ergeben sich Hürden in einem bis anhin kostenlosen Verfahren. Das ist unbedingt zu verhindern. Im anschliessenden Gerichtsverfahren sollten aus Überlegungen des Sozialschutzes keine Kosten erhoben werden, wie dies im Kanton Waadt der Fall ist. Im Kanton Zürich hat das Volk kostenlose Mietgerichte leider abgelehnt.

Von einer gefestigten Praxis wird man heute wohl kaum sprechen können. Es heisst, dass beispielsweise Urteilsvorschläge sehr unterschiedlich angewendet werden.

Das ist so. Insider sagen von Genf, dass es dort eine stillschweigende Übereinkunft gebe, wonach nur ausnahmsweise Urteilsvorschläge gemacht werden. Die amtliche Statistik bestätigt dies. Genf verweigert faktisch dieses Rechtsinstitut. Man ist dort der Meinung, dass sich die Parteien entweder einigen oder dann ans Gericht gelangen sollen.

Das extreme Gegenbeispiel dazu ist Baselland. Dort wird, falls kein Vergleich erzielt wird, fast immer ein Urteilsvorschlag unterbreitet.

Worin besteht denn der Unterschied zwischen einem Vergleich und einem Urteilsvorschlag?

Der Vergleich entsteht in der Auseinandersetzung der Parteien und muss von diesen akzeptiert und unterschrieben werden. Der Urteilsvorschlag ist aber ein Vorschlag der Behörde. Er muss nicht mit den Meinungen der Parteien übereinstimmen. Diese sind frei, ihn anzunehmen oder abzulehnen. Real gesehen setzt die Behörde mit einem Urteilsvorschlag dank ihrer Autorität sanften Druck auf, damit sich die Parteien einigen. Die Behörde kann aber nicht zu einem solchen Vorschlag gezwungen werden.

Sie listen in Ihrem Buch verschiedene Reformpostulate auf. Glauben Sie, dass diese innert nützlicher Frist umgesetzt werden könnten?

Dazu würde es eine ZPO-Revision brauchen. Immerhin ist meine Kritik jetzt platziert, und einzelne Punkte sind in der Fachwelt auch schon in Diskussion.

(Interview: Ralph Hug)

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

WIR
SCHTREICHEN
IHR ZUHAUSE.

SAH
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 Mietere-
rinnen- und Mieterver-
bandes:
Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr



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

MIETEN, FAHREN, SPAREN!

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

**20% Rabatt
auf Nutzfahrzeuge***

**10% Rabatt
auf Personenwagen***

und geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Urlaubswagen!

Jetzt buchen auf www.avis.ch mit der AWD-Nummer D935700.

Avis wünscht gute Fahrt!

*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten



www.avis.ch

AVIS® We try harder

microspot.ch

Der Preis entscheidet.

Eine grosse Auswahl an Grossgeräten finden Sie zu Top-Preisen bei microspot.ch! Mit unserem Sortiment erfüllen wir garantiert jeden Wunsch!



1681.-

V-ZUG WASCHMASCHINE ADORA S WAASI ART. 1141414

- Beladungskapazität 8 kg ▪ Technologie: Konventionell ▪ Automatische Türöffnung
- Max. Schleuderdrehzahl 1.500 U/min ▪ Jahreswasserverbrauch in l 9900.00
- Jahresstromverbrauch in kWh 175.00 ▪ Masse: (HxBxT): 85.2x59.5x60 cm



1381.-

V-ZUG WÄSCHETROCKNER ADORA TL WP WTATLWPR ART. 1132872

- Technologie Wärmepumpentrockner ▪ Beladungskapazität: 1-7 kg ▪ Programm-dauer: 136.0 Minuten ▪ Anschlussart: 230 Volt ▪ Jahresstromverbrauch in kWh 200.00 ▪ Breitenorm 59.5 cm ▪ Türanschlag rechts, wechselbar



828.-

BOSCH GEFRIERSCHRANK

GSN54AW42 NOFROST ART. 1166429

- Nutzinhalt gesamt (Liter) 323 ▪ Lagerzeit bei Störungen (h) 25 ▪ Beleuchtung LED ▪ NoFrost - nie wieder abtauen! ▪ Jahresstromverbrauch in kWh 187.00
- Gefriervermögen (kg/24h) 22 ▪ Masse: (HxBxT): 176x70x78 cm

Unsere Preise verstehen sich in CHF inkl. MwSt. Irrtümer, Druckfehler und allfällige Mengengrenzungen vorbehalten. Gültig bis **22.09.2016** solange Vorrat. Preisänderungen vorbehalten.

Ist der Untermietzins anfechtbar?

Frage: Ich bin Untermieterin einer



Anna Kley
beantwortet
Ihre Fragen.

Frau, mit der ich eine Dreizimmerwohnung in Basel teile. Dafür bezahle ich pro Monat 1200 Franken. Die Hauptmieterin sagte mir bei Vertragsabschluss, sie zahle für die ganze Wohnung

2000 Franken. Jetzt habe ich von der Verwaltung jedoch erfahren, dass sie nur 1500 Franken bezahlt. Ich komme in Wirklichkeit also für 80 Prozent der Wohnungskosten auf, obwohl ich die Räumlichkeiten nur zur Hälfte benutze. Kann ich mich dagegen wehren?

Hotline: Sie bezahlen tatsächlich einen ungerechten Untermietzins. Die Hauptmieterin wohnt auf Ihre Kosten extrem günstig. Das Problem ist, dass das Gesetz grundsätzlich nur dem Hauptvermieter, in Ihrem Fall also der Verwaltung, das Recht zugesteht, gegen einen übersetzten Untermietzins einzuschreiten. Laut Art. 262 OR ist Untermiete nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt. Und dieser kann seine Zustimmung verweigern, wenn der Untermietzins missbräuchlich ist. Die Frage ist nun, ob die Hauptmieterin die Zustimmung der Verwaltung eingeholt hat und ob diese den unange-

messenen Untermietzins kannte. Ist das nicht der Fall, müsste die Hauptmieterin die Zustimmung nachträglich einholen, und die Verwaltung könnte sie vor die Alternative stellen: entweder den Untermietzins senken oder das Untermietverhältnis auflösen.

Vielleicht ist es der Verwaltung aber egal, welchen Untermietzins die Hauptmieterin verlangt. Vielleicht hat sie ihr die Zustimmung zur Untermiete sogar erteilt, ohne sich für die Höhe des Untermietzins zu interessieren. Dann stellt sich die Frage, ob Sie sich selbst gegen die Höhe des Untermietzins wehren können. Da Sie als Untermieterin grundsätzlich dieselben Rechte wie jeder Mieter haben, hätten Sie den Untermietzins bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen in den ersten 30 Tagen nach dem Einzug bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten können. Aber diese 30 Tage sind ja längst vorbei.

Nun gibt es noch eine Möglichkeit: Sie können versuchen, eine Täuschung bei Vertragsabschluss geltend zu machen. Denn die Hauptmieterin hat Ihnen ja wahrheitswidrig gesagt, sie bezahle für die Wohnung 2000 Franken im Monat. Hätten Sie den wirklichen Mietzins gekannt, hätten

Bild: m&w



Ein überrissener Untermietzins kann ganz schön viel Gewinn abwerfen.

Sie den Untermietvertrag vermutlich nicht unterschrieben. Liegt eine Täuschung vor, würde der Untermietvertrag gemäss Gesetz eigentlich dahinfallen. Das ist wohl nicht das, was Sie sich wünschen. In der Praxis können die Gerichte in solchen Fällen aber von einer teilweisen Unverbindlichkeit ausgehen. Das heisst, das Untermietverhältnis bleibt bestehen, aber der Untermietzins muss neu festgelegt werden, weil er nie gültig vereinbart wurde. Im Ergebnis läuft das jedenfalls auf eine Mietzinssenkung hinaus. Fordern Sie Ihre Hauptmieterin zunächst ein-

mal auf, den Untermietzins auf ein faires Ausmass zu senken. Ist sie dazu nicht bereit, können Sie an die Mietschlichtungsbehörde gelangen und eine Mietzinssenkung verlangen, weil Sie getäuscht wurden. Dabei müssen Sie glaubhaft darlegen, dass die Hauptmieterin Sie angelogen hat. Das ist nicht unbedingt so einfach. Warten Sie nicht zu lange! Wenn Sie nicht innert eines Jahres, seit Sie die Täuschung entdeckt haben, eine Anpassung verlangen, können Sie gemäss Art. 31 OR nichts mehr unternehmen.

Ist ein höheres Depot erlaubt?

Frage: Ich habe ein Büro gemietet und war bisher eine Einzelfirma. Jetzt habe ich diese in eine GmbH umgewandelt und dies meinem Vermieter gemeldet. Er stellt mir nun einen neuen Mietvertrag aus und will dabei die Höhe des Mietzinsdepots von drei auf sechs Monatsmietzinsen erhöhen. Darf er das?

Hotline: Ja. Wenn künftig die

GmbH statt der Einzelfirma Mieterin ist, handelt es sich um ein neues Mietverhältnis. In diesem Fall können die Vertragsbedingungen neu ausgehandelt werden.

Ein Mietzinsdepot in der Höhe von sechs Monatsmietzinsen ist für Geschäftsräume nicht zu beanstanden. Und für den Vermieter gibt es durchaus einen

Grund, das Depot zu erhöhen. Die GmbH bietet ihm nämlich weniger Sicherheit in Bezug auf Mietzinsverluste als die Einzelfirma. Bei der Einzelfirma schulden Sie ihm persönlich den Mietzins. Wenn die GmbH Konkurs geht, schulden Sie persönlich hingegen nichts. Aus diesem Grund verlangen viele Vermieter von Ge-

schäftslokalen, dass der Inhaber der Firma den Mietvertrag persönlich unterschreibt.

Umgekehrt können auch Sie dem Vermieter erklären, Sie möchten am bisherigen, auf Sie persönlich lautenden Mietvertrag festhalten, obwohl Sie ihr Geschäft in eine GmbH umgewandelt haben.

NEWS

Weiterhin 1,75 Prozent

Der Referenzzinssatz bleibt weiterhin stabil bei 1,75 Prozent. Dies teilte das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. September mit. Der Durchschnittssatz ist am Stichtag 30. Juni weiter gesunken und betrug noch 1,70 Prozent. Wer den eigenen Mietenkungsanspruch prüfen will, kann dies mit einem Tool auf www.mieterverband.ch tun.

Mehr leere Wohnungen?

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) rechnet mit einem weiteren Anstieg der Wohnungsleerstände. Am 1. Juni 2015 standen in der Schweiz gut 51'000 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,19 Prozent. Die höchsten Leerwohnungsquoten mit über 2 Prozent verzeichneten die ländlichen Kantone Jura, Solothurn, Glarus und Wallis. Weniger als 0,5 Prozent betrug die Quote in Genf und Zug sowie in

den beiden Basel. Das BWO konstatiert in den letzten Monaten eine weitere Zunahme, so dass die Leerstandsziffer im laufenden Jahr weiter ansteigen dürfte.

Referenzzins bleibt auf Talfahrt

Im Jahr 2008 stand er noch bei 3,5 Prozent. Seither hat sich der hypothekarische Referenzzinssatz halbiert. Dieser Satz ist für die Mieten massgebend. Heute liegt er bei 1,75 Prozent. Die letzte Senkung erfolgte im Juni 2015, als er um

einen Viertelpromillepunkt sank. Das Bundesamt für Wohnungswesen rechnet mit einer noch weitergehenden Senkung: «Eine Reduktion scheint für Sommer 2017 wahrscheinlich», heisst es im Lagebericht «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» vom August 2016. Aufgrund der letzten Senkung sowie der allgemeinen Teuerungssituation und der leichten Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt könne im laufenden Jahr von einem relativ stabilen Mietpreisindex ausgegangen werden.

Kaution direkt aufs Sperr

Obwohl das Gesetz das nicht ausdrücklich vorschreibt, sollten Mieter ihre Kaution direkt auf ein Sperrkonto überweisen. Das bietet ihnen mehr Sicherheit vor Betrug.

Auch der Wohnungsmarkt ist nicht vor Gaunern gefeit. Immer wieder kommt es vor, dass Interessierten eine schöne Wohnung angeboten wird. Der Vermieter verlangt vor Mietbeginn eine Kaution bzw. ein Mietzinsdepot. Hat man diese überwiesen, hört man nichts mehr. Es stellt sich dann heraus, dass die Wohnung gar nicht frei ist und nicht dem vermeintlichen Vermieter gehört. Das als Kaution einbezahlte Geld ist in diesem Fall verloren.

Gemäss Gesetz ist eine Kaution auf einem Sperrkonto anzu-

Das Depot gehört den Mietenden.

legen, das auf den Namen des Mieters lautet. So kann der Vermieter nicht auf das hinterlegte Geld zugreifen, ohne dass seine Ansprüche in einem rechtlichen Verfahren geklärt werden. Und das Depot geht auch nicht verloren, wenn er zahlungsunfähig wird oder in Konkurs fällt.

Keinen Schutz gewährt das Gesetz hingegen vor einem Kautionsbetrug zu Beginn des Mietverhältnisses. Denn Art. 257e OR sieht vor, dass der Mieter die Kaution an den Vermieter zahlt und dieser es «bei einer Bank auf einem Sparkonto oder Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen» muss. Trotzdem

Was tun, wenn der Vermieter bockt?

Blockiert ein Vermieter die Kaution zu Unrecht, hat der betroffene Mieter zwei Möglichkeiten: Entweder er wartet ein Jahr ab oder er leitet ein Schlichtungsverfahren ein. Dann prüft die Schlichtungsbehörde auch allfällige Gegenansprüche des Vermieters. Meistens empfiehlt es sich, nicht ein Jahr abzuwarten, sondern ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Denn viele Banken tun sehr

kompliziert, wenn man ein Jahr nach Ende des Mietverhältnisses seine Kaution herausverlangt. Aus der Furcht, Geld ausbezahlen, das sie nicht auszahlen dürften, sind sie übervorsichtig und verlangen alle möglichen und unmöglichen Bescheinigungen. Manchmal bestehen sie sogar trotzdem noch auf einer Zustimmung des Vermieters, obwohl diese laut Gesetz nicht erforderlich wäre.

Bildmontage m&w



Nach dem Ende eines Mietverhältnisses kann das blockierte Geld der Mietkaution oft zu einem Problem werden.

ist es natürlich nicht verboten, die Mieterkaution direkt auf das Sperrkonto einzahlen zu lassen. Viele Liegenschaftsverwaltungen tun das bereits. Der Mieterinnen- und Mieterverband ist der Ansicht, dass sich diese Direkteinzahlung als Standard etablieren sollte und ruft alle Mieterinnen und Mieter auf, wenn immer möglich darauf zu bestehen.

Angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt sitzt man als Mieter allerdings oft am kürzeren Hebel. Wenn man eine Woh-

nung wirklich will, muss man die Bedingungen des Vermieters hinnehmen. Deshalb werden viele Vermieter nach wie vor die Kaution auf ihr eigenes Konto überweisen lassen. In diesem Fall sind sie gemäss Art. 257e OR aber verpflichtet, den betreffenden Betrag innert weniger Tage auf ein Sperrkonto zu überweisen. Als Mieter erhält man dann eine Bestätigung der Bank. Lässt diese auf sich warten, sollte man den Vermieter mit eingeschriebenem Brief zur korrekten Hinterlegung auffordern. Nützt auch das nichts, kann man die bezahlte Kaution mit den laufenden Mietzinsen verrechnen, indem man – je nach einbezahltem Betrag – zwei oder drei Mietzinsen nicht entrichtet. Wichtig ist allerdings, jeden Monat mit eingeschriebenem Brief zu begründen, warum man den Mietzins nicht bezahlt. Am besten lässt man sich vom MV fachkundig über das genaue Vorgehen beraten.

Die Kaution auf dem Sperrkonto gehört zwar dem Mieter oder der Mieterin, ist aber blockiert.

Die Bank darf sie nur auszahlen, wenn Miete und Vermieter unterschreiben oder wenn in einem Verfahren vor Mietschlichtungsstelle oder Gericht rechtskräftig darüber entschieden wurde. Immer wieder behaupten Vermieter, sie müssten die Kaution erst ein Jahr nach dem Auszug des Mieters

Banken tun beim Depot oft sehr kompliziert.

freigeben. Das ist aber unrichtig. Es stimmt zwar, dass die Bank die Kaution gemäss Art. 257e OR ohne Zustimmung des Vermieters auszahlen muss, wenn dieser bis ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keine rechtlichen Schritte gegen den Mieter eingeleitet hat, etwa eine Betreibung oder ein Schlichtungsverfahren. Das heisst aber nicht, dass ein Vermieter das Depot grundlos ein Jahr lang blockieren darf. Gemäss ei-

konto! Ein Ja zu AHVplus



Der SMV empfiehlt, am 25. September der Volksinitiative AHVplus zuzustimmen, da viele Ältere in prekären Verhältnissen leben.

Die Volksinitiative AHVplus wurde vom Gewerkschaftsbund eingereicht und kommt am 25. September zur Abstimmung. Sie verlangt 10 Prozent höhere Neurenten und wird vor allem damit begründet, dass heute viele Leute erhebliche Einbussen bei der zweiten Säule in Kauf nehmen müssten. «Daher ist es zweckmässig, die erste Säule zu stärken», sagt Daniel Lampart, Chefökonom des Gewerkschaftsbunds. Nirgends bekomme man mehr Rente für einen einbezahlten Franken als bei der solidarisch finanzierten AHV.

Für den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ist es aus sozialpolitischen Grün-

Ohne bessere Renten gibt es mehr Altersarmut.

den geboten, einer Rentenerhöhung zuzustimmen. Viele Rentnerinnen und Rentner lebten in Miete und finanzierten sich ausschliesslich durch die AHV. «Sie müssen sich einschränken und haben grosse Schwierigkeiten, eine zahlbare Wohnung zu finden», meint Generalsekretär Michael Töngi. Die Wohnkosten machten den grössten Ausgabenposten aus, sie seien in den letzten Jahren trotz sinkenden Zinsen kontinuierlich gestiegen. Eine höhere AHV-Rente helfe den schlechter gestellten Senioren, ein anständiges Leben zu führen. Ohne diesen Ausgleich würden inskünftig wieder vermehrt Personen von Altersarmut betroffen sein.

In diesem Zusammenhang spielen auch die Mietzinsmaxima für Personen eine Rolle, die Ergänzungsleistungen (EL) zur AHV beziehen. Seit 2001 wurden diese Mietzinsmaxima des Bundes bei der EL-Berechnung nicht mehr angepasst. Dies obwohl die Mieten in derselben Zeit im Schnitt um 21 Prozent gestiegen sind. Wer eine neue Wohnung suchen muss, bezahlt wegen der höheren Ange-

Bild: SCB



Die AHV ist im Volk gut verankert. Jetzt sind bessere Renten nötig.

botspreise sogar bis zu 50 Prozent mehr Miete. Gemäss Gesetz wird Ehepaaren jedoch höchstens ein Mietzins von 1250 Franken angerechnet, bei Einzelpersonen sind es 1100 Franken. In den Agglomerationen reicht das aber nirgends hin. Um die hohen Mieten zu kompensieren, müssen Betroffene bei den anderen Haushaltsausgaben sparen, oft sogar beim Essen. Zwar wollte der Bundesrat diese Mietzinsmaxima heraufsetzen. Doch die zuständige Kommission des Nationalrats hat das Geschäft aus Spargründen auf die lange Bank geschoben (es stand im M&W).

Nach Ansicht des Gewerkschaftsbunds kann die zehnpro-

zentige Rentenerhöhung von AHVplus mit einer Beitragserhöhung von je 0,4 Prozent für Arbeitnehmende und Arbeitgeber finanziert werden. Entgegen allen Unkenrufen von rechts hält der Gewerkschaftsbund dafür, dass die AHV finanziell solide dasteht. Der Altersversicherung sei schon mehrmals der Ruin vorausgesagt worden, doch nie sei er eingetroffen. Das solidarische Umlageverfahren sei viel besser und robuster als das Kapitalverfahren der zweiten und dritten Säule, wo die Renten völlig vom unsicheren und krisenhaften Kapitalmarkt abhängig seien, argumentiert der Gewerkschaftsbund.

ner ungeschriebenen Regel muss er es innert eines Monats freigeben, sobald klar ist, dass er keine Ansprüche gegen den Mieter mehr geltend machen kann.

Die Freigabe der Kautions ist oft eine mühsame Geschichte. Viele Mietende müssen lange darauf warten, obwohl sie das Geld dringend brauchen könnten. Denn meistens müssen sie ein Depot für ihre neue Wohnung hinterlegen und haben erhebliche Zügelkosten zu tragen. Wäre es da nicht eine gute Idee, die letzten Mietzinsen nicht zu bezahlen, sondern mit dem Depot zu verrechnen? Nein, rechtlich ist das nicht korrekt. Die Kautions muss bis zum Ende des Mietverhältnisses erhalten bleiben. Denn sie dient nicht nur als Sicherheit für die Mietzinsen, sondern auch für Nebenkosten und allfällige Instandstellungsansprüche des Vermieters nach dem Auszug. Verrechnet ein Mieter die letzten Mietzinsen mit der Kautions, kann der Vermieter diese mit einer Betreibung einfordern.

Ruedi Spöndlin



Hausverein
SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

Gut beraten zum Haus- oder Wohnungskauf

Mittwoch, 19. Oktober 2016, 18.30 bis 20 Uhr
Aarau, Naturama, Feerstrasse 17

Sind Sie auf der Suche nach einem Eigenheim? Oder fragen Sie sich, ob der Erwerb einer Liegenschaft das Richtige für Sie sein könnte? Hier erfahren Sie alles Wichtige zu Markt und Preisen, Prüfung eines Objekts, Verträgen und Finanzierung. Eine praktische Checkliste geben wir Ihnen mit auf den Weg.

Referent: Urs Bolliger, Treuhänder, Bolliger Neukom Treuhand, Aarau. Kosten: gratis. Anmeldungen bis 10. Oktober an kurse@hausverein.ch oder Tel. 031 311 50 55

Weitere Infos:
www.hausverein.ch

Die Alternative zum Hauseigentümerverband.

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: 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
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
Der MV Luzern ist auch für Nid-,
Obwalden und Uri zuständig
www.mieterverband.ch/luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Tel. Rechtsberatung:
Tel. 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
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

Siehe unter Luzern

WALLIS

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

Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsan-
walt & 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 50 49

Sitten: Sekretariat Rue des
Mayennets 27, 1951 Sion,
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

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriest. 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 Kanonengasse
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- BROSCHÜREN

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

**Das Mietrecht.
 Gesetz und Verordnung**
 127 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**
 35 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 ausserterminliche
 Auszug**
 20 Seiten. Musterbriefe. Beilage:
 Formular für MietinteressentInnen

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungs-
 formular

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

**Mietzinssenkung
 bei Veränderung
 des Referenzzinssatzes**
 24 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 die Praxis
 Standardwerk des juristischen Kom-
 mentars von Lachat et al. (Neuauf-
 lage in Vorbereitung)

Ab sofort Sonderpreis!

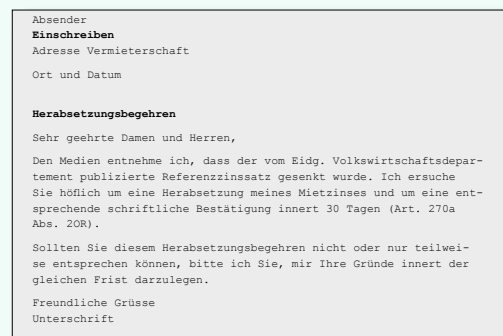
Mitglieder:
Fr. 45.- statt Fr. 65.-

Nichtmitglieder:
Fr. 60.- statt Fr. 88.-
 (zuzüglich Versandkosten)

**Mietrecht für Mieterinnen
 und Mieter**

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

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

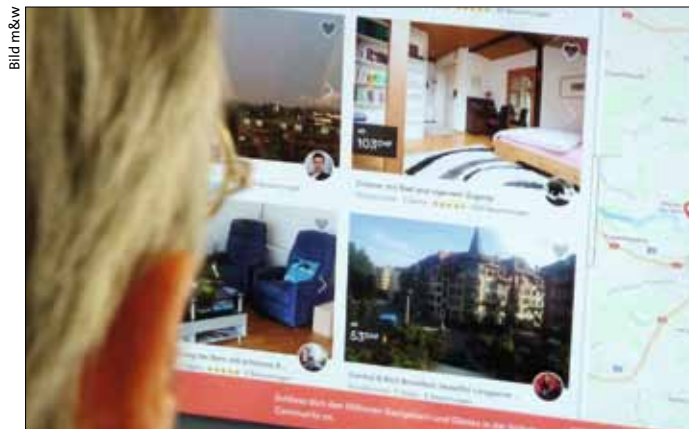
Wohnungsordner
 Mit Register, Tipps, Lebensdauer-
 tabelle und Gesetz und Verordnung,
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Heisses Thema Airbnb

Die Grenchner Wohntage im November packen ein heisses Eisen an: Welche Folgen haben Internet und soziale Medien für den Wohnungsmarkt?

In Deutschland machten sich Forscher auf die Suche. Sie fahndeten nach Wohnungen, deren Besitzer nie dort wohnen, die aber ständig vermietet werden. Sie fanden 46'000 solcher Logen, vor allem in den grösseren Städten wie Berlin, Hamburg, Köln oder München. Allein in Berlin soll es mehr als 14'000 Wohnungen geben, die im Internet zur temporären Miete ausgeschrieben sind. Das bekannteste dieser Internetportale ist Airbnb, aber längst nicht das einzige. Nachahmer wie Wimdu sind längst auf dem Plan.

Problematisch ist das deshalb, weil diese Online-Plattformen dem Mietmarkt Wohnungen entziehen und damit den Wohnungsmangel



Der US-Anbieter Airbnb bringt auch in Schweizer Städten den Mietmarkt durcheinander.

verschärfen. Dies geht zulasten der Stadtbevölkerung, die keine Wohnungen mehr findet, weil diese zunehmend an Touristen vermietet werden. Für Vermieter ist das lukrativ: Sie nehmen mehr ein als mit nur einem Mieter. Um das zu stoppen, hat Berlin ein Zweckfremdungsverbot erlassen. «Wir begrüssen das, denn Wohnraum muss Wohnraum bleiben», sagt Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds (DMB). Er fordert solche Verbote auch für andere Grossstädte.

Und in der Schweiz? Der Bund klärt aufgrund eines Vorstosses

von SP-Nationalrat und Mietexperte Carlo Sommaruga die Lage ab. Es ist klar, dass auch in Zürich, Bern und Genf Wohnungen zweckentfremdet werden. Das zeigt ein Blick auf das Schweizer Angebot von Airbnb mit über 30'000 Betten. Es ist alles zu haben, vom Cha-



let bis zum Stadtpartement. Die Stadt Bern hat reagiert und 2014 eine Abgabepflicht für Privatanbieter erlassen: pro Person und Übernachtung Fr. 4.30. Die Durchsetzung dieser Steuer erweist sich jedoch als Problem, da sie oft ignoriert wird.

Die Grenchner Wohntage, die jeweils vom Bundesamt für Wohnungswesen organisiert werden, nimmt nun dieses brisante Thema auf. Am 3. November gibt es eine Tagung mit dem Titel «Börsen, Plattformen und soziale Netzwerke: Welche Auswirkungen auf das Wohnen?». Fachleute aus allen Bereichen diskutieren die Chancen und Gefahren der Sharing Economy und der Digitalisierung im Wohnbereich. Das verspricht spannende und kontroverse Debatten. Es kommen auch weitere Themen wie die Finanzierung durch Crowdfunding oder neue Apps für Studentenzimmer und für das Quartierleben zur Sprache. Architekten stellen zudem einen Pavillon-Prototypen für Menschen auf der Flucht vor.

➔ Detailliertes Programm der Grenchner Wohntage 2016 vom 3. bis 17. November auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen: www.bwo.admin.ch unter «Themen»

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Nettorendite – Kostenwahrheit

Bei einem Immobilienpark mit unterschiedlichen Liegenschaften müssen das eingeschossene Eigenkapital sowie die Unterhalts- und Betriebskosten den einzelnen Liegenschaften zugeordnet werden können. Belege über umfassende Sanierungen sind zudem nach Arbeitsgattung aufzuschlüsseln, damit der ausserordentliche Unterhalt und seine Verteilung auf die Lebensdauer der Einrichtung bestimmt werden können.

Art. 269 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A_211/2015) vom 8. Dezember 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/16.

Erlöschen des Baurechts – Auflösung Mietvertrag

Bei Veräusserung der Mietsache oder bei der Einräumung eines beschränkten dinglichen Rechts, das dem gleichkommt, geht der Mietvertrag von Gesetzes wegen auf den Erwerber über. Eine analoge Anwendung bei Erlöschen

eines Baurechts und damit der Übergang des Mietvertrags vom Baurechtsnehmer auf den Eigentümer rechtfertigt sich nur, wenn der Heimfall des Baurechts für den Mieter nicht voraussehbar war. Art. 261 OR, 261a OR, 779c ZGB. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A_553/2015) vom 10. März 2016 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/16.

Gültigkeit einer Sanierungskündigung

Im Zeitpunkt der Kündigung muss ein genügend ausgereiftes Projekt vorliegen. Nur bei Kenntnis der konkret geplanten Arbeiten kann der Mieter beurteilen, ob der Verbleib im Mietobjekt den Bau erschwert, verteuert oder verzögert und damit die Erfolgsaussicht der Kündigungsanfechtung abschätzen. Ein Architekturwettbewerb im Zeitpunkt der Kündigung genügt nicht. Es trifft auch nicht zu, dass bei einer lange im Voraus mitgeteilten Kündigung noch kein ausgereiftes Projekt erwartet werden darf. Art. 259d Art. 271 OR. Bundesgericht, I.

zivilrechtliche Abteilung (4A_327/2015) vom 9. Februar 2016 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/16.

Videoüberwachung der Mietliegenschaft

Die Videoüberwachung der Mietliegenschaft untersteht dem Anwendungsbereich des Datenschutzgesetzes. Ob der angestrebte Schutz vor Einbrüchen und Vandalismus die Eingriffe in die Privatsphäre der Mieter rechtfertigen, ist im Einzelfall abzuwägen. Bei konkreten Gefährdungshinweisen sowie in einem anonymen Wohnblock sind diese Voraussetzungen schneller erfüllt als bei einer überblickbaren Nachbarschaft ohne Gefährdungshinweise. Eine Videokamera im Eingangsbereich des Hauses ist in der Regel ein erheblicher Eingriff in die Privatsphäre der Mieter, weil sie eine systematische Überwachung des Verhaltens ermöglicht.

Art. 28ff. ZGB, Art. 4 und 12ff. DSGVO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A_576/2015) vom 29. März 2016 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/16.