

M&W

MIETEN & WOHNEN
www.mieterverband.ch



Rauf mit den Wohnzuschüssen!

Der Hauswart, das unbekannte Wesen

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Noch sind die nationalen Wahlen nicht vorbei. Im November wird der Ständerat komplettiert. Doch schon jetzt darf man sagen, dass die nächsten vier Jahre für die Mieterinteressen eher schwierig werden. Im Parlament in Bern haben die Rechtsparteien zugelegt. Jene, die für Mietende wenig Gehör haben. Gemeint ist insbesondere die Wahlsiegerin SVP. Einer ihrer Exponenten ist der Präsident des Hauseigentümerverbands. Er sorgt dafür, dass es weiterhin so bleiben wird (siehe S. 3).



Wichtig ist jetzt, dass es trotzdem gelingt, die jüngste Mietreform durchzubringen: Transparenz der Miete bei einem Mieterwechsel. Das ist nichts anderes als Konsumentenschutz. Wer in eine neue Wohnung einzieht, will nicht mit ungerechtfertigten Aufschlägen übers Ohr gehauen werden. Diese Reform ist zwar nur ein minimaler Fortschritt. Er ändert am Machtgefüge im Mietwesen kaum etwas. Doch man soll auch kleinere Erfolge nicht verschmähen.

Harzt es im Parlament, so ist es umso wichtiger, dass ausserhalb etwas in Bewegung ist. Die MV-Wohn-Initiative ist gut gestartet. Innert wenigen Wochen ist schon fast die Hälfte der Unterschriften gesammelt. Viele Aktive haben zu diesem Erfolg beigetragen. Und natürlich alle, die das Volksbegehren unterzeichnet haben. Sie können dies übrigens auch online tun (siehe S. 4).

Endlich schreiten die Zürcher Behörden gegen Mietwucher ein. Das war schon längst geboten. Jetzt sitzt einer dieser üblen Profiteure in Haft. Es gibt noch mehr von dieser Sorte. Das Signal ist gegeben. Wann rückt die Polizei bei den anderen aus (siehe S. 11)?

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: 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 Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout: Hannah Traber, St.Gallen
Foto Titelbild: Schweizerischer Gewerkschaftsbund
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

Die Rechte ist im Vormarsch, mit Folgen für die Mieter.

4 Volksinitiative

Die Wohn-Initiative hatte einen guten Start.

5 Minergie

Mieter-Bschiss in Kaiseraugst: ein Haus ohne Minergie

6 Ergänzungsleistungen

Parlament verhandelt die Wohnzuschüsse doch noch.

7 Ombudsstelle

Der neue Ombudsmann des MVD heisst Paul von Moos

8 Hauswartung

Neue Studie der ETH über die Hauswart-Tätigkeit

9 Bundesrat

Der Bundesrat lehnt sämtliche neuen Mietervorstösse ab.

11 Hotline

Muss ich allergiefrei reinigen?

12 Mieltipp

Das Recht auf eine warme Stube

16 Baselland

Der Filz rund um die Wirtschaftskammer

Videostill: «Der Hauswart»



Ein Hauswart muss vieles können (S. 8).

Rechtsruck schwächt Mietende

Im Nationalrat wird das Klima für Mieteranliegen frostiger. Immerhin: Die Mietervertreter setzten sich in den Wahlen durch.

Im neu zusammengesetzten Nationalrat geben die Bürgerlichen den Ton an. SVP und FDP haben zusammen 98 Sitze. Rechnet man noch die zwei kleinen Rechtsparteien MCR und Lega dazu, haben sie sogar die Mehrheit. Dagegen büsst SP und Grüne 7 Sitze ein. Sie verfügen noch über 54, zusammen mit dem neuen Linksaussen aus LeLocle sind es 55 Sitze. Die Mitte mit CVP, BDP, EVP und GLP hat 8 Sitze verloren und bringt es noch auf 44.

Für die Mieteranliegen heisst das, dass das Klima frostiger wird. Die mieterfreundlichen Parteien links der Mitte sind schwächer als vorher. SVP und FDP vertreten die Eigentümerinteressen und haben für Mieterpolitik wenig übrig. Ob die Mitte mieterpolitisch mitzieht oder blockiert, wird sich (wie schon bisher) von Fall zu Fall weisen müssen. Politische Fortschritte für die Mietenden durchzusetzen wird auf jeden Fall schwieriger. Das wird schon bald konkret spürbar sein: Die bundesrätliche Vorlage über die Transparenz der Vormiete wird es schwer haben. Ob die



Für die Mieteranliegen brechen im Bundeshaus schwere Zeiten an.

Formularpflicht kommt, hängt von der Mitte ab. Sollten aber die Rechtsparteien geschlossen dagegen stimmen, schwinden die Chancen des Projekts stark.

Bei der Energiepolitik wird die siegreiche Rechte versuchen, das Rad zurückzudrehen. Bereits jetzt geht die so genannte «Energiewende» weitgehend auf Kosten der Mietenden (siehe Bericht unten). Ob es möglich sein wird, zusätzliche Schutzmechanismen gegen renditebedingte Sanierungen einzubauen, ist fraglich.

Der Rechtsruck schwächt die Vertretung der Mieterinteressen.

Auf der anderen Seite hängt Politik immer auch von Persönlichkeiten ab. Und hier sieht es besser aus: Die Mieter-Deputation im Parlament wurde überall mit Glanz wiedergewählt. Das zeigen die persönlichen Resultate. Im Tessin schaffte es SMV-Präsidentin Marina Carobbio mit 26'960 Stimmen sehr gut. Auch MVD-Präsident Balthasar Glättli erreichte im Kanton Zürich die Wiederwahl trotz Gegentrend für die Grünen problemlos. Ein Glanzresultat fuhr Jacqueline Badran ein. Sie platzierte sich auf der SP-Liste hinter Überflie-

ger und Neu-Ständerat Daniel Jostsch mit 125'795 Stimmen auf Platz zwei. Carlo Sommaruga erzielte das Spitzenresultat auf der SP-Liste im Kanton Genf. Im Kanton Bern fuhr Evi Allemann (SP) ebenfalls ein sehr gutes Resultat ein. MVD-Vorstandsmitglied Rithy Chheng wurde zwar nicht gewählt, erreichte aber einen Achtungserfolg. SMV-Generalsekretär Michael Töngi ist im Kanton Luzern erster Ersatz auf der Grünen-Liste. Dort wurde Louis Schelbert (Grüne) wiedergewählt, der Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (siehe S.4).

ENERGIEPOLITIK

Unschönes Schwarzpeterspiel im Bundesrat

Die Forcierung von energetischen Sanierungen verteuert das Wohnen. Bundesrätin Doris Leuthard weiss das. Doch sie reicht die heisse Kartoffel einfach weiter.

In der Herbstsession debattierte der Ständerat über die Energiestrategie 2050. Für die Mieterinnen und Mieter war die Debatte ernüchternd. Der Neuenburger SP-Ständerat Didier Berberat verlangte mit einem Antrag, dass bei Leerkündigungen wegen Sanierungen keine Fördergelder ausbezahlt werden. Das berech-

tigte Anliegen wurde mit 24 zu 11 Stimmen abgeschmettert.

Bundesrätin Doris Leuthard anerkannte zwar, dass Leerkündigungen zu massiven Mietzinsaufschlägen führen könnten. Sie fand aber, dass die Energiepolitik der falsche Ort sei, um das Problem zu lösen. Und weiter: «Die Missbrauchsgefahr besteht in Einzelfällen, und um das zu regeln, ist wirklich das Mietrecht der richtige Ort. Vielleicht kann man die Verordnung noch griffiger ausstatten.» Die heisse Kartoffel wird also weitergereicht. Der zuständige Bundesrat Johann Schneider-Ammann (FDP) macht aber wenig Anstalten, diese aufzunehmen. Er sieht bisher keinen Handlungsbedarf beim Kündigungs-

schutz und bleibt wohnpolitisch passiv.

Gleichzeitig wollte der Ständerat im Gegensatz zum Nationalrat nichts davon wissen, Vorgaben für die Abzugsfähigkeit von energetischen Sanierungen bei den Steuern zu machen. Er kam damit den Hauseigentümern entgegen. Somit können Wohneigentümer und Vermieter weiterhin Kosten für Sanierungen bei den Steuern abziehen, die nicht über minimale energetische Vorgaben hinausgehen. Jährlich führen Steuerabzüge für energetische Sanierungen zu Steuerausfällen in Milliardenhöhe. Da hätte es sich gelohnt, klarere Vorgaben zu machen. Immerhin: Im Gegenzug lehnte es der Ständerat ab, dass

Eigentümer ihre Abzüge über mehrere Jahre hinweg hätten aufteilen können und so eine weitere Möglichkeit zur Steueroptimierung erhielten.

Dass sich Bundesrat und Parlament im Zusammenhang mit der Energiewende zu wenig um die Anliegen der Mietenden kümmern, zeigt auch eine Antwort auf ein Postulat von SMV-Präsidentin Marina Carobbio. Ihr Anliegen, vor der Einführung der nächsten Etappe der Energiestrategie aufzuzeigen, wie die Mietenden bei der Einführung einer höheren Lenkungsabgabe ihren Energieverbrauch und ihre Kosten positiv beeinflussen können, lehnte der Bundesrat ab.

Michael Töngi

Nach Start auf gutem Kurs

Wenige Wochen nach der Lancierung der Wohn-Initiative zieht der Mieterinnen- und Mieterverband bereits eine positive Bilanz.

«Seit dem 4. September erreichen uns jede Woche rund 6000 bis 7000 Unterschriften»: Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands SMV, zieht nach dem Startschuss für die Wohn-Initiative eine erfreuliche Bilanz. Bis Ende Oktober sind rund 42'000 Unterschriften beim SMV in Bern eingetroffen. Diese Zahl entspricht einem guten Rücklauf. Und sie belege die Dringlichkeit dieses wohnpolitischen Themas, betont Töngi. Die eidgenössische Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» verlangt eine gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch fordert sie von Bund und Kantonen, in der Wohnpolitik aktiver zu werden. Bei der Wohn-Initiative handelt es sich um die bislang grösste politische Kampagne des SMV seit mehr als zehn Jahren.

Neben dem klassischen Unterschriftenbogen kommt auch ein so genannter «eCollector» als Kampagnen- und Sammelplattform



Alte und Junge brauchen vier Wände. Die MV-Wohn-Initiative will für mehr günstige Wohnungen sorgen.

zum Einsatz. «Dieses innovative Tool erleichtert die Verbreitung der Initiative auf den sozialen Netzwerken und per E-Mail sehr», sagt Töngi. Beim neuen eCollector können Stimmberechtigte unter www.bezahlbare-wohnungen.ch ein Formular ausfüllen, ausdrucken, unterschreiben und es an

die Sammelstelle einsenden. Inert weniger Tage nach Sammelstart wurde im eCollector die 10'000-Marke an Registrierungen durchbrochen.

Bis zum Ende der Unterschriftensammlung gibt es noch viel zu tun. Für eine eidgenössische Volksinitiative müssen insgesamt

100'000 gültige Unterschriften vorliegen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen rund 115'000 Unterschriften gesammelt werden.

➔ www.mieterverband.ch und www.bezahlbare-wohnungen.ch
Adresse für Rücksendungen:
Wohn-Initiative, Postfach 1163,
3000 Bern 23.

GASTKOMMENTAR

Gute Argumente für günstige Wohnungen

Berechenbare und stabile Mietzinsen sind ein Segen – eine vertretbare Höhe vorausgesetzt. Das ging mir wieder durch den Kopf, als ich die Begründungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» gelesen habe. Um das zu diskutieren, arbeite ich in dieser Kolumne für einmal mit einigen Zahlen.



Louis Schelbert

An der Medienkonferenz für die Initiative war zu vernehmen, dass sich die Zinssätze auf Hypotheken seit 2008 fast halbiert haben. Bei einem Volumen von 870 Milliarden Franken an Hypothekarkrediten ergibt dies eine Senkung der Zinslast um rund 13 Milliarden Franken pro

Jahr. Davon entfallen laut der Rechnung des SMV gut 4 Milliarden Franken auf Mietliegenschaften. Sie müssten in Form von Zinssenkungen an die Mieterinnen weitergegeben werden. In der Praxis entwickelten sich die

Mieten aber in die umgekehrte Richtung. 2009 kostete eine durchschnittliche Wohnung gut 1270 Franken. Bei korrekter Weitergabe der gesunkenen Zinslast würde eine solche Wohnung heute 1030 Franken

kosten. Die tatsächliche Höhe beträgt aber 1320 Franken. Statt einer Senkung von 18 bis 19 Prozent resultiert eine Verteuerung um etwa 4 Prozent. Zu berücksichtigen ist, dass der Referenzzinssatz in den kommenden Monaten vermutlich noch weiter sinkt und sich die Schere noch mehr öffnet.

Das sind gute Argumente für die lancierte Volksinitiative. Diese will den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Deshalb ist Wohnbaugenossenschaften Schweiz dafür. Es sind aber auch gute Argumente für die Kostenmiete, wie sie in Genossenschaften gepflegt wird. Sie ermöglicht stabile und berechenbare Mietzinsen auf einem fairen Niveau.

Louis Schelbert, Nationalrat und Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz



Wer genossenschaftlich wohnt, wohnt besser.

Ein «Bschiss» mit Minergie

Wo Minergie drauf steht, da sollte auch Minergie drin sein. Nicht so in einer Swiss-Life-Überbauung in Kaiseraugst.

«Herzliche Gratulation, Sie bewohnen ein Gebäude mit fortschrittlichem Dämmstandard und intelligenter Haustechnik.» So beginnt die Kurzanleitung des Nutzerhandbuchs für Minergie-Standard, das sämtliche 95 Mietparteien der Überbauung Salix gemeinsam mit ihrem Mietvertrag erhielten. Die drei Wohnblocks wurden im Sommer 2010 fertiggestellt.

Als Eigentümerin zeichnet die Swiss Life, welche die Überbauung von einem Generalunternehmer erstellen liess und ihre Tochterfirma Livit AG mit der Liegenschaftsverwaltung beauftragte. Im Nutzerhandbuch wurden wie schon in den Wohnungsinseraten die Vorteile der angeblich im Minergie-Standard erstellten Bauweise hervorgehoben. Das Handbuch gab den Mieterinnen und Mietern Tipps zum Lüften und auch zum Sonnenschutz.

Zudem hing an der Hausfassade eine Etikette mit dem Minergie-Label, das von einer kantonalen Fachstelle vergeben wird. Damit wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Gebäude deutlich

MINERGIE®

Das Label für Minergiebauten ist geschützt.

bessere Isolationswerte bei höherem Wohnkomfort aufweisen. Die Mieterinnen und Mieter könnten deshalb mit wesentlich tieferen Heizkosten rechnen. Doch schon bald nach dem Einzug tauchten bei den neuen Bewohnern erste Zweifel auf.

Sie erkundigten sich bei der Livit, ob die Bedingungen, die für den Minergie-Status erforderlich sind, auch tatsächlich eingehalten werden. Denn es war offensichtlich, dass weder die vorgeschriebene Komfortlüftung noch die Temperaturfühler in allen Zimmern vorhanden waren. Zudem wies ein Baufachmann darauf hin, dass weder die Stärke des Mauerwerks noch der Aussenisolation die strengen Anforderungen

Bild: mvl



Dieses Wohnhaus in Kaiseraugst wurde den künftigen Mieterinnen und Mietern mit Minergie angepriesen. Doch es war gar keine Minergie drin.

des Minergie-Standards erfüllen. Aufgrund dieser Ungereimtheiten wandten sich die skeptisch gestimmten Mieterinnen und Mieter nochmals an die Livit.

Die Verwaltung verneinte jedoch, dass ein Mangel vorliege. Im November 2014 registrierten die Bewohner erstaunt, dass das Minergie-Zertifikat stillschweigend von der Fassade entfernt worden war. Auch fehlt seither in den Wohnungsinseraten im Internet jeder Hinweis auf den Minergie-Standard. Die eigens für die Überbauung aufgeschaltete Webseite wurde vom Netz genommen. Dass der für die Gebäudetechnik verantwortliche Planer diesen Bau weiterhin im Internet als Referenz für eine Minergiebauweise ausweist, ist nur eine der vielen Ungereimtheiten in dieser Sache.

Im April 2015 fand in Rheinfelden eine Schlichtungsverhandlung statt. Ein engagierter Mieter hatte die Schlichtungsstelle angerufen und forderte, dass sein Mietzins reduziert werde. Und zwar rückwirkend. Gestützt auf Angaben in einer Studie der Bundesämter für Energie und für

Wohnungswesen verlangte er 8 Prozent der Nettomiete zurück. Die Schlichtungsbehörde stimmte ihm zu und teilte seine Meinung, es liege hier ein Mangel vor, weil der Mieter die zugesicherte Leistung nicht bekommen hatte. Dennoch kam es zu keiner Einigung zwischen den Parteien. Folgerichtig klagte der Mieter seine Forderung beim Bezirksgericht ein.

Da sich dieser Streit in der Siedlung rasch herumsprach, wandten sich weitere Bewohner

Wurden die Mieter in Kaiseraugst über den Tisch gezogen?

an den MV und baten ebenfalls um Unterstützung. Sämtliche Betroffenen erhielten daraufhin einen Musterbrief, mit dem sie ihre Ansprüche bei der Verwaltung geltend machen konnten. Über dreissig Mietparteien machten davon Gebrauch und forderten nun ebenfalls eine Mietzinssenkung. Doch die Livit vertröstete sie mit mehreren Schreiben mit

dem Hinweis auf Abklärungen bei der Zertifizierungsfachstelle. Dabei hielt sie in einem ihrer Briefe fest, dass die Fachstelle die Minergie-Zertifizierung «widerrechtlich» entzogen habe. Dies trotz der offensichtlichen baulichen Mängel.

So bleibt auch den übrigen Betroffenen nichts anderes übrig, als ebenfalls an die Schlichtungsstelle zu gelangen. An einer gut besuchten Informationsversammlung legte MV-Geschäftsleiter Urs Thrier das korrekte Vorgehen dar und verteilte eine entsprechende Mustereingabe. Mehrere Mieter teilten die Auffassung, wonach die Ausgangslage klar und eindeutig sei und dass die Swiss Life sicher schon längst eingelenkt hätte, wenn es nicht derartige finanzielle Konsequenzen hätte. Dem Konzern droht in seiner Siedlung im Aargau ein Millionenschaden. So war es auch unbestritten, dass sich die Grossmieterin diesmal nicht wie nach dem Einzug, bei dem die verschiedensten Mängel auftraten, mit einigen Einkaufsgutscheinen im nahe gelegenen Supermarkt würde aus der Affäre ziehen können. (ut)

Haarscharf an Blamage vorbei

Der Nationalrat ist in Sachen Ergänzungsleistungen haarscharf an einer Blamage vorbeigeschrammt.

Mit 97 gegen 87 Stimmen, also ziemlich knapp, hat das Parlament Ende September einen Antrag seiner Sozialkommission abgelehnt. Diese wollte die Anpassung der Mietzuschüsse für benachteiligte Rentnerinnen und Rentner auf die lange Bank schieben. Bundesrat Alain Berset (SP) kann aber aufatmen. Das Parlament wird nun seine Vorlage behandeln. Dass es so kommen würde, war alles andere als sicher.

Am Tag des Entscheids in Bern – es war der 22. September – war der Platz vor dem Bundeshaus plötzlich mit Transparenten gefüllt. Darauf war zu lesen: «Leben in Würde – gute Ergänzungsleistungen». Oder auch: «Mietzinsmaxima sofort erhöhen!» Am Werk waren die Aktivistinnen der «Allianz für würdige Ergänzungsleistungen», zu der auch der Mieterinnen- und Mieterverband zählt. Das vom Gewerkschaftsbund aufgelegte Bündnis machte mit dieser Aktion Druck auf die Parlamentarier. Es

Bilder: SGB



Der Protest auf dem Bundesplatz gegen zu tiefe Wohnzuschüsse für ältere Menschen zeigte Wirkung.

gab ihnen zu verstehen, dass eine Schubladisierung des Problems nicht ohne Protest geschluckt würde. Doris Bianchi vom Gewerkschaftsbund sagt: «Das Parlament muss die Vorlage des Bundesrats ohne Abstriche annehmen.» Es sei nicht zumutbar, wenn Betroffene den Gürtel noch enger schnallen müssten.

Ein Blick in die Ratsdebatte zeigt, dass sich nicht alle Politiker über die Lage von finanziell schlechtgestellten Rentnern im Klaren sind. Denn sie glauben, mit Verbesserungen noch ein paar Jährchen zuwarten zu können. Wären sie nämlich dem Verschiebungsantrag gefolgt, dann wären die Mietzuschüsse erst bei der Reform der Ergänzungsleistungen erhöht worden. Und die ist nicht vor 2018, eher noch später, zu erwarten. Dabei wurden die Mietzuschüsse das letzte Mal im Jahr 2001 angepasst. In der Zwischenzeit sind die Mieten aber um durchschnittlich 20 Prozent, in den Agglomerationen noch weit mehr gestiegen. Deshalb kommen betroffene Rentner immer mehr in Nöte.

Die Zürcher MV-Vertreterin Jacqueline Badran machte darauf aufmerksam, dass die Stadt Zürich jährlich rund 300 Millionen Franken für Wohnkostenzuschüsse ausgibt. «Meinen Sie nicht, dass es gescheiter wäre, wenn wir die Mietzinsexplosion bekämpfen würden?», lautete ihre rhetorische Frage. Sie war an Toni Bortoluzzi (SVP), aber auch an die FDP-Kollegen gerichtet. Diese konnten den ungebremsten Mietanstieg zwar nicht leugnen. Aber sie sahen keinerlei Notwendigkeit, schon jetzt höhere Mietzuschüsse zu beschliessen. Motto: Das Anliegen ist zwar berechtigt, aber es kann noch war-

ten. So argumentierte etwa der Zuger FDP-Mann Bruno Pezzati. Ob dann die Zuschüsse in ein paar Jahren aber tatsächlich erhöht worden wären, steht in den Sternen.

Auch SMV-Präsidentin Marina Carobbio wehrte sich für die Rentner: «Höhere Zuschüsse sind für viele Personen, die mit wenig Geld auskommen müssen, eine Notwendigkeit.» Auch Silvia Schenker wollte nicht warten.

«Die hohen Mieten gehen den Leuten an die Substanz.»

Die SP-Nationalrätin aus Basel hatte mit ihrem Vorstoss das Thema aufs Tapet gebracht. Sie meinte: «Wer in einer Wohnung wohnt, die mehr als 1100 Franken für Alleinstehende oder 1250 Franken für zwei Personen kostet, muss sich das vom sowieso schon knappen Lebensbedarf absparen. Eine Anpassung der Höchstgrenze ist deshalb schon lange angezeigt.»

Silvia Schenker muss es wissen. Sie ist Sozialarbeiterin und seit zwölf Jahren im Rat. Sie sagt: «Ich habe zu keinem anderen Thema so viele Reaktionen erhalten wie zu den Mietzuschüssen. Den Leuten, die es betrifft, geht es wirklich an die Substanz.»



Ächzen unter hohen Mieten und geringen Sozialleistungen: Die kreative Aktion beeindruckte auch SP-Nationalrat Corrado Pardini (links).

Ein Anwalt für die Mitglieder

Paul von Moos aus Luzern ist der neue Ombudsmann im MVD. Der Anwalt ist schon lange in der Mieterbewegung aktiv.

Letztes Jahr beschloss die Verbandskonferenz des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz (MVD) die Schaffung einer Ombudsstelle. Dies geschah im Rahmen der Totalrevision des Geschäftsreglements. Bisher gab es eine solche Stelle nicht. Sie ist aber für jeden modernen Verband ein Muss. Denn mit über 120'000 Mitgliedern hat der MVD eine Grösse erreicht, die eine entsprechend starke institutionelle Ausstattung notwendig macht. Dazu gehört auch eine Ombudsstelle.

Diese ist für die Vermittlung und Klärung von Meinungsverschiedenheiten und Differenzen zwischen einem Mitglied und dem Verband zuständig. Konkret: zwischen dem Mitglied und der Sektion, der er oder sie angehört. Im Reglement heisst es bezüglich der Aufgaben folgendes: «Die Ombudsstelle prüft, ob sich die Sektion ihrem Mitglied gegenüber rechtmässig, korrekt und fair verhalten hat. Sie berät, vermittelt und kann Empfehlun-

gen abgeben.» Es war nicht ganz leicht, eine geeignete Person zu finden. Denn für diese Stelle sind bestimmte Qualitäten erforderlich. So braucht es Kenntnisse des Verbands- und des Mietrechts, aber auch soziale Kompetenz und ein Gespür dafür, welches in Konfliktfällen der richtige Ton und die richtige Lösung ist. Über allem aber steht die Unabhängigkeit und das damit verbundene Vertrauenskapital. Ist eine Ombudsperson nicht als neutral und unabhängig anerkannt, kann sie ihre Funktion

Der Ombudsmann wird nur auf Kontakt hin aktiv.

nicht ausüben. Aus diesem Grund darf der Ombudsmann auch keine konkrete Funktion in einer Sektion innehaben.

Der MVD wurde fündig: Paul von Moos (55) heisst der neue und erste Ombudsmann des MVD. Von Moos kommt aus Luzern und ist Rechtsanwalt und Mediator. Als langjähriger Vertrauensanwalt des MV Luzern ist er sowohl mit dem Mietrecht als auch mit den Anliegen der MV-Mitglieder vertraut. Bis vor rund vier Jahren war er im Vorstand des MV Lu-

zern. Aktuell ist er Mitglied der Schlichtungsstelle für Miete und Pacht des Kantons Luzern. Seit bald zwanzig Jahren ist er zudem als Mediator tätig und hat die entsprechenden Fachausbildungen für diese Tätigkeit absolviert. MVD-Geschäftsführer Markus Ernst sagt: «Mit Paul von Moos haben wir einen Fachmann gefunden, der genau für diese Stelle passt.»

Von Moos selber freut sich auf die neue Aufgabe. «Sie gibt mir die Möglichkeit, ein neues Gebiet kennen zu lernen», sagt er zu M&W. Aktiv gesucht hat er diese Aufgabe nicht, sie wurde an ihn herangetragen. Noch weiss er nicht, was alles auf ihn zukommen wird. «Ich werde das nach einem Jahr sehen», gibt er sich gelassen. Fest steht: Der Ombudsmann wird nur aktiv, wenn er kontaktiert wird.

Für andere als die im Reglement vorgesehenen Anliegen ist er nicht zuständig. Bei offensichtlich querulatorischen Fällen kann er die rote Karte zeigen. Von Moos: «Ich höre mir Beschwerden an und prüfe, wie der Konflikt beigelegt werden kann.» In der Kompetenz der Ombudsperson liegt es, die Parteien zu einem Vermittlungsgespräch aufzubieten und am Schluss des Prozesses eine Empfehlung abzugeben.

Von Moos will sich bei Ombudsleuten umhören, die mit dieser Aufgabe schon länger betraut sind und Erfahrungen gesammelt haben. «Man muss ein Gefühl für solche Situationen und Problemfälle entwickeln», sagt er. Aufgrund seiner langjährigen Erfahrung als Mediator kennt er die Tücken von Konflikten und die Hürden in Schlichtungsprozessen. Auch wenn das Ombudsverfahren nicht mit einem Mediationsverfahren gleichgesetzt werden kann, wird er von seiner Erfahrung als Mediator profitieren können. Wichtig: Bevor die Ombudsperson angerufen wird, müssen die Beschwerdemöglichkeiten innerhalb einer Sektion ausgeschöpft worden sein.

Mit Paul von Moos wählte der MVD auch zwei Stellvertreter, nämlich Fredi Hänni aus Bern und Corina Stolz Bumbach aus Zug. Beide sind mit der Mieterbewegung verbunden und seit vielen Jahren anwaltlich, teils aber auch in der Mediation tätig.

Ombudsmann

So ist der neue Ombudsmann des MVD erreichbar:
info@mv-ombudsstelle.ch
 Tel. 078 770 74 86 (Mittwoch 14–17 Uhr)
 Mehr über die Ombudsstelle auf:
www.mv-ombudsstelle.ch

Bild: m&w



Sie betreuen die neue MV-Ombudsstelle: Paul von Moos (Mitte) sowie die beiden Stellvertreter Corina Stolz Bumbach und Fredi Hänni.

Der unsichtbare Mann im

Was tut eigentlich der Hauswart? Eine ETH-Studie hat ihm jetzt auf die Finger geschaut. Mit einem Resultat, das in die Zukunft weist.

Er ist nicht immer der Liebling in der Siedlung. Viele haben ihn schon oft ins Pfefferland gewünscht. Doch ohne ihn geht es nicht. Der Hauswart ist das unbekannte Wesen, das im Hintergrund viel bewirkt. Ist er gar derjenige, der «die Städte vor dem Auseinanderfallen bewahrt»? Diese provokative These stellt Ignaz Strebel zur Diskussion. Der ETH-Forscher war Leiter einer Studie, welche die moderne Praxis der Hauswartung untersucht.

Doch worin besteht diese eigentlich? Gibt es den Rasenmähenden, Birnen auswechselnden, die Treppe wischenden, die Mieter zurechtweisenden und Streit schlichtenden Allzweck-Angestellten in Wohnblöcken, Hochhäusern und Überbauungen überhaupt noch?

Hauswart-Studie

Von 2012 bis 2015 hat das ETH Wohnforum – ETH CASE ein Forschungsprojekt zur Hauswartung durchgeführt. Die Forscher unter der Leitung von Ignaz Strebel analysieren und dokumentieren die Arbeit von vier Hauswarten in Zürich, Zofingen und St.Gallen. Die Dokumentation ist als Buch erschienen: Ignaz Strebel (Hrsg.) «Hauswartung. Für Bauten und Bewohnerschaft», Birkhäuser-Verlag Basel, 2015, 120 Seiten, Fr. 36.–. Videodokumentation von Ignaz Strebel und Susanne Hofer (41 Min.) zu sehen auf: www.vimeo.com/ethwohnforum/derhauswart

Bild: m&w



Der Hauswart macht zwar manchmal Lärm, aber ohne ihn geht es einfach nicht.

Ja, es gibt ihn. Sogar in vielfältigeren Formen als früher. Und seine Bedeutung ist mit dem Fortschritt der Technik noch gewachsen. Denn Hauswarte oder neudeutsch «Facility Manager» sind nicht einfach Klempner, Reparateure, Putzpersonal und Sozialtherapeut in einer Person. Sie sind, so Strebel, «Netzwerker» mit einem unverzichtbaren technischen Knowhow in einer sich stark wandelnden Zeit. In den vergangenen Jahren habe eine Professionalisierung und Spezialisierung hin zum technischen Hauswart stattgefunden, so sein Befund.

Wer ein anerkannter Hauswart werden will, muss eine Prüfung in den sechs Fächern Reinigung, Unterhalt, Haustechnik und Instandhaltung, Umweltschutz und Energiesparen, Umgebungs- und Gartenarbeiten sowie Betriebsführung und Organisation ablegen. Die Praxis zeigt, dass es

viele Formen der Hauswartung gibt. Der Hauswart in einer Genossenschaft, der immer präsent ist, unterscheidet sich vom Angestellten einer Facility-Management-Firma, der eine vorbestimmte Reinigungstour durch Dutzende von Blöcken unternimmt. Dieser wiederum arbeitet anders als der Hauswart eines Familienbetriebs, der zu mehreren Siedlungen schaut. Der eine ist der Nachbar, den alle kennen. Der andere eher einer im Overall mit Firmenlogo.

Die ETH-Studie illustriert dies anhand von Beispielen. Gemeinsam ist ihnen, dass die Tätigkeit stark liegenschaftsbezogen ist. Sie dient primär der Werterhaltung der Gebäude. Dient sie aber auch den Bewohnerinnen und Bewohnern? Hier liegt der Schwachpunkt. Obwohl der Hauswart tagtäglich mit vielen Menschen zu tun hat, ist er auf Gebäude trainiert. Und weniger auf

Menschen. Die soziale Komponente stehe, so Strebel, nicht im Vordergrund: «Nachbarschaftli-

Nachhaltig ist nur eine soziale Hauswartung.

che Ziele wie etwa die Förderung von sozialen Kontakten, Vermittlung zwischen Eigentümer und Vermieter oder Identifikationsmöglichkeiten stehen kaum oder nur sehr vage im Pflichtenheft des Hauswarts.»

Dabei gibt es in der technischen Arbeit viele soziale Aspekte. Der Hauswart muss mit den Mietern reden, Handwerker aufbieten, sich Beschwerden anhören, Termine abmachen und manchmal selber mit anpacken, wenn etwa die ältere Mieterin ihre schweren Topfpflanzen nicht

Videostills: «Der Hauswart»



Momentaufnahmen aus der Videodokumentation «Hauswartung». Man kann den 41minütigen Film im Internet ansehen (siehe Box).

Haus Null Gehör für Mieter

mehr vom Balkon kriegt. So dann muss er planen, aber auch improvisieren können. Nicht immer geht alles nach Plan. Der Alltag des Hauswirts fordert heraus, ist zuweilen frustrierend, aber auch befriedigend, wenn wieder mal Ordnung geschaffen werden konnte, wo vorher ein Durcheinander war.

Autor Strebel betont, dass ein Wohngebäude zu keiner Zeit etwas Fertiges ist. Immer tropft irgendwo ein Hahn, rostet ein Heizstab vor sich hin oder ist eine Silikonfuge undicht. So wie ein Haus ständig in Bewegung ist, muss auch der Hauswart beweglich sein. Strebel plädiert aber dafür, dass der Beruf nachhaltiger wird. Und das sei er nur, wenn auch die soziale Dimension ausgeschöpft werde. Es genüge nicht, den Unterhalt möglichst effizient und kostensparend abzuwickeln und dabei die Mieter zu ignorieren in der Meinung, diese seien ja nur Zeitverschwendung und verteuerten den Aufwand. Nachhaltig sei eine sozial orientierte Hauswartung, da der Mehrwert nicht nur finanzieller Natur sei, sondern auch in der Langlebigkeit und der Lebensqualität bestehe. Strebel: «Letztlich liefert eine nachhaltige Strategie für den Eigentümer einen finanziellen Mehrwert, weil sowohl der Aufwand für Instandhaltungskosten und der Ertragsverlust bei Leerstand als auch ein Verlust beim Mietertrag reduziert werden können.»



Ignaz Strebel (Hrsg.)
«Hauswartung. Für
Bauten und Bewohnerschaft», Birkhäuser-Verlag Basel,
2015, 120 Seiten,
Fr. 36.–.

→ www.ethwohforum.arch.ethz.ch



Der Bundesrat hat kein Gehör für Mietende. Er lehnt sämtliche neuen Vorstösse von Mieterseite ab.

Herbst ist Erntezeit. Nicht so im Bundeshaus. Dort stossen Mieteranliegen bei der Landesregierung weiterhin auf Granit. Im Sommer hatten die Mietervertreter im Nationalrat Marina Carobio und Carlo Sommaruga (beide SP), Balthasar Glättli (Grüne) sowie weitere aufgeschlossene Nationalräte wie Ursula Schneider Schüttel (CVP) und Kurt Fluri (FDP) den Bundesrat aufgefordert, gewisse Verbesserungen für die Mietenden an die Hand zu nehmen. Doch dieser stellt sich selbst gegen minime Fortschritte.

So regte Carlo Sommaruga an, auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen einen Mietzinsrechner aufzuschalten. Solche gibt es bereits auf den MV-Webseiten www.mieterverband.ch sowie www.mietrechtspraxis.ch. Auch Konsumentenzeitschriften bieten diesen Service an. Das Ziel ist stets, Auskunft über Mietzinsanpassungen im Falle von geänderten Referenzzinssätzen zu geben. Doch dem Bundesrat genügt dieses Angebot: Es sei Aufgabe der Mieter- und Vermieterverbände, ihren Mitgliedern solche Hilfsmittel zur Verfügung zu stellen. Er selber will sich nicht engagieren.

Selbst Betagte rühren das Herz des Bundesrats nicht.

Das alte Ärgernis, dass nur ein Teil der Vermieter Senkungen des Referenzzinssatzes weitergibt, stellt SMV-Präsidentin Carobio zur Debatte. Sie fordert einen Bericht über Massnahmen, damit tiefere Zinsen auch tatsächlich den Mietenden zugute kommen. Die Landesregierung leugnet das Problem nicht. Und sie skizziert sogar Wege für eine Reform. So könnten die Vermieter gesetzlich verpflichtet werden, die Mietzinsen herabzusetzen, mit Strafen im Falle von Nichtbefolgung. Oder man könnte eine Bestimmung vorsehen, die es ermöglicht, rückwirkend einen Anspruch auf He-

rabsetzung geltend zu machen. Dann ginge ein renitenter Vermieter das Risiko ein, die Differenz nachträglich für eine längere Zeitdauer zurückzahlen zu müssen. Doch der Bundesrat will weder das eine noch das andere. Begründung: Dazu sei eine umfassende Revision des Mietrechts nötig. Und das sei «zurzeit nicht opportun».

Auch die Milliardenbeträge, welche die Vermieter durch die Nichtweitergabe der Senkungen in die eigene Tasche stecken, kümmern den Bundesrat nicht. Jedenfalls sträubt er sich dagegen, dieses Problem eingehend zu untersuchen, wie dies Balthasar Glättli fordert. Es fehlten dazu verlässliche Daten, so sein Argument. Das überzeugt allerdings wenig. Glättli selber schätzt, dass die Vermieter zwischen 2008 und 2015 rund 14 Milliarden Franken Zinszahlungen eingespart haben – auf Kosten der Mietenden, die zu viel zahlen.



Bundesrat Johann Schneider-Ammann kann mit Mieteranliegen nicht viel anfangen.

Wenig Verständnis zeigt der Bundesrat auch gegenüber dem Problem der Mietzinstreiberei bei Sanierungen. Dieses spricht der FDP-Politiker Kurt Fluri in einer Interpellation an. Der Bundesrat streitet in seiner Antwort zwar nicht ab, dass bei Sanierungen mit Mieterwechseln eine «stärkere Tendenz zur Renditeoptimierung» bestehe. Doch er will deswegen keine stärkeren Schutzmassnahmen für betroffene Mieter. Auch ist von ihm kein kritisches Wort zu den überrissenen Überwälzungssätzen von 50 bis 70% bei umfassenden Sanierungen zu hören. Man könne diese ja anfechten, so sein Rat.

Selbst Ältere und Betagte rühren nicht das Herz unserer Top-Magistraten. Senioren bräuchten dringend einen besseren Schutz vor Kündigung, weil sie nicht mehr so mobil sind wie Jüngere.

Statt Brutalo-Kündigungen zu verurteilen und Gegenmittel vorzuschlagen, greift der Bundesrat zu faulen Ausreden: Wenn es einen besseren Kündigungsschutz gäbe, so würden die Vermieter keine Wohnungen mehr vermieten oder nur noch befristete Verträge abschliessen. Ein Argument aus der neoliberalen Mottenkiste. Damit stellt sich der fürs Mietwesen zuständige Wirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann kein gutes Zeugnis aus.

NEWS

Schlichten eint

Die Schlichtungsstellen haben im ersten Halbjahr 2015 13'959 Verfahren eingeleitet. Das sind 677 weniger als im selben Zeitraum vor einem Jahr. Die Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen zeigt auch, dass 53 Prozent der Verfahren mit einer Einigung enden.

Anzeige

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 des SAH Zürich

www.etcetera-zh.ch

Zürich	044 271 49 00
Dietikon	044 774 54 86
Thalwil	044 721 01 22
Effretikon	052 343 21 41
Dielsdorf	044 885 50 55

Schweizerischer Arbeitsdienst SAH
SAH OSEO SOS
Einer der besten Arbeitgeber in der Schweiz
etcetera
Soziale Auftragsvermittlung

Fachleute diskutieren Innovation

Die Grenchner Wohntage widmen sich dieses Jahr der Zukunft des Wohnens. Innovation steht im Zentrum.

Die vom Bundesamt für Wohnen (BWO) jährlich organisierten Grenchner Wohntage sind ein wichtiges Diskussionsforum für alle an der Wohnproblematik Interessierten. Diesmal finden sie vom 7. bis 18. November statt. Und

wie immer sind sie auch mit einem Rahmenprogramm mit Ausstellungen und Filmen verbunden. Im Zentrum der Debatten steht die Innovation. Wie kann Wohnraum mit hohem Gebrauchswert für breite Bevölkerungsgruppen bereitgestellt werden? Wie kann man den Verbrauch von beschränkten Ressourcen wie Boden und Energie drosseln? Und wie fördert man das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner?

An einer Fachtagung am 12. November unter dem Titel «Zukunft Wohnen: Qualität und Innovation als Schlüssel zum Erfolg» sollen Antworten unter anderem auf diese Fragen gefunden werden. Dabei werden eine ganze Reihe von neuartigen Wohnprojekten vorgestellt, etwa das Pilotprojekt Fröschmatt in Bern oder das Winterthurer Mehrgenerationenhaus. Unter dem Titel «Neustart Schweiz» kommen lebenswerte Nachbarschaften in der 2000-Watt-Gesellschaft zur Sprache. Und dann wird auch noch die Neuauflage des Wohnungs-Bewertungs-Systems des BWO vorgestellt.

→ Alle Details zum Programm der Grenchner Wohntage 2015 samt Anmeldung auf www.bwo.admin.ch unter «Themen».

Anzeigen



Hausverein

SCHWEIZ

Für umweltbewusste und faire EigentümerInnen

Stockwerkeigentum

Donnerstag, 26. November 2015, 18.15–20.45 Uhr
Zürich, aki, Hirschengraben 86
(7 Minuten vom Bahnhof)

In diesem Kurs erfahren Sie, worauf Sie beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung achten müssen, wie Sie Stockwerkeigentum begründen und verwalten können. Sie lernen Näheres über Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrecht sowie die häufigsten Ursachen von Konflikten kennen.

Referentin: Karin Weissenberger,
Weissenberger Immobilien, Zürich

Anmeldung bis 23. November an:
kurse@hausverein.ch, 031 311 50 55

Kosten: Mitglied Fr. 75.–, Nichtmitglied Fr. 105.–/
Paare 110.–/170.–

Weitere Infos:
www.hausverein.ch

Die Alternative zum Hauseigentümerversand.

KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44
www.kamoeko.ch

REINIGUNGSSERVICE

Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung,
Daueraufträge aller Art,
Zwischenreinigungen,
kostenlose Beratung
und Offerte mit Abgabegarantie

UMZUGSSERVICE

Umzüge + Entsorgung + Reinigungen
2 Fachmänner + LKW + Versicherung
Fr. 140.–/Std. Gratisofferte

Jetzt Stromfresser aufspüren und Geld sparen

Ob Glühlampen, Fernseher, Set-Top-Box, Modem, Kühlschrank, Computer, Handy-ladegerät – es ist nicht einfach, die versteckten Stromfresser aufzuspüren. Doch das Sparpotenzial im Haushalt ist gross. Es beträgt bis zu 20 Prozent der Stromrechnung!

Ein Fall für den EKZ Stromdetektiv

Der EKZ Stromdetektiv kostet nur 50 Franken. In rund 45 Minuten analysiert er bei Ihnen zuhause die Stromrechnung, misst den Standby-Verbrauch einzelner Geräte, zeigt verschiedene energieeffiziente Leuchtmittel und gibt konkrete Tipps zum Strom und Geld sparen. Es lohnt sich!

Bis zu 20 Prozent Kosten sparen!

Bestellen Sie jetzt den EKZ Stromdetektiv für nur 50 Franken zu sich nach Hause. Kontaktieren Sie uns per Post, via E-Mail oder telefonisch:

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Energieberatung
Dreikönigstrasse 18, Postfach
8022 Zürich

E-Mail: stromdetektiv@ekz.ch
Telefon: 058 359 11 13
www.ekz.ch/energieberatung



Wir bringen Energie



Muss ich allergiefrei reinigen?

Frage: Meine Vermieterin verlangt, dass ich die Wohnung vor dem Auszug allergiefrei reinige, weil der nachfolgende Mieter Allergiker sei. Bin ich dazu wirklich verpflichtet?



Regula Mühlebach beantwortet Ihre Fragen.

Hotline: Nein, dazu sind Sie nicht verpflichtet. Gemäss Art. 267 OR müssen Sie die Wohnung der Vermieterin in dem Zustand zurückgeben, «der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt». Daraus geht hervor, dass Sie so zu putzen haben, wie das im Normalfall üb-

lich ist. Dass Ihr Nachfolgemietter als Allergiker besondere Bedürfnisse hat, ist rechtlich gesehen nicht Ihr Problem.

Selbstverständlich sollte man auf einen kranken Menschen Rücksicht nehmen und ihm Anteilnahme entgegenbringen. Das ist aber Anstandssache, nicht eine Rechtspflicht. Zudem hat die Rücksichtnahme ihre Grenze dort, wo sie nicht mehr zumutbar ist. Und eine allergiefreie Reinigung beim Auszug aus einer Mietwohnung übersteigt dieses Mass zweifellos.

Rechtlich gesehen kann der Nachfolgemietter übrigens auch von der Vermieterin nicht verlangen, dass die Wohnung beim



Einzug allergiefrei gereinigt ist. Auch sie muss ihm die Räumlichkeiten nur in normal sauberen Zustand übergeben, ausser

sie hat ihm ausdrücklich etwas anderes zugesichert. Am besten lässt man sich eine solche Zusicherung als betroffener Mieter schriftlich geben.

Der Nachfolgemietter muss somit selber für die allergiefreie Reinigung seiner neuen Wohnung aufkommen. Falls er sich das nicht leisten kann, wendet er sich am besten an eine Patientenorganisation oder Gesundheitsliga, welche die Unterstützung von Allergikern zum Zweck hat. Diese kann ihm vielleicht einen Beitrag an die Kosten dieser Spezialreinigung vermitteln.

Zutritt nur mit dem Verwalter?

Frage: Wir haben kostbare Kunstgegenstände in der Wohnung. Nun haben wir fristgerecht gekündigt. Der Verwalter schickt uns Interessenten vorbei, die unsere Wohnung besichtigen wollen. Können wir verlangen, dass diese nur in Begleitung des Verwalters in der Wohnung herumlaufen dürfen?

Hotline: Ja. Sie können darauf beharren, dass der Verwalter die Mietinteressenten begleitet. Dies steht beispielsweise ausdrücklich im Kommentar von Prof. Peter Higi, einem der anerkanntesten Werke der mietrechtlichen Fachliteratur. Sie selber haben ebenfalls das Recht, bei der Be-

sichtigung anwesend zu sein. Sie sind also nicht verpflichtet, dem Verwalter einen Schlüssel zu überlassen, damit er die Wohnung während Ihrer Abwesenheit zeigen kann. Umgekehrt müssen Sie aber Hand bieten, dass der Verwalter innert nützlicher Frist Besichtigungen durch-

führen kann. Wenn er einen Termin vorschlägt, der Ihnen aus wichtigen Gründen nicht passt, können Sie diesen ablehnen. Aufgepasst: Wer Besichtigungen durch den Verwalter und Mietinteressenten systematisch vereitelt, kann schadenersatzpflichtig werden.

ZÜRICH

Wucher-Vermieter von der Polizei abgeführt

In Zürich wurde erstmals ein Vermieter von Lotterliegenschaften wegen Mietwuchers verhaftet.

Das hat Symbolkraft: Hundert Polizeibeamte führen Ende Oktober in verlotterten Liegenschaften an der Neufranken- und Magnusstrasse im Zürcher Kreis vier auf. Sie hatten Durchsuchungsbefehle dabei und nahmen die Aussagen der Mietenden auf. Die Beamten sahen zerbrochene Lavabos, eklige Duschen, verdreckte Waschküchen, schmutzige Treppenhäuser. Der «Blick» schrieb: «Zustände wie im Slum!»

Gleichzeitig verhaftete die Polizei im vornehmen Küsnacht an der Goldküste den Vermieter. Ein Selfmade-Millionär mit Villa, Ferrari, Rennpferden in St. Moritz – und wenig Skrupeln. Er lässt seine Liegenschaften verlottern und kassiert für winzige,

heruntergekommene Einzimmerwohnungen von Leuten, die meist von der Sozialhilfe abhängig sind, 1100 Franken pro Monat. Genau so viel, wie die Sozialhilfe zahlt. Die unverschämten Mieten bezahlen also die Steuerzahlenden.

Laut dem Polizeisprecher hatten die Behörden diese Liegenschaften wegen des katastrophalen Zustands schon länger im Visier. Jetzt hat die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat Strafanzeige gestellt: gewerbsmässiger

Wucher. Darauf steht ein bis zehn Jahre Gefängnis. Zusammen mit dem Vermieter mussten der Hauswart und zwei weitere Personen die Nacht in der Zelle verbringen.

Die Abzockerei von Sozialhilfeabhängigen durch Miethäuser ist schon länger ein Thema (siehe M&W 5/2015). Doch noch nie griffen die Behörden so entschieden durch. Was mit den betroffenen 120 Mietenden geschieht, ist offen. Sie haben Angst, ihre Bleibe zu verlieren und kaum Hoffnung, im überbelegten Zürich eine neue zu finden. Einige hatten aber den Mut, den Vermieter wegen der Mängel einzuklagen und eine Mietreduktion zu verlangen. Sie zahlen jetzt die Miete auf ein Sperrkonto ein statt auf das Konto des «Schmutz-

del-Vermieter» (Blick). Walter Angst vom MV Zürich sagt, dass es in der Stadt noch viel mehr solcher Abzocker-Unterkünfte gebe: «Das ist nur die Spitze des Eisbergs.»

Anzeige



So berichtete der «Blick» über die Polizeiaktion in Zürich.

Haben Sie Mietprobleme?
MV HOTLINE
0900 900800
(CHF 3.70/Min., aus dem Festnetz)

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn

Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Mieterinnen- und Mieterverbandes:
 Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr



Das Recht auf eine 20 Grad

Nach dem Hitzesommer fährt uns der Herbst erst recht kalt ein. Was aber, wenn die Stube nicht richtig geheizt ist? Merke: Es gibt ein Recht auf 20 Grad.

Um Ihr Recht auf eine warme Wohnung einzufordern, benötigen Sie als Mieterin oder Mieter klare Fakten. Ein Gefühl des Fröstelns genügt nicht. Kaufen Sie also ein Thermometer und messen Sie die Temperatur in Ihrer Wohnung. Gemäss einer ungeschriebenen Regel muss diese tagsüber mindestens 20 Grad ausmachen. Ansonsten liegt ein Man-

Eine ungenügende Temperatur gilt als Mangel.

gel am Mietobjekt vor. Dann muss der Vermieter für Abhilfe sorgen. Sie haben zudem Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, solange der Mangel andauert.

Wieviel die Mietzinsreduktion ausmachen muss, ist Ermessenssache. Sofern sich die Raumtemperatur nur zwischen 16 und 18 Grad bewegt, können Sie gestützt auf Erfahrungen aus der Rechtsprechung eine Ermässigung von 20 Prozent des Nettomietzins erwarten. Eine solche Mietzinsreduktion können Sie auch rückwirkend verlangen. Ihr Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Voraussetzung ist aber, dass Sie den Vermieter, Verwalter oder Hauswart umgehend über die ungenügende Raumtemperatur informieren. Sorgen diese nicht rasch für Abhilfe, halten Sie in einem eingeschriebenen Brief fest, wie warm bzw. wie kalt es in Ihrer Wohnung ist. Schicken Sie diesen an den Vermieter oder an die Liegenschaftsverwaltung, mit der Sie den Mietvertrag abgeschlossen haben.

Wenn Sie in Ihrer Wohnung frieren, sind Sie aber in erster Linie gar nicht an einer Mietzinsreduktion interessiert, sondern sie wollen, dass der Mangel behoben wird. Tut der Vermieter das nicht von sich aus, haben Sie die Möglichkeit, durch eine amt-

Bild: m&w



Ist der Heizungsregler richtig eingestellt? In dieser Jahreszeit muss die Stube warm sein.

liche Hinterlegung des Mietzinses Druck auf den Vermieter auszuüben. Lassen Sie sich dabei vom MV über das genaue Vorgehen beraten. Auf der Verbandswebsite www.mieterverband.ch finden Sie ebenfalls Tipps und Musterbriefe dazu. Grundsätzlich müssen Sie dem Vermieter zuerst eine Frist setzen und die Hinterlegung androhen.

Das Hinterlegungsverfahren dauert aber schnell einmal ein paar Monate. Das mag angehen, wenn Sie nur leicht frösteln. Sitzen Sie hingegen nach einem Totalausfall der Heizung frierend und schlotternd in der Stube, ist Ihnen damit nicht gedient. Zweckmässiger ist in solchen Fällen, von einer weiteren Möglichkeit Gebrauch zu machen: dem Recht auf Ersatzvornahme. Gemäss Art. 259b OR dürfen Sie einen Mangel selbst auf Kosten des Vermieters beheben lassen. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser den Mangel kennt. Deshalb sollten Sie ihn mit eingeschriebenem Brief informieren und ankündigen, wenn der Mangel in wenigen Tagen nicht behoben sei.

Geben Sie keine teuren Reparaturen selber in Auftrag.

liessen Sie selbst einen Servicetechniker kommen.

Wenn Sie eigenmächtig einen Heizungsservice kommen lassen, wählen Sie am besten die Firma aus, welche die Heizung auch sonst wartet. Meistens findet sich auf dem Heizkessel ein Kleber

WOHNLEUCHTEN

Die neuen LED-La

Leuchten fürs Wohnzimmer mit LED sind gefragt. Heute sogar mehr als Halogen. Und die sparsame Technologie macht grosse Fortschritte.

Die Technologie mit Leuchtdioden ist auch bei den Lampen klar auf dem Vormarsch. Ihr Anteil am Sortiment zum Beispiel bei Lumimart (Coop) ist bereits bei 60 Prozent angelangt. Gute Produkte sind leicht zu erkennen: Sie sind mit dem Topten-Logo gekennzeichnet. Dieses Label bürgt für höchste Energieeffizienz und Lichtqualität. Das Team der unabhängigen Stromspar-Webseite Topten hat dieses Jahr rund hundert Wohnleuchten – von Pendelleuchten über Spots bis Stehleuchten – geprüft und bewertet. Die Testresultate zeigen dabei, dass «LED» nicht automatisch gleich «effizient» heisst. Es kommt auf das Design der Leuchte an. «Die besten LED-Wohnleuchten sind fast zehn Mal effizienter als die schlechtesten», sagt Topten-Fachfrau Eva Geilinger. Deshalb lohne es sich, auf die Topten-Auszeichnung zu schauen. Alle getesteten Wohnleuchten, welche die strengen Kriterien erfüllen, sind unter www.topten.ch aufgeführt.

Neben der erfreulichen Energieeffizienz bleibt aber weiterhin der Standby-Betrieb ein Problem: «Drei Viertel aller Steh- und Tischleuchten verbrauchen Strom, selbst wenn sie ausgeschaltet sind», weiss Eva Geilinger. Auch wenn der Standby-Betrieb oft «nur» den Bruchteil eines Watts ausmacht, schlägt dies bei Millionen Leuchten in der Schweiz zu Buche. Die Ursache für Standby steckt üblicherweise im Netzteil. Und zwar vor allem, wenn der «Trafo» direkt an der Steckdose hängt, oder wenn er beim Ausschalten nicht

Die Preise von LED-Leuchten werden weiter sinken.

vom Netz getrennt wird. Beim Kauf sollte man daher darauf achten, dass die Leuchte beim Abschalten auch wirklich vom Netz geht. Das Verkaufspersonal weiss hier Bescheid. Man sieht einer Wohnleuchte den Standby nicht immer an.

Die Lampen-Sortimente in den Läden sind mittlerweile riesig geworden. Spar-, Eco-Halogen- und LED-Lampen in grosser Zahl buhlen um die Gunst der Käuferschaft. «Die Verwirrung bei den Kunden ist nach wie vor

d warme Stube



mit der Telefonnummer des Piktettdienstes. Bei einer Ersatzvornahme sind Sie als Mieterin oder Mieter Auftraggeber der Servicefirma. Beahlt der Vermieter die Rechnung nicht rechtzeitig, müssen Sie das tun und den betreffenden Betrag vom Vermieter zurückfordern. Fällt eine Heizung plötzlich total aus, sind meistens keine umfangreichen Reparaturen nötig. Ein Servicetechniker kann die Störung meistens innert kurzer Zeit beheben. Unter Umständen muss er ein paar Ersatzteile auswechseln. Gerade bei älteren Heizungen ist das aber nicht immer möglich. Manchmal gibt es dann eben keine passenden Ersatzteile mehr.

Erklärt Ihnen der Servicetechniker, man müsse unbedingt den ganzen Heizkessel auswechseln, sollten Sie die Ersatzvornahme wieder abblasen. Denn unüberblickbare und sehr teure Reparaturen sollten Sie nicht eigenmächtig in Auftrag geben. In solchen Fällen können Sie eine richterliche Verfügung beantragen, wenn der Vermieter nicht innert nützlicher Frist etwas unternimmt. Dazu wenden Sie sich am besten an den MV.

Oft steigt eine Heizung im dümmsten Moment aus, etwa an einem Freitagabend oder am Wochenende. Sie frieren, aber die Liegenschaftsverwaltung nimmt das Telefon erst am Montagmor-

gen wieder ab und der Hauswart ist auch nicht erreichbar. In einem solchen Fall dürfen Sie als Mieter sogar ohne vorherige Ankündigung den Heizungsservice kommen lassen. Dabei können Sie sich auf die gesetzlichen Regeln über die sogenannte «Geschäftsführung ohne Auftrag» berufen. Gemäss Art. 422 OR muss der Vermieter die anfallenden Kosten auch in diesem Fall übernehmen. Versuchen Sie zuerst aber alles Menschenmögliche, um zumindest den Hauswart zu erreichen. Dann sind Sie abgesichert.

Ruedi Spöndlin

→ MV-Broschüre «Mängel an der Mietsache», Bestellung S. 19

mpen sind schwer im Kommen



LED-Leuchten findet man heute in vielen Geschäften.

gross», räumt Martin Aregger, zuständig für Beleuchtung bei Micasa, ein. Und auch bei Coop erklärt man, dass die Vor- und Nachteile der verschiedenen Leuchtmittel für den Kunden oft nicht auf Anhieb erkennbar seien. «Gute Beratung durchs Personal ist das A und O», sagt Rainer Kälin von Lumimart. Denn sonst

kaufe der Kunde in der Regel nur das, was er bereits im Einsatz hatte. Also meist Halogenlampen.

Fast alle LED-Lampen kommen als sogenannte Retrofit-Birnen im Gewand der alten Glühbirne daher. Mit dem E27- oder E14-Schraubsockel passen sie in bestehende Fassungen. Als LED-Spotlampen gibt es sie auch zum

Einstecken (GU5.3) oder als Bajonett-Verschluss (GU10). LED ist eine Erfolgsgeschichte. Solche Lampen haben ein warm-weisses, brillantes Licht. Sie geben sofort hell und sind beliebig schaltbar. Die typische Lebensdauer liegt bei 15'000 Stunden. Und noch eine gute Nachricht: Die Preise der Lampen mit Leuchtdioden werden weiter sinken. Da ist sich Topten-Fachfrau Eva Geiling sicher.

Seit kurzem sind neuartige LED-Filament-Lampen im Verkauf. Sie fallen durch die gelben Stäbchen auf, die im Lampenkolben konzentrisch aufgereiht sind. Das Gelbe auf den Stäbchen ist Phosphor, in den viele kleine LED eingepackt sind. Deren blaues Licht wird durch den

Phosphor in warm-weisses Licht umgewandelt. Dieser neue LED-Lampentyp erreicht eine sehr hohe Energieeffizienz von bis zu 140 Lumen pro Watt. Demgegenüber weist eine herkömmliche LED-Lampe «nur» rund 90 Lumen pro Watt aus. «LED-Filament-Lampen strahlen rundum», sagt Stefan Gasser von der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (SAFE), wie bei den alten Glühlampen. Herkömmliche LED-Lampen leuchten dagegen vor allem nach vorne. Elektroingenieur Gasser hat im Auftrag von Kassensturz im Oktober 2015 acht LED-Filament-Lampen untersucht und dabei Noten verteilt (siehe Box).

Stefan Hartmann, Topten

→ www.topten.ch

Neue LED-Filament-Lampen im Test

Die Schweizerische Agentur für Energieeffizienz hat acht Filament-Produkte näher auf die Packungsangaben zu Lebensdauer, Schaltfestigkeit, Farbwiedergabe und Energieeffizienz untersucht lassen. Die Resultate wurden im Oktober im Kassensturz vorgestellt. «Wir haben teils erhebliche Abweichungen zu den Angaben festgestellt», sagt Stefan Gasser. Auch das beste Produkt, die Sylvania-Leuchte (6 Watt, 806 Lumen), weicht ab – nach oben: Sie wies in den Tests sogar 844 Lumen auf.

Gegenüber einer Philips-Standardlampe LED (9,5 Watt, 806 Lumen, Preis Fr. 8.50) hat sie eine um 50 Prozent höhere Energieeffizienz; Note: 5.8. Allerdings ist der Preis mit Fr. 19.00 auch fast doppelt so teuer, und sie ist auch nur über Internet erhältlich. Das Produkt Segula (6 Watt, 806 Lumen, Note 4.1) ist in der Migros Do-it, das Produkt Wiwa (6 Watt, 630 Lumen, Note 5.0) bei Coop Bau+Hobby erhältlich. Beide sind preislich praktisch gleichauf: Fr. 14.80 bzw. Fr. 14.95. (sth)

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
Postfach 245, 8867 Niederurnen
Tel. 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung:
Postgasse 42, 8750 Glarus
Beratungen jeweils Do nach tel.
Vereinbarung von 14–17h
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 15–18h, Mi 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, 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

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 732,
6301 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, Postfach, 8026 Zürich



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: Kündigungsfeld

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

Paritätische Lebensdauertabelle
 80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

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

Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

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



BÜCHER

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Peter Macher / Jakob Trümpy
 244 Seiten. Neuauflage des bewährten praktischen Führer durchs Mietrecht.
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglieder Fr. 28.- (zuzüglich Versandkosten)

Das Mietrecht für die Praxis

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

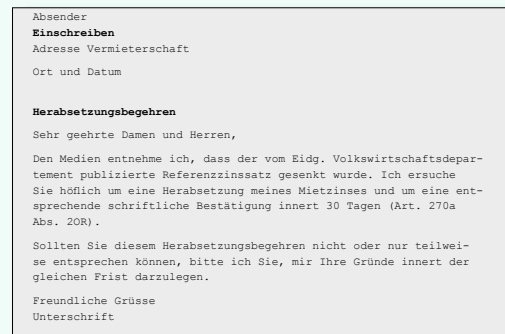
FACHZEITSCHRIFT MP

«mietrechtspraxis/mp»
 Fachzeitschrift für schweizerisches Mietrecht, vierteljährlich, Fr. 86.-

DVD

Abschied von der Hypozinskoppelung
 10 Min., Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll
 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag
 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag
 2-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

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

Die Kritik am Filz wächst

Auch aus Mietersicht ist es höchste Zeit, dass bei der Baselbieter Wirtschaftskammer endlich Transparenz geschaffen wird.

Die Baselbieter Wirtschaftskammer stellt ein eigentliches Machtimperium dar. Es war der frühere Direktor und alt Nationalrat Hans-Rudolf Gysin (FDP), der aus dem ehemaligen Gewerbeverband ein undurchschaubares Konglomerat aus verschiedensten Organisationen und Firmen konstruierte. Dieses stellt das eigentliche Machtzentrum des Kantons dar. Der Direktor wird gemeinhin als «sechster Regierungsrat» bezeichnet. Dabei geht seine Politik weit über die blossen Interessenvertretung des Gewerbes hinaus. Sie betrifft sämtliche Bereiche der Politik. Auch Mieterinnen und Mieter mussten mehrfach erfahren, wie

die gut geölte Propagandamaschine aus dem Haus der Wirtschaft Hauseigentümerinteressen im Kanton durchsetzte und gar versucht, auch national Einfluss zu nehmen.

In den vergangenen Monaten wurde freilich vermehrt Kritik an diesem Filz laut. Verschiedenste Vorwürfe kamen auf. So soll die Wirtschaftskammer Meinungsumfragen gezielt manipuliert haben. Auch steht sie im Verdacht des Subventionsbetrugs, wurden doch offenbar Arbeiten, die sie im Auftrag des Kantons

Die Bevölkerung hat genug vom grossen Filz.

übernommen hat, unsauber abgerechnet. In einen Argumentationsnotstand geriet sie, als verschiedene Politiker die Mitgliedschaft des Kantonsspitals kritisierten und auch mittels eines juristischen Gutachtens als gesetzeswidrig einstufen.

Der MV hat diesen Filz stets kritisiert. So beim mittlerweile gebodigten «Baselbieter Erfolgsmodell», bei dem mittels rekordtiefer Eigenmietwerte und gesetz-



Die Zentrale der Wirtschaftskammer Baselland – auch eine Filzzentrale?

widrigen Bausparabzügen Wohnungseigentümer über alle Massen privilegiert wurden. So aber auch beim kantonalen Gebäudesanierungsprogramm, bei dem der Kanton mit dem Hauseigentümergebieterverband, der seinerseits eng mit der Wirtschaftskammer verbandelt ist, eine sogenannte «strategische Partnerschaft» eingegangen ist. Da erstaunt es auch nicht weiter, wenn ein Regierungsrätlicher Zwischenbericht belegt, wie das Förderprogramm einseitig den Wohneigentümern zugute kommt.

Doch es macht den Anschein, als habe sich der Wind gedreht. Auch auf Grund verschiedener Recherchen der regionalen Medien werden nun sehr kritische Fragen gestellt. So muss die Regierung die Frage beantworten, wer eigentlich bei der Umsetzung und Vergabe der Fördergelder ihr genauer Vertragspartner ist, welches die Bedingungen sind und

welchen Einblick sie überhaupt in die Vergabe hat. Dass zur Beantwortung solcher Fragen überhaupt politische Vorstösse nötig sind, sagt schon viel über den Zustand des Gemeinwesens im Baselbiet und über die fehlende Transparenz aus.

Der Ausgang der Parlamentswahlen vom 18. Oktober hat aufgezeigt, dass auch das Stimmvolk genug von diesem Filz hat. Es will transparentere Strukturen. Anders kann die kolossale Pleite von Wirtschaftskammer-Direktor Christoph Buser (FDP) bei den Wahlen nicht gedeutet werden. Buser wurde von allen bürgerlichen Parteien unterstützt. Aber es gelang ihm im Ständeratswahlkampf nicht einmal, den langjährigen, auch vom MV unterstützten Ständerat Claude Janiak (SP) in einen zweiten Wahlgang zu zwingen. Und selbst bei der Wahl in den Nationalrat blieb Buser chancenlos. *Urs Thrier*

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Hinterlegung / Vorsorgliche Massnahme

Der Vermieter kann im Rahmen von vorsorglichen Massnahmen eine Teilfreigabe des hinterlegten Mietzins verlangen, wenn ein Missverhältnis zwischen dem hinterlegten Betrag und den finanziellen Ansprüchen des Mieters besteht.

Art. 259g OR, Art. 261 ZPO. *Cour de Justice du canton de Genève, Chambre des Baux et Loyers (ACJC/1034/2013) vom 30. August 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/2015.*

Vorsorgliche Massnahmen bei Mietzinshinterlegung

Die Vermieterin kann mittels einer vorsorglichen Massnahme die Herausgabe eines Teils der hinterlegten Mietzinsen verlangen, wenn die Hinterlegung zu einer übermässigen Verringerung ihrer Liquidität führt.

Art. 259a Abs. 2 OR, Art. 261 Abs. 1 ZPO. *Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer (NG 130009) vom 25. Juni 2013. Gegen den Entscheid hat die Mie-*

terin Beschwerde erhoben. Mit Entscheid vom 7. November 2013 ist das Bundesgericht auf die Beschwerde nicht eingetreten. (BGer 4A_347/2013, auszugsweise publiziert in MR 3/14 S. 142 ff.). Publ. in mp 2/2015.

Bauarbeiten in einem Bürohaus

Der Mangel und die dafür geschuldete Mietzinsreduktion beurteilen sich nach dem Verwendungszweck des Mietobjekts. Für Büroräume zählt bei Baummissionen die Beeinträchtigung während der Bürozeit. Unerheblich ist dagegen, ob die Baustelle in der übrigen Zeit ruht.

Art. 259d OR. *Cour de Justice du canton de Genève (ACJ/290/2014) vom 10. März 2014 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/2015.*

Unzumutbarkeit von Erneuerung

Renovationsarbeiten, die keine reinen Unterhalts- oder Mängelbehebungsarbeiten darstellen, sondern auch Erneuerung, muss

der Mieter nur dulden, wenn sie zumutbar sind. Dabei sind sämtliche Umstände des konkreten Mietverhältnisses zu berücksichtigen. Kriterien sind unter anderem Art, Zweck und Dauer des Mietvertrags, Umfang, Dringlichkeit und Nützlichkeit der Arbeiten sowie die Auswirkung auf den Mietzins.

Art. 257h Abs. 1, Art. 260 Abs. 1 OR. *Kantonsgesicht Basel-Landschaft, Abt. Zivilrecht (400 14 66) vom 30. September 2014. Publ. in mp 2/2015.*

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».