

So kontrollieren Sie Ihre Heizkosten- abrechnung

Überrissene Aufschläge
nach Sanierungen

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Hinter zwei Begriffen verbergen sich die grössten Mietprobleme heutzutage: Anfangsmiete und Überwälzungssätze. M&W beleuchtet diese Probleme in dieser Ausgabe speziell. Was schwierig tönt, ist eigentlich ganz einfach. Wechselt ein Mieter die Wohnung, benutzt der Vermieter oft diese Gelegenheit, um die Miete aufzuschlagen. Auch wenn er keine Gegenleistung in Form von Verbesserungen an der Wohnung erbringt. Das ist nicht fair und kommt einer Abzockerei gleich.

Die neue Anfangsmiete anfechten zu können, ist deshalb für Mietende vital. Nur so können sie sich gegen ungerechtfertigte Aufschläge zur Wehr setzen. Zum Glück hat das Bundesgericht seine Praxis bekräftigt, dass eine solche Anfechtung in allen Gebieten möglich ist, wo Wohnungsnot herrscht (siehe S. 8). Wo hier Treu und Glauben verletzt werden soll, wie der Hauseigentümerverband moniert, ist unerfindlich. Ein treuerverletzendes Verhalten liegt eher bei jenem Vermieter vor, der sich höhere Mieterträge ohne Gegenleistung erschleichen will. Transparenz würde hier Abhilfe schaffen. Doch leider legt sich das Parlament quer (S. 3).

Was bei einer Sanierung Wertvermehrung ist und was nicht, darüber lässt sich lange streiten. Höchste Zeit also, dass endlich einmal klare Definitionen zur Hand sind. Das Bundesamt für Wohnungswesen will entsprechende Studien durchführen. Schon jetzt ist sicher: Sie werden dazu führen, dass künftig bedeutend weniger Kosten auf die Mietenden überwälzt werden können. Denn die geltende Faustregel von 50 bis 70% für die Überwälzung ist klar überhöht. Der Bundesrat kann das ändern – und damit etwas für die Mietenden im Land tun (S. 4).

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch



3 Parlament

Bürgerliche Mehrheit will keine Vormieten-Transparenz.

4 Überwälzungssätze

Warum steigen nach Sanierungen die Mieten so stark?

6 Jaqueline Badran

Die SP-Nationalrätin will eine neue Mieterbewegung mit Power.

8 Bundesgericht

Klarstellungen aus Lausanne zur Anfechtung der Anfangsmiete

9 Haushalt

Wäsche waschen geht auch mit 20 Grad.

11 Hotline

Wer unterschreibt den WG-Mietvertrag?

12 Mieltipp

Der Heizölpreis sinkt – Ihre Abrechnung auch?

16 Deutschland

Versagt die Mietpreisbremse?

Bild m&w



Das Heizöl wurde billiger, Ihre Rechnung hoffentlich auch.

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
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



Lauter faule Ausreden in Bern

Der Nationalrat scheut Transparenz bei den Vormieten. M&W bringt wenigstens Transparenz in die Politiker-Voten.

Tatort Bundeshaus: Mit 106 gegen 83 Stimmen hat der Nationalrat am 8. Juni die Informationspflicht für Vermieter betreffend die Vormiete bei Mieterwechseln versenkt. Diese hatte der Bundesrat vorgeschlagen. Die Linke war dafür, eine Mehrheit der Bürgerlichen dagegen. Überraschend war, dass die CVP zwar auf das Geschäft eintreten wollte, aber nur mit dem Ziel, die Transparenz aus der Vorlage zu kippen und die weiteren, vermietetfreundlichen Änderungen beizubehalten (siehe Kommentar).

M&W hat die Debatte im Parlament verfolgt. Hier sind die billigsten Ausreden aus dem bürgerlichen Lager.

► **Hans Egluff (SVP):** «Formulare wie diese werden nur dazu missbraucht, um zum Streit gegen den Vermieter aufzurufen.» Der HEV-Präsident unterstellt, die Anfangsmieten würden aus blosser Streitlust angefochten. Das ist böseartig und stellt Mietende in die Ecke von Querulanten. Völlig ausgeblendet wird, dass der Mieterwechsel in den Städten häufig für überraschende Aufschläge ohne jede Gegenleistung missbraucht wird.

► **Primin Schwander (SVP):** «Mit der Formularpflicht werden tiefere Anfangsmieten erzwungen, was wiederum Investitionen in bestehende Wohnungen verhindert.» Dieses Argument wurde von Wirtschaftswissenschaftlern im Dienste des HEV in die Welt gesetzt. Diese gehen vom Dogma aus, dass sich der Markt von allein regelt und jeder Eingriff eine «Verzerrung» darstellt. Dass dieses Modell weltfremd ist, liegt auf der Hand. Zudem werden nur sehr wenige Anfangsmieten angefochten. Die Investitionen in veralteten Wohnraum würden im Gegenteil steigen, wenn jeder Vermieter wüsste, dass er mehr Miete nur bei entsprechenden Sanierungen verlangen kann.

► **Petra Gössi (FDP):** «Die Formularpflicht ist kein Allheilmittel gegen hohe Mietzinse. Die Wirkung dieser Pflicht wird überschätzt.» Damit räumt die neue FDP-Präsidentin aber schon ein, dass die Formularpflicht eine Wirkung hat. Warum ist sie

Bild m&w



Bürgerliche Politiker düpiert die Mietenden im Nationalrat.

also dagegen, sie einzuführen? Etwa deshalb, weil sie gar keine Einschränkungen für Hausbesitzer will? Damit werden auch ruchlose Miethaie geschützt, die es nur auf Maximalprofite abge-

sehen haben.

► **Karl Vogler (CVP):** «Es hat sich gezeigt, dass in Kantonen mit Formularpflicht keine wirklich messbare preisdämpfende Wirkung eingetreten ist.» Hat der HEV-Lobbyist aus Sarnen

selber gemessen? Es liegt doch auf der Hand, dass jeder Vermieter vorsichtiger zu Werke geht, wenn er nicht darauf spekulieren kann, dass der neue Mieter die Miete seines Vorgängers nicht kennt. Auch der Bundesrat billigt der Miettransparenz eine präventive Wirkung zu. Und eine Studie des Beratungsunternehmens IAZI hat Hinweise darauf ergeben, dass die Mieten in transparenten Verhältnissen weniger stark steigen.

► **Bundesrat Johann Schneider-Ammann:** «Mit der Formularpflicht, der Transparenz und dem Nichteingreifen in die Preisgestaltung seitens der Behörden ist der Effekt volkswirtschaftlicher Art wahrscheinlich nicht wahn-sinnig eindrücklich. Aber es fehlt mir die Analyse.» Wohlge-merkt: Der Wirtschaftsminister ist offiziell für die Formularpflicht. Aber all-zu stark in die Nähe der (linken) ►

Und was sagte die Linke in der Debatte?

Evi Allemann (SP): «Der Hauptfaktor für die steigenden Mietzinse ist die fehlende Transparenz.»

Jacqueline Badran (SP): «Die Durchschnittsmieten sind um 20 Prozent gestiegen statt um 14 Prozent gesunken, wie das in der Tiefzinsphase der Fall hätte sein sollen. Das sind insgesamt zwischen 15 und 20 Milliarden Franken.»

Carlo Sommaruga (SP): «Die Gegner sprechen immer sehr allgemein von der Markttransparenz. Das Problem aber ist, dass wir hier konkret von der Transparenz gegenüber dem Konsumenten, nämlich dem Mieter

sprechen.»

Balthasar Glättli (Grüne): «Man stellt auf den Markt ab, der alles lösen soll. Aber in jeder vernünftigen Markttheorie, die es irgendwie gibt, ist die Informationstransparenz Voraussetzung dafür, dass der Markt spielen kann.»

Sibel Arslan (Grüne): «Die tiefe Leerstandsquote von unter 1 Prozent führt dazu, dass Mieterinnen und Mieter, sei es aus Unwissenheit oder aus einer Notlage heraus, Gefahr laufen, missbräuchliche, das heisst nicht gerechtfertigte und übersetzt hohe Mieten zu bezahlen.»

KOMMENTAR

Wie sich die CVP gängeln lässt

Im Sommerloch 2014 präsentierte die CVP in einem Papier Vorschläge für die Wohnpolitik. Sie forderte eine konsequente Umsetzung der Transparenzpflicht und schrieb weiter: «Allerdings reicht diese erste Massnahme nicht aus.» Und schlug deshalb vor, dass Referenzzinssatzsenkungen automatisch an die Mietenden weitergegeben werden müssten. Diese zweite Forderung verschwand rasch aus dem

Blickfeld der Partei. Und nun helfen die Christlichdemokraten auch noch aktiv mit, das Formular zur Mitteilung des Vormietzinses zu versenken. Wir wissen aus vergangenen Diskussionen: SVP und FDP sind im Parlament das Sprachrohr der Immobilienlobby. Wenn sich aber die CVP von den Vermieterkreisen derart gängeln lässt und selbst eine kleine Verbesserung zu Gunsten der Mietenden ab-

lehnt, muss sich die Partei nicht wundern, wenn sie in Städten und Agglomerationen nicht mehr punkten kann.

PS: Gleiches gilt für die BDP. Auch sie hat sich in der Vernehmlassung für die Transparenz ausgesprochen und kippte dann im Rat. Und die Meinung der Grünliberalen ist bis heute unbekannt – sie haben sich weder an der Vernehmlassung noch an der Debatte beteiligt. Michael Töngli

Höchstens 30 bis 50 Proze

Bei Sanierungen werden den Mietern oft zu hohe Kosten verrechnet. Die geltenden Sätze der Verordnung müssen dringend nach unten korrigiert werden.

Zwei Jahre dauerte der Kampf der zweihundert Schlössli-Mietenden. Dann hatten sie einen schönen Erfolg zu verbuchen: Sie konnten die geforderte Mietzinserhöhung von 300 Franken für eine Dreieinhalbzimmerwohnung und von 500 Franken für eine Fünfeinhalbzimmerwohnung deutlich reduzieren. Die Siedlung in St.Gallen gehört der Swisslife. Sie sollte 2006 durchgreifend renoviert werden. Nicht nur neue Küchen und Bäder, sondern auch Fenster, Leitungen und eine neue Fassade standen auf dem Programm. Insgesamt investierte die Swisslife 26 Mio. Franken.

Der Streit entstand wegen der Überwälzungssätze. Die Swisslife wollte nämlich 60% der Investitionen auf die Mieten schlagen. Sie behauptete, so viel an der Sa-

Die Sätze müssen schnell nach unten angepasst werden.

nierung sei wertvermehrend. Bekanntlich darf ein Eigentümer bei einer Renovation nur wertvermehrende Investitionen auf die Mieten überwälzen. Was Unterhalt oder nur Nachholbedarf ist, ist bereits durch die Miete abgegolten. Dabei berief sich die Swisslife auf die Faustregel in der Mietverordnung. Danach können bei Gesamtsanierungen in der Regel 50 bis 70% der Investitionen als wertvermehrend angerechnet werden (siehe Box).

Diese Faustregel ist jedoch unangemessen, wenn nicht gar grundfalsch. Sie bevorzugt den

► Befürworter will er doch nicht gerückt werden. Das zeigt sein etwas gequälter Satz, den er auf eine Frage von Jaqueline Badran (SP) von sich gab. Badran hatte gesagt, dass den Mietenden jährlich 15 Milliarden Franken weniger in der Tasche bleiben, weil die Mieten selbst bei fallenden Zinsen

Bild m&w



Die Sanierungswelle rollt durchs Land. Überhöhte Überwälzungssätze in der Mietverordnung führen oft zu überrissenen M

Investor und benachteiligt die Mieter, indem sie dem Vermieter mehr Erträge, eine bessere Rendite und den Bewohnern überrissene Folgemieten bringt. Das zeigt sich in all den Fällen, wo genau nachgerechnet wird. Auch im Fall Schlössli. Vor Gericht verlangten die Mieter, dass die Swisslife eine detaillierte Kostenabrechnung vorlege, die es ermöglicht, rein werterhaltende von den wertvermehr-

nicht sinken (siehe Box). Damit erwies er der Sache eher einen Bärendienst.

Jetzt geht die Vorlage in den Ständerat. Der SMV hat bereits an die kleine Kammer appelliert, die Transparenz der Vormiete als moderate Massnahme im Mieterland Schweiz gutzuheissen.

renden Arbeiten zu trennen und so den zulässigen Mietaufschlag zu berechnen.

Weil das aber eine komplizierte und aufwendige Sache ist, lehnte der Richter am St.Galler Kreisgericht diese Forderung ab. Aber er erkannte aufgrund der vorliegenden Unterlagen schnell, dass 60% oder gar 70% Kostenüberwälzung, wie sie die Swisslife im Verlauf des Prozesses forderte, zu viel sind. Schliesslich legte er einen reduzierten Satz von 50% fest und reduzierte entsprechend die Mietzinserhöhung. Die Schlössli-Mieter hatten mit Hilfe des MV die Baukosten der ersten Etappe genau unter die Lupe genommen. Die geschätzten wertvermehrenden Anteile waren viel tiefer als behauptet.

Zum Beispiel die Fassade und die Aussendämmung. Diese wurde von 5 auf 20 cm vergrössert. Nach Ansicht der Mieter konnten hier maximal 7% als wertvermehrend angesehen werden. Bei der Küchenerneuerung waren es maximal 3 Prozent, beim Lift 1%. Grössere Anteile wie die neuen Elektroinstallationen, die neue Heizung oder viele Arbeiten der Schreiner, Maler und Gipser stellten gar keine Wertvermehrung dar, sondern waren lediglich Unterhalt. In ihrer Rechnung kamen die Mieter auf lediglich 27% statt der geforderten 60% Wertvermehrung. Die Mieter hätten sogar eine Pauschale von 35% akzeptiert. Doch das wollte die Swisslife nicht. Hugo Wehrli, Geschäftsleiter des MV Ostschweiz, erinnert sich: «Da

nt sind angemessen



Mietaufschlägen.

ging der Richter einfach an die unterste Grenze der Faustregel und legte eine Pauschale von 50% fest.» Wehrli hält dies immer noch für übersetzt und ärgert sich: «Es leuchtet nicht ein, weshalb bei der Überwälzung von Mieten kein Aufwand betrieben werden soll und einfach grosszügig über den Däumen gepeilt wird.» Der Schöffli-Streit ist kein Einzelfall. Vor vier

Mehrleistungen des Vermieters

Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) legt fest: «Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50-70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.»

Jahren wehrten sich auch die Mieter in Riehen BS gegen überraschende Mietaufschläge infolge einer Sanierung. In der Siedlung am Gestaltenrainweg und im Niederholzboden wurden in den Jahren 2010/11 Fenster, Lift, Dach, Fassade und Kellerdecken erneuert. Zuvor war die Autoeinstellhalle erneuert worden. Die Besitzerin, eine Anlagestiftung, steckte 8,2 Mio. Franken in den Umbau. Sie wollte 55% der Kosten überwälzen, was zu einem Mietanstieg von mehr als zwei Franken pro Quadratmeter und Monat geführt hätte. Eine Vierzimmerwohnung, die vorher 1250 Franken pro Monat gekostet hatte, hätte sich um 234 Franken verteuert.

Auch hier ergab eine genauere Analyse der Bauarbeiten durch

einen Fachmann, dass weit weniger Anteile als behauptet wertvermehrend waren. Nach Ansicht der Mieter wären lediglich gut 17% der Kosten überwälzbar gewesen, aber keineswegs 55% wie gefordert. Der MV-Anwalt der Mieter bestritt sogar, dass es sich hier um eine umfassende Überholung im Sinne des Gesetzes handelte. Die Faustregel gemäss Mietverordnung bezieht sich ja nur auf grosse Renovationen, die mehrere wesentliche Gebäudeteile umfassen, und nicht auf kleinere Sanierungen. Der Anwalt: «Mit Ausnahme der Isolation der Kellerdecke und der Erneuerung des Lifts handelt es sich um eine reine Aussensanierung.» Pikanterweise war die Renovation in den Bauabrechnungen selber so bezeichnet worden.

Vor dem Zivilgericht Basel-Stadt hatte dann die Eigentümerin ziemlich schlechte Karten. Deshalb willigte sie auch in einen Vergleich ein. Statt 234 Franken betrug der Aufschlag jetzt nur noch gut 50 Franken. Die Anfechtung hatte sich also gelohnt. Einmal mehr war ein Vermieter gestoppt worden, der bedenkenlos ungerechtfertigte Sanierungskosten auf die Mietenden überwälzen wollte. Aufgrund solcher Fälle hat der Mieterverband schon lange neue, tiefere Überwälzungssätze gefordert. Jetzt hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) endlich geschaltet. Es will den Problemkomplex überprüfen lassen.

Die Sache ist dringend. Nicht bloss, weil seit geraumer Zeit eine Sanierungswelle durchs Land rollt, die den betroffenen Mietenden regelmässig höhere Mieten beschert. Sondern auch deshalb, weil der Bund Gebäudesanierungen aus Umwelt- und Energiespar-

Millionen landen ungerechtfertigt in den Taschen der Vermieter.

gründen fördert. Dabei hat sich gezeigt, dass umfassende Sanierungen energetisch bessere Resultate erbringen als etappierte Renovationen. Michael Töngi vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband sagt: «Die hohen Kosten von umfassenden Sanierungen bedeuten Mietaufschläge im Bereich von mehreren hundert Franken pro Wohnung und Monat. Einsparungen bei den Heizkosten machen dies nicht wett. Das führt auch zunehmend zu einem Verlust von preisgünstigem Wohnraum.»

Mit Studien anhand von Praxisbeispielen sollen nun die Grundlagen für neue, realistische Überwälzungssätze erarbeitet werden. Bleibt zu hoffen, dass sich das BWO durch den zu erwartenden Widerstand der Hauseigentümer nicht beeindruckt lässt. Millionenbeträge wandern jährlich ungerechtfertigt in die Taschen der Vermieter, bloss weil zunehmend Sanierungen zur Steigerung der Rendite missbraucht werden. Möglich machen dieses üble Spiel überhöhte Überwälzungssätze in der Mietverordnung. Diese müssen schnellstens nach unten angepasst werden.

Mieter, werdet unternehm

Nationalrätin Jacqueline Badran beschwor die an der Jubiläumsfeier des MV Zürich den Power der Gründergeneration. M&W druckt ihre Rede im Wortlaut ab.

«Jedes Mal, wenn ich in die Vergangenheit steige, überkommt mich ein Gefühl der Demut und des tiefen Respekts, aber auch der freudigen Aufregung. Nicht wegen der damals unhaltbaren Zustände in den Wohnungen – feucht, schimmelig, völlig übertriebene Preise. Nein, ich werde freudig aufgeregt, wenn ich sehe, wie sich die Lohnabhängigen, die Ausgebeuteten der damaligen Zeit, sich zu wehren begannen.

Es war die Zeit der kollektiven Selbstorganisation, beseelt vom Gedanken, dass man nur gemeinsam stark sein könne. Es war die Zeit, als die Arbeit dem Kapital

«Warum geht kein Aufschrei durchs Land?»

den Kampf ansagte, beseelt von einem unglaublichen unternehmerischen Geist: Reisst das Kapital an euch, dann kann es euch nicht mehr ausbeuten! «Selbsthilfe», wie das damals hiess, war das Gebot der Zeit. Es war dieser Widerstandsgestalt, der 1891 vermutlich

zur Gründung der ersten Mietervereinigung führte. Dieser Logik folgend war der Verein in seinen Anfängen ein bunter Gemischtwarenladen aus Mieterschutz, Konsumentenorganisation und Einkaufsgemeinschaft, damit man Kohle und Alltagswaren zu Engros-Preisen erstehen konnte. Und dann die Baugenossenschaften: Damals erkannte man klipp und klar, dass die Eigentumsverhältnisse fundamental entscheidend waren und folglich geändert werden mussten. Kostenmiete war das Ziel, niemand sollte am Wohnen verdienen dürfen. Dieser Geist der Selbsthilfe löste viele Bewegungen und Gründungen aus.

Die Linke war getrieben vom unternehmerischen Geist, dem Kapital die Macht zu nehmen. 1890 wurde der Verband schweizerischer Konsumvereine gegründet, die heutige Coop. 1898 hat die Linke ihre eigene Zeitung namens «Volksrecht» gegründet. Heute kaufen die Kapitalisten die Medien. 1911 kam die Druckerei dazu. Man dachte, wir brauchen eine eigene Druckerei, damit man uns den Druck für unsere Flugblätter und Broschüren nicht abstellen kann. 1907 wurde die Handwerker-genossenschaft gegründet, als Reaktion auf den Spenglerstreik. Damals waren die Handwerker noch links. 1910 wurde das Volkshaus gegründet, mit Bädern für die Arbeiter, weil diese in ihren prekären Wohnungen keine eigenen Bäder und keine WCs hatten. 1916 wurde mit

ten im Ersten Weltkrieg die Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ) gegründet. Es war also eine Zeit der Bewegung und der kollektiven Selbstorganisation, der Kampf von

sie alle heissen. Ihnen gehört hier fast jeder Quadratmeter. Und hier hat die öffentliche Hand in den letzten zehn Jahren mehr als



Arbeit gegen Kapital. Und heute? Heute sind wir in Zürich-West und nicht im Kreis 4, wo alle diese Gründungen stattfanden. Hier sind wir umzingelt vom börsenkotierten Immobilien-Finanzkapital: Swiss Prime Site, Allreal, Mobimo, PSP und wie

eine Milliarde Franken an Steuern hineingepumpt. Nach 1906 sagte Mieterverbandspräsident Genosse Paul Pflüger: «Alle Anforderungen, die zur Verschönerung einer Stadt und zur Hebung der öf-

GLOSSE

Hugentoblers Triumph oder Wie mir ein Nachbar

Er grüsst nie, wenn ich ihm im Treppenhaus begegne. Vielmehr starrt er mich an, mit einer Mischung aus abgrundtiefer Verachtung, unverständlichem Neid und mühsam unterdrückter Wut. An seinem Briefkasten ist der Name Hugentobler zu lesen, auf einem Papierfetzen mit Klebstreifen befestigt. Manchmal treffe ich ihn im Keller an, wenn ich eine Flasche Wein hole. Er stöbert dort in seinem mit allerlei Gerümpel vollgestopften Abteil oder hämmert auf einem Werkstück herum. Er blickt nicht hoch

und ignoriert mich. Später höre ich ihn brummend und schimpfend in seine Wohnung stapfen. Die Tür schlägt zu, ein Schlüssel wird aggressiv zweimal gedreht. Kurz darauf dröhnt Dixieland durch die Wände, stundenlang.

Kürzlich klingelte er an meiner Tür und verlangte mit zorngerötetem Gesicht den Waschküchenschlüssel, obwohl ich laut Plan an der Reihe war. Seine Frau sei darauf angewiesen, die Wäsche heute zu waschen, morgen habe sie keine Zeit. Bei dieser Gelegenheit wollte er mir endlich sagen, was

ihn schon lang störe, nämlich ich solle gefälligst meinen Abfallsack nicht schon am Abend vorher auf die Strasse stellen. Das sei unhygienisch und überdies verboten, locke Ratten und Füchse an. Falls das nochmals vorkomme, sehe er sich gezwungen, den Vermieter zu informieren, die Polizei einzuschalten oder andere Massnahmen zu ergreifen.

Unlängst reparierte er im Durchgang zum Keller sein monströses Mountainbike, obwohl solche Arbeiten dort strikt untersagt sind. Er versperrte mir mit Werkzeug-

kasten und abmontierten Rädern den Zugang zum Trockenraum und grinste mich höhnisch an, als ich mich zwischen Wand und Veloteilen hindurchquetschte und dabei meine teure italienische Lederjacke beschmutzte. Als ich letzte Woche im Garten grillierte, schrie er mit geschwollener Halschlagader von seinem Balkon herunter, ich solle sofort aufhören, seine Wohnung sei voller Rauch. Unerhört, er werde sich beschweren, ob ich ihn eigentlich vergiften wolle. Zugegeben, der Gedanke liegt mir nicht ganz fern.

erisch!

fentlichen Institute wie Schulen, Strassen etc. gemacht werden, vermehren die Anziehungskraft der Stadt und bewirken eine Erhöhung der Bodenrente und Mietzinsen.» Er kannte und benannte also die massiven Infrastrukturgewinne und die leistungsfreie Bodenrente, die Immobilieneigentümer erzielen.

Und jetzt frage ich mich: Wie konnte das passieren? Wie konnten die Linke, der Mieterverband und die Genossenschaften das zulassen? Zulassen, dass es seit dem Jahr 2000 börsenkotierte Immobiliengesellschaften gibt? Der Boden, den jeder von uns konsumieren muss, ist heute börsenkotiert! Zulassen, dass diese Firmen den ganzen Boden aufkauften und nicht wir? Zulassen, dass diese börsenkotierten Immobiliengesellschaften ab 2005 ausländisches Kapital annehmen durften? Kapital notabene von JP Morgan, Black Rock, Paribas, Citicorp, also vom versammelten globalen Finanzkapital. Zulassen, dass wir dieses Milliardenkapital noch mit Steuergeldern subventionieren? Oder anders gesagt, dass das Kapital einen beispiellosen Siegeszug machen konnte – die Ausbeutung der Lohnabhängigen durch das Kapital. Anders kann man das nicht benennen. Das Gegenteil also von dem, was die Gründerbewegung der Mieterinnen und Mieter beabsichtigte.

Seit der Tiefzinsphase sind die Durchschnittsmieten um 20 Prozent gestiegen. Sie hätten um

14 Prozent sinken sollen. Das ist ein Unterschied von 34 Prozent. Rund 15 Milliarden, die umverteilt werden von den Löhnen zum Kapital. Jährlich wiederkehrend. Wieso schaffen es der Mieterverband, die Genossenschaften und die versammelte Linke nicht, dass ein Aufschrei durch die Schweiz geht? Auch in der restlichen Welt explodieren die Immobilienpreise. Der ganze deutsche Agrarboden wird von börsenkotierten Immo-

«Wir brauchen in der Mieterbewegung einen neuen Schub»

bilien-gesellschaften aufgekauft. Von Afrika ganz zu schweigen. Von Städten wie Vancouver, Sidney, von Russen, Chinesen. Die kaufen alles auf.

Immer mehr wird die Immobilie zur reinen Kapitalverwertungsveranstaltung. Und keiner schreit auf. Wo ist denn unser Unternehmegerist geblieben? Wo unser Verständnis für die fundamentale Bedeutung der Eigentumsverhältnisse? Wir brauchen mehr denn je eine neue Mieterinnen- und Mieterbewegung. Mehr denn je andere Eigentumsverhältnisse. Und zwar jetzt und sofort.

Es wäre wirklich wunderbar, wenn dieses 125-Jahr-Jubiläum des MV Zürich einen kräftigen Schub für eine neue Bewegung bringen würde. Wo, wenn nicht in Zürich-West, sollte diese Bewegung beginnen?»

Ein MV-Stadtpräsident

In einer grossartigen Wahl hat der Mieterpolitiker Beat Züsli das Luzerner Stadtpräsidium erobert.

Newcomer Beat Züsli (SP) wurde am 5. Juni im zweiten Wahlgang mit 12'650 Stimmen zum neuen Stadtpräsidenten gewählt. Er tat das auf der Überholspur. Der bisherige Luzerner Stapi Stefan Roth (CVP), der seit acht Jahren im Amt ist, hatte das Nachsehen. Er kam lediglich auf 9'388 Stimmen. Eine bittere Niederlage und offensichtlich die Quittung für die verfehlte Tiefsteuerpolitik, welche die Reichen bevorzugt und bei der öffentlichen Hand leere Kassen hinterlässt. Für Züsli war die Wahl auch ein tolles Geburtstagsgeschenk: Drei Tage später konnte er den 53. Geburtstag feiern. Erstmals überhaupt erhält die bürgerlich Hauptstadt einen roten Präsidenten.

Seit 2005 ist Beat Züsli im Vorstand des Deutschschweizer und des Schweizerischen Mieterverbands aktiv. Hier brachte er vor allem sein Wissen als Energie- und Umweltfachmann ein. Dabei bestach er durch seine stets besonnene und an Fakten orientierte Argumentation. Er legte zum Beispiel dar, dass energetische Sanierungen den Mietenden oft überhöhte Mieten und den Hausbesitzern eine bessere Rendite bescheren, ohne dass tiefere Nebenkosten ins Gewicht fallen würden. Das Energiethema ist

Bild ZVG



Beat Züsli, neuer Stadtpräsident von Luzern

Züsli's berufliche Domäne, ist er doch als selbständiger Architekt und Berater tätig.

Züsli betätigt sich in Luzern seit bald zwanzig Jahren als Politiker, zuletzt im Kantonsrat. Die Eroberung des Stadtpräsidiums ist nur die Krönung einer langjährigen Politikkarriere. Seine Wahl lässt die Mietenden hoffen. Der zahlbare Wohnraum zählt zu Züsli's Schwerpunkten. Er war 2012 der Mitinitiant der erfolgreichen Initiative «Für zahlbaren Wohnraum». Luzern muss den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in den nächsten 25 Jahren von 13 auf 16% steigern. Züsli's Wahl verschafft der Wohnstadt Luzern nun noch bessere Perspektiven. Stadtentwicklung bleibt nicht länger den Immobilienkreisen überlassen.

den letzten Nerv raubte

Letzte Woche sah ich ihn unge- niert durch meinen Rasen trampeln, eine Teppichrolle auf den Schultern. Er müsse eine Leiter anstellen, um den neu erstandenen Berber via Balkon in seine Wohnung zu hieven. Dagegen könne ich ja sicher nichts haben, stiess er schwer atmend hervor. Der Rasen vor der Liegenschaft gehöre ja ohnehin allen Mietern. Natürlich hinterliess er eine ramponierte Grasfläche, die er nur achselzuckend zur Kenntnis nahm. Am nächsten Tag stolperten drei seiner Kumpel die Treppe hoch, um

den Teppich mit gewaltigen Hammerschlägen zu verlegen und die Möbel umzustellen, stets begleitet von dröhnendem Dixieland.

Seit einigen Wochen dringt übriges nachts ein undefinierbares Quietschen, Poltern, Klopfen und Ächzen aus seiner Wohnung. Ich schreke hoch, balle ohnmächtig die Faust, vergrabe mich ins Kissen, ver falle in einen unruhigen Schlaf und werde prompt von Alpträumen heimgesucht: Hugentobler steht in der Schlafzimmertür, eine blutige Axt in der Hand. Ich erwache schweissgebadet und

schlurfe in die Küche, um ein Glas Wasser zu trinken. Die Nacht ist im Eimer. Am Morgen danach erwäge ich dann stocksauer allerlei schreckliche Gegenmassnahmen und sinne auf Rache. Soll ich ihm das Auto zerkratzen, die Pneus aufschlitzen, ihm im Treppenhaus ein Bein stellen, ihn kaltblütig erwürgen in der Hoffnung, ein verständnisvoller Richter werde die Tat angesichts der nachbarschaftlichen Grausamkeiten als «Tötung im Affekt» beurteilen und mich mit einer bedingten Gefängnisstrafe davonkommen lassen?

All das geht nun schon seit Monaten so. Ich bin mit den Nerven am Ende, habe resigniert und beschloss, auszuziehen. Der Tag, da der Möbelwagen vorfährt, wird der Tag meiner Niederlage und der seines Triumphes sein. Mit unbewegtem Gesicht, aber unverhohlener Genugtuung wird er am Fenster stehen, in grimmiger Erwartung des nächsten Mieters, meines nichtsahnenden Nachfolgers, den Hugentobler schon vor dessen Erscheinen als nächstes Opfer seines Hasses auserkoren hat.

Marcus Tschudin

Ein Urteil schafft Klarheit

Wer bei Wohnungsnot eine Anfangsmiete anfecht, muss nicht auch noch eine persönliche Notlage nachweisen.

Ein Entscheid aus Lausanne macht es jetzt leichter, überhöhte Anfangsmieten anzufechten. Denn die höchsten Richter präzisierten einen Paragraphen, den manche Gerichte bisher zu eng auslegten. Der Streit drehte sich um eine neu eingebaute Dreieinhalbzimmer-Dachwohnung in Zürich, die 3900 Franken pro Monat plus 300 Franken Nebenkosten kostet. Die Mieter fochten dies als überteuert an und verlangten eine Senkung um 1100 Franken. Das Zürcher Obergericht goutierte das nicht und wies die Klage ab: Die Mieter hätten neben der Wohnungsnot auch noch eine persönliche Notlage geltend machen sollen.

Die Gesetzesbestimmung von Art. 270 OR besagt, dass man einen Anfangsmietzins anfechten kann, wenn man sich in einer Zwangslage

3¹/₂-Zimmer im Dach für 4200 Franken...

ge befindet. Das heisst, wenn eine persönliche oder familiäre Notlage besteht oder wenn Wohnungsnot herrscht. Das Zürcher Obergericht meint, beide Voraussetzungen müssten gegeben sein. Doch das ist falsch, wie das Bundesgericht jetzt präzisiert: Wohnungsnot allein muss als selbstständige Anfechtungsvoraussetzung zugelassen werden. Die Mieter hatten vorgebracht, dass zur Zeit des Vertragsabschlusses in der Stadt Zürich nur 0,11% und im ganzen Kanton nur 0,61% der Wohnungen leer standen. Ein Leerstand unter 1% gilt allgemein als Wohnungsnot.

Das Obergericht hatte von den Mietern verlangt, sie müssten zusätzlich nachweisen, dass sie erfolglos eine Wohnung gesucht hatten, und zwar auch ausserhalb der Stadt Zürich. Das Bundesgericht beruft sich auf die Entstehungsgeschichte des Paragraphen. Der Gesetzgeber habe den Missbrauch eines Marktungleichgewichts verhindern wollen. Da genüge schon der Nachweis eines Markts, der nicht funktioniert. Es brauche nicht auch



Wo Wohnungsnot herrscht, kann man immer eine überhöhte Anfangsmiete anfechten, sagt das Bundesgericht.

noch den Nachweis einer persönlichen Notlage. Zudem traten die Bundesrichter dem Argument entgegen, die amtlichen Leerwohnungsstatistiken könnten keinen verlässlichen Aufschluss über die Wohnungsnot geben: So lange sie aktuell und differenziert seien, genügten sie als Beweis.

Das Urteil erregte ziemliches Aufsehen. «Hauseigentümer fürchten Klageflut» hiess es etwa. Dem HEV nahestehende Medien wie die NZZ sprachen von einem «übertriebenen Mieterschutz» und wollten weismachen, dass die Schweiz einen «gut funktionierenden Wohnungsmarkt» habe, für den sie im Ausland «bewundert» werde. Der Markt mit den mit Abstand höchsten Preisen Europas wird wohl nur an der Falkenstrasse bejubelt. Gerade das Streitbeispiel beweist, dass der Wohnungsmangel brutal ausgenutzt wird. Hier will offenkundig ein Eigentümer noch mehr Ertrag aus seiner Liegenschaft herausholen, indem er eine Dachwohnung einbauen lässt und diese nun zu einem sündhaften Preis vermietet.

Wird die Anfechtung der Anfangsmiete etwas leichter, so können sich Mietende besser gegen solche Missbräuche wehren.

Dass nun eine «Klageflut» entstehen soll, ist reine Panikmache der HEV-Funktionäre. Im Jahr 2014 gab es gut 800 Anfangsmiete-Anfechtungen, dies bei geschätzten 350'000 Vertragsabschlüssen pro Jahr. Die Klagen bewegen sich somit im Promillebereich. Das wird auch künftig so bleiben, welbst wenn es vermehrt Klagen gibt.

Schon eher wäre zu fragen, weshalb sich Hauseigentümerkreise so reflexartig gegen minimste Verbesserungen beim Mieterschutz stemmen, obwohl sich diese ja nur gegen die schwarzen Schafreichten und korrekte Vermieter nicht im mindesten betreffen.

→ Urteil BGer 4A_691/2015 vom 18. Mai 2016

Bundesgericht bekräftigt seine Rechtsprechung

Der Entscheid aus Lausanne, dass Wohnungsnot genügt, um eine Anfangsmiete anzufechten, ist alles andere als neu. Das Bundesgericht hat dies bereits vor sieben Jahren festgehalten. Es schrieb in einem Entscheid (BGer 4A_353/2009) wörtlich: «Gemäss Art. 270 Abs. 1 OR ist der Mieter zur Anfechtung des Anfangsmietzins nur berechtigt, wenn er sich entweder wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt zum Vertragsabschluss gezwungen sah, oder wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat. Diese Voraussetzungen sind alternativ. Wenn auch nur eine davon erfüllt ist, muss auf das Begehren um Herabsetzung

des Anfangsmietzins eingetreten werden.» (Hervorhebung Red.)

Weil dies aber kantonale Gerichte immer wieder ignorierten – zuletzt das Zürcher Obergericht –, sah sich das Bundesgericht wohl veranlasst, bei seinem neuerlichen Entscheid mit einer Medienmitteilung auf die geltende Rechtslage aufmerksam zu machen. Die Medien reagierten prompt mit grossen Schlagzeilen. Sie erweckten dadurch den Eindruck sensationeller News. Dabei war es ganz einfach eine alte Sache.

Um solche Fehleindrücke in der Öffentlichkeit zu vermeiden, wäre das Bundesgericht gut beraten, für einmal seine Kommunikation zu überdenken. Denn diese wirkt immer noch reichlich unprofessionell.

Waschen Sie kalt mit 20 Grad!

Wäsche wird in der Maschine auch mit 20 Grad sauber. Das spart bis zu 70 Prozent Strom.

Die Waschmaschine gehört neben den Kühl- und Gefriergeräten, dem Wäschetrockner oder dem Herd zu den stromintensiven Geräten im Haushalt. In einem Vierpersonenhaushalt macht das Waschen von Kleidern und anderen Textilien etwa zehn Prozent des jährlichen Stromverbrauchs aus. Den meisten Strom fressen Waschmaschinen für das Aufheizen des kalten Leitungswassers. Eine Wäsche bei 20 statt bei 60 Grad benötigt rund 70 Prozent weniger Strom!

Für ein gutes Waschergebnis sind aber ein paar Punkte zu beachten:

- ▶ Für den Waschgang mit 20 Grad eignet sich leicht und normal verschmutzte Wäsche.
- ▶ Die Wäsche muss nach Farben, Textilarten und Verschmutzungsgrad vorsortiert werden. Flecken jeweils sofort vorbehandeln und das Kleidungsstück bald waschen.
- ▶ Man sollte darauf achten, die Wäschetrommel gut zu füllen (ausser Fein- und Wollwäsche). Eine Überfüllung reduziert die

Apropos Waschmaschinen

Rund 3,5 Millionen Waschmaschinen stehen in Schweizer Haushalten. Zusammen verbrauchen sie jährlich gegen 600 Millionen Kilowattstunden – Strom für insgesamt 120 Mio. Franken. Zusätzlich verbrauchen sie rund 40 Mio. Kubikmeter Wasser. Seit 2013 dürfen nur noch Waschmaschinen verkauft werden, die bezüglich Energieeffizienz mindestens A+ gemäß EU-Energieetikette klassiert sind. [→ Falblatt bestellen bei: redaktion@topten.ch](mailto:redaktion@topten.ch)

Waschwirkung, während Unterfüllung das Gewebe stark beansprucht.

Es mag erstaunen, aber das Waschmittel muss bei Tempera-

Bakterien werden beim Ausschwingen eliminiert.

turen von 15 oder 20 Grad nicht höher dosiert werden als bei anderen Temperaturen. Die Mit-

temperatur spielt aus hygienischer Sicht eine untergeordnete Rolle. Allfällige Bakterien werden vor allem beim Ausschwingen eliminiert. Wichtig ist, die Wäsche nach dem Waschgang möglichst schnell herauszunehmen und zu trocknen. Entscheidend ist gutes Trocknen – am besten durch Sonne und Wind. Nach dem Waschen

den Personen als unbedenklich erachtet. Häufiger mit Waschttemperaturen von 60 Grad zu waschen empfiehlt sich nur für Haushalte, in denen Personen mit geschwächtem Immunsystem, mit ansteckender Erkrankung (z.B. Durchfall) oder mit einer Hausstaubmilben-Allergie leben.

Die Stromsparwebsite von Topten www.topten.ch listet die effi-



Bild Fotolia

tel waschen sauber – und erst noch mit deutlich weniger Chemie als vor zwanzig Jahren. Waschen bei tiefen Temperaturen schont nicht nur die Umwelt, sondern auch Gewebe und Textilien. Beim Kaltwäscheprogramm muss die Wäsche auch nicht vorgewaschen werden. Praktisch jedes Waschmittel ist heute für den Temperaturbereich von 15°/20°, 30°, 40°, 60° und 90° geeignet. Es gibt für tiefe Waschttemperaturen feste, flüssige und Gel-artige Vollwaschmittel mit und ohne Bleichmittel sowie Colorwaschmittel. Es lohnt sich, einen Blick auf die Dosierungsempfehlungen der Hersteller zu werfen. Die Wasch-

sollen die Türe der Wäschetrommel und das Waschmittel-fach geöffnet bleiben, damit Restfeuchtigkeit verdunsten kann. Zur Verhinderung eines «Biofilms» in der Trommel sollte man ein- oder zweimal pro Monat eine 60°-Wäsche mit Vollwaschmittel laufen lassen. Gerade auch, wenn die Waschmaschine von mehreren Haushalten genutzt wird.

Waschen bei tiefen Temperaturen wird aus hygienischer Sicht in Privathaushalten mit gesun-

zentesten Waschmaschinen auf. Neben anderen Kriterien wird auch angegeben, ob die Geräte über ein 15°- oder 20°-Waschprogramm verfügen. Eine Topten-Waschmaschine der Effizienzklasse A+++ verbraucht etwa ein Viertel weniger Strom als ein typisches Neugerät der Klasse A.

Ebenfalls wichtig ist eine gute Schleuderwirkung: Wird die Wäsche in einer Waschmaschine der Schleuderwirkungsklasse A geschleudert, verbraucht der Trockner anschliessend fast einen Fünftel weniger Strom. Für viele Geräte gibt es mittlerweile stromsparende Effizienzklassen, die man bei Topten in Erfahrung bringen kann.

Stefan Hartmann

Es ist legitim, einen bestimmten Interessenten vorzuschlagen

«Muss ich mir dieses Geschäft bieten lassen?», M&W 5/2016

Ich bin vor allem deshalb auf Ihren Hotline-Beitrag zur Frage von Koppelungsgeschäften aufmerksam geworden, weil ich mich kürzlich in einer ähnlichen Lage befand, allerdings von der andern Seite, als Mieter, der einen Nachmieter suchte. Ich frage mich, ob Ihre Antwort nicht vorschnell war, bzw. ob sie überhaupt zutrifft. Sie schreiben in Ihrem Beispiel, dass es sich um ein Koppelungsgeschäft handeln könnte. Ist dabei nicht folgender Umstand zu beachten: Der Vermieter wusste vermutlich gar nichts davon, dass die Vermieterin ihr Bett dem Nachmieter verkaufen wollte. Es sind also drei Parteien involviert. Die Vermieterin wird mit der Nachmieterin sowieso keinen Mietvertrag eingehen.

Voraussetzungen für ein Koppelungsgeschäft wären also: Erstens, dass es sich um eine Art Handgeld oder Schlüsselgeld handelt. Zweitens, dass die Vermieterin davon nichts weiss oder damit einverstanden ist. Und drittens, dass der Kauf der Nachmieterin aufgedrängt wurde und man davon den Abschluss des Mietvertrags abhängig macht. Diese Voraussetzungen müssten, wenn ich die Sache richtig verstanden habe, allesamt erfüllt sein. Mir scheint, von einem Koppelungsgeschäft kann im geschilderten Fall kaum die Rede sein. Ausschlaggebend ist vor allem Punkt 2 (wenn Punkt 1 und 3 mit Ja beantwortet werden, da der Preis in den Augen der Nachmieterin nicht realistisch erscheint, und wenn sie sich zu einem Kauf gedrängt fühlt).

Ob eine vorgeschlagene Nachmieterin von der Vermieterin akzeptiert wird, ist sowieso eine andere Frage, über welche die Vermieterin nicht befinden kann. Also kann sie auch das Zustandekommen des Mietvertrags nicht vom Kauf abhängig machen. Nimmt man die Lage der Vermieterin als Ausgangspunkt, stellt sich die Frage doch ganz anders: Es melden sich verschiedene potenzielle Nachmieter. Die Vermieterin braucht das Bett nicht mehr, und sie ist sich sicher, dass sie einen valablen Nachmieter findet, der oder die das Bett zum vorgeschlagenen realistischen Preis übernimmt. Da ist es doch legitim, unter den Interessenten denjenigen oder diejenige auszusuchen, der bereit ist, das Bett zu übernehmen, um ihn dann dem Vermieter vorzuschlagen.

Meines Erachtens handelt es sich – falls die Vermieterin nichts davon weiss – um ein Geschäft, das nur zwischen Vermieter und Nachmieter stattfindet und das mit dem Zustandekommen des Mietvertrags selbst nichts zu tun hat. Man denke an Fälle, wie sie in alten Liegen-

schaften vorkommen. Die Küchen sind z.T. ohne Kühlschrank. Man kauft sich also selbst einen oder übernimmt ihn gegen Entgelt vom Vermieter. Beim Auszug ist es unwahrscheinlich, dass man in der neuen Wohnung den Kühlschrank weiter benötigt. Also ist es logisch, dass man ihn dem Nachmieter überlässt – je nachdem eben nicht umsonst. Im Prinzip dasselbe Problem wie im geschilderten Fall. Wenn die Rechtslage unklar ist: Warum nehmen Sie den Fall dann in Ihrem Magazin auf? Oder warum machen Sie nicht deutlich, wo das Problem liegt? Die einseitige Stellungnahme

zugunsten der einen Mietpartei erscheint mir ungerechtfertigt.

D. V., Basel
(Name der Redaktion bekannt)

Ob der Vermieter von einem Koppelungsgeschäft weiss, spielt keine Rolle. Er ist ja auch gar nicht davon betroffen. Wenn es sich um ein Koppelungsgeschäft handelt, ist dieses einfach nichtig. Das heisst, die Verpflichtung, der Vermieterin das Bett abzukaufen, gilt nicht. Der Nachmieter muss das Bett nicht kaufen. Der Mietvertrag ist aber gültig. Massgebend ist, ob das Zustandekommen des Mietvertrags vom Koppelungsgeschäft abhängt. Das ist hier vermutlich der Fall, da es die Vor-

mieterin in der Hand hat, die Unterlagen des Nachmieters an den Vermieter weiterzuleiten oder nicht. Nicht um ein Koppelungsgeschäft handeln würde es sich allenfalls, wenn der Nachmietinteressent die Vermieterin problemlos umgehen könnte. Wenn er also den Vermieter kennen würde und sich bei ihm direkt bewerben könnte. Das müsste ein Gericht prüfen, wenn es die Gültigkeit des Bettkaufs zu beurteilen hätte.

Sie haben natürlich Recht, dass so ein Geschäft ganz legitim sein kann. Und gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist es ja auch gültig, solange der Preis nicht übersetzt ist.

Ruedi Spöndlin

Für etwas bezahlen, was sich abgenützt hat?

«170 Franken nur für «Rost»?», M&W 5/2016
Ihre Rechtsauskunft entsetzt mich. Ich notiere mir beim Einzug in eine Wohnung nicht die Farbe und den normalen Abnutzungszustand von Gebrauchsgegenständen wie einem Korb im Geschirrspüler. Somit könnte ich auch nicht beweisen, ob eine Verfärbung bereits bestanden hat oder nicht. Ich war immer der Meinung, dass ich meine Miete eben gerade für den normalen Ge-

Bild m&w



Abnutzung im Geschirrspüler.
Wer zahlt?

brauch der Mietsache bezahle und somit die normale Abnutzung nicht übernehmen muss. Wenn ein Korb in einer Geschirrspülmaschine rostet, dann ist das doch normale Abnutzung, wenn nicht sogar die Zurverfügungstellung eines minderwertigen Produkts.

Dazu kommt das Alter des Gegenstands: Ist der Korb relativ neu, ist es ein Garantiefall, den der Vermieter dem Hersteller gegenüber geltend machen muss. Ist der Korb aber schon alt, habe ich doch mit der Miete für die Abnutzung bezahlt. Dass ich hier nochmals be-

zahlen muss, will mir gar nicht einleuchten. Darf ich Sie hier um Klärung bitten? Ansonsten könnte ja der Vermieter von mir verlangen, alle etwas lädierten, von der jahrelangen Reinigung zerkratzen oder vom Gebrauch abgenutzten Gegenstände unter 150 Franken bei meinem Auszug zu ersetzen. Da kommen wir ganz schnell auf einige Tausend Franken im ganzen Haus. Und der Vermieter freut sich über die neuen Gebrauchsgegenstände zum Nulltarif auf Kosten des Mieters.

A. G. (Name der Redaktion bekannt)

Es ist durchaus verständlich, dass Sie entsetzt sind. Denn die mietrechtliche Regelung, um die es in unserer Antwort geht, ist tatsächlich nicht gerade mieterfreundlich. Aber sie entspricht dem geltenden Recht. Es stimmt, dass die normale Abnutzung des Mietobjekts grundsätzlich zulasten des Vermieters geht. Eine Ausnahme gilt gemäss Art. 259 OR jedoch für den sogenannten Kleinunterhalt. Dafür muss der Mieter oder die Mieterin aufkommen,

unabhängig von der Alterswertung und unabhängig von einem allfälligen Verschulden am betreffenden Schaden. Im geschilderten Fall spielt es also keine Rolle, ob die Mieterin für die Verfärbung oder den Rost an den Geschirrspülerkörben verantwortlich ist. Nicht zur Anwendung kommt die Regelung über den Kleinunterhalt nur beim Einzug in eine neue Wohnung. Beim Einzug müssen auch kleine Reparaturen vom Vermieter erledigt werden (unter Umständen kann er sie dem Vermieter belasten).

Ruedi Spöndlin

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



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

Wer unterschreibt den Vertrag?

Frage: Im Herbst werde ich in Zürich ein Studium beginnen und will zusammen mit zwei Kolleginnen eine Wohngemeinschaft gründen. Was für einen Mietvertrag empfehlen Sie uns? Eines, den alle drei



Ruedi Spöndlin beantwortet Ihre Fragen.

gemeinsam unterschreiben, oder einen, den nur eine von uns als Hauptmieterin unterschreibt?

Hotline: Einen, den nur eine von Ihnen als Hauptmieterin unterschreibt. Die beiden anderen Mitbewohnerinnen sollen dann mit der Hauptmieterin je einen Untermietvertrag abschliessen. Diese Lösung widerspricht zwar der Idee der Gleichberechtigung. Mit einem gemeinsamen Mietvertrag wären Sie alle drei völlig gleichberechtigt. Mit einem Haupt- und zwei Untermietverträgen hat die Hauptmieterin hingegen einen gewissen Vorrang. Sie kann den anderen kündigen. Umgekehrt ist sie gegenüber dem Vermieter auch allein verantwortlich.

Für die Lösung mit Hauptvertrag und Untermietverträgen spricht vor allem die Flexibilität. Nehmen wir an, eine Ihrer Kolleginnen schmeisst nach drei Mo-

Bild m&w



Bei einer Wohngemeinschaft stellt sich die Frage, wer am besten unterschreibt.

naten das Studium und will wegziehen. Als Untermieterin kann Sie in diesem Fall einfach kündigen. Grundsätzlich muss Sie dabei zwar die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine einhalten. Wenn Sie das nicht will oder kann, hat Sie aber auch das Recht, eine zumutbare und zahlungsfähige Person als Nach-Untermieter vorzuschlagen. Der Austritt einer Untermieterin geht jedenfalls relativ unkompliziert über die Bühne. Haben Sie hingegen einen gemeinsamen Mietvertrag, können Sie diesen nur gemeinsam kündigen. Ist der Vermieter nicht zu einer einvernehmlichen

Überschreibung bereit, müssen Sie entweder den gesamten Vertrag kündigen, oder die ausziehende Person bleibt im Vertrag gefangen, mit allen Pflichten. Das führt oft zu fast unlösbaren Konflikten.

Mit einem Haupt- und zwei Untermietverträgen vermeiden Sie eine derart blockierte Situation. Wenn die Hauptmieterin ausziehen will, wird es aber auch in dieser Konstellation schwierig. Entweder stimmt der Vermieter dann zu, dass eine andere Mitbewohnerin den Hauptmietvertrag übernimmt. Oder die Hauptmieterin kündigt, was zur Folge hat, dass die Untermieterinnen auch

ausziehen müssen. Eine Ideallösung gibt es also nicht. Am besten unterzeichnet die Mitbewohnerin, die am ehesten langfristig bleibt, den Hauptmietvertrag, und die beiden anderen werden ihre Untermieterinnen. Wenn alle Beteiligten – einschliesslich der Vermieter – vernünftig und gesprächsbereit sind, kommt es allerdings nicht so darauf an.

Auf eine vernünftige Lösung einigen kann man sich bei jeder Vertragskonstellation. Am allerwichtigsten ist somit, sich nur mit Leuten auf eine WG einzulassen, die einen vernünftigen Eindruck machen.

Hausverbot für meinen Freund?

Frage: Mein Vermieter hat meinem Freund Hausverbot erteilt. Er hat ihm das mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt. Ist so ein Hausverbot zulässig?

Hotline: Nein. Wenn Sie eine Wohnung mieten, liegt das Hausrecht bei Ihnen. Sie entscheiden, wer Ihre Wohnung betreten darf und

wer nicht. Und Sie sind berechtigt, Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs zu stellen, wenn jemand gegen Ihren Willen in Ihre Räumlichkeiten kommt. Allgemeine Räume wie Treppenhaus und Eingangsbereich müssen als Durchgang für alle Personen zur

Verfügung stehen, die mit Ihrer Erlaubnis Ihre Wohnung betreten.

Allerdings ist es so, dass Sie gegenüber dem Vermieter für Ihre Besucher verantwortlich sind. Gibt ein Besucher zu Klagen Anlass, etwa indem er im Treppenhaus gegenüber anderen Mietern

ausfällig oder sogar tötlich wird, kann der Vermieter Sie verwarnen und Ihnen kündigen. Es ist sogar eine kurzfristige Kündigung möglich. Kommt ein Besucher ohne Ihre Erlaubnis ins Haus, sind Sie hingegen grundsätzlich nicht für sein Verhalten verantwortlich.

MAIL

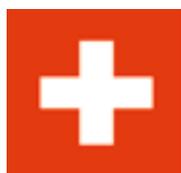
Schweizerfahne: Nur quadratisch ist sie richtig

«Das Fussballfieber greift um sich», M&W 5/2016

Ich habe nichts gegen die Beflagung von Balkonen bei Festlichkeiten und anderen wichtigen Anlässen. Aber ich finde es schade, dass Sie für Ihren diesbezüglichen Artikel im M&W zwei Balkone abgebildet haben, auf denen ausgerechnet Schweizerfahnen im falschen Format verwendet werden. Dies verleitet Leser leider zum Glauben, so sähe unser echtes Landessymbol aus. Unsere Fahne ist quadratisch. Sogar der

Schweizerische Fussballverband hat begonnen, die korrekte Form zu verwenden. Man schau die neuen Leibchen der Spieler an!

Die korrekte Darstellung lautet wie folgt: Das schweizerische Landessymbol ist ein weisses Kreuz auf rotem Grund. Diese Fläche ist quadratisch, im Unterschied zur Form der Flaggen und Fahnen anderer Nationen. Das rechteckige, längliche Format ist ab 1941 für Wasserfahrzeuge vor-



gesehen, als die Schweiz während des 2. Weltkrieges für die Landesversorgung auf Meeren und Flüssen Schiffe mit unserer Landesflagge einsetzte. Die Regel gilt auch

heute noch. Mit Bundesbeschluss vom 12.12.1889 wurden die Proportionen des Schweizerkreuzes genormt. Es muss aufrecht und frei im roten Feld stehen, mit unter sich gleichen Armen, die je einen Sechstel länger als breit sind.

René M. Levkowitz, Forch

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».

Die Heizkosten müssen je

Im Sommer flattert wieder die Heizkostenabrechnung ins Haus. Da der Ölpreis sinkt, sollte sie in vielen Fällen weniger hoch ausfallen.

Der Heizölpreis ist in letzter Zeit stark gesunken. Im April dieses Jahres kostete der Liter noch um die 65 Rappen, ein Jahr zuvor waren es hingegen 75 Rappen. Und vor zwei Jahren lag der Preis sogar noch über einem Franken. Weniger ausgeprägt ist die Verbilligung beim Erdgas und bei der Fernwärme. Der Preis ist je nach Netzbetreiber unterschiedlich.

Profitieren Sie als Mieterin oder Mieter nun von dieser günstigen Entwicklung? Das ist tatsächlich der Fall. Wenn Sie jeden Monat eine Akontozahlung an die Nebenkosten leisten, sollten Sie automatisch in den Genuss einer Vergünstigung kommen. In diesem Fall muss der Vermieter jährlich eine Abrechnung der tatsächlichen Kosten erstellen und diese mit Ihren Akontozahlungen zu verrechnen. Je nach dem bekom-

Die Heizkosten müssen billiger sein.

men Sie etwas heraus oder müssen nachzahlen.

Entrichten Sie hingegen eine monatliche Nebenkostenpauschale, muss der Vermieter nicht abrechnen. Die Pauschale ist definitiv. In diesem Fall bezahlen Sie bei einem Preisrückgang unter Umständen zu viel. Sie haben aber das Recht, auf den nächsten Kündigungstermin eine Anpassung der Pauschale zu verlangen. Dazu müssen Sie gleich vorgehen, wie wenn Sie eine Anpassung des Mietzinses an den Referenzzinssatz verlangen, nämlich einen eingeschriebenen Brief an den Vermieter schreiben. Dann muss er Ihnen innert 30 Tagen antworten. Lehnt er die Senkung ohne triftigen Grund ab oder antwortet er gar nicht, können Sie innert weiteren 30 Tagen ein Mietslichtungsverfahren einleiten. Lassen Sie sich über das Vorgehen vom MV beraten.

Allerdings muss die Nebenkostenpauschale nicht im gleichen Ausmass wie der Ölpreis gesenkt werden. Gemäss Mietrechtsver-

Bild m&w



Weil das Heizöl billiger wurde, sollte die Heizkostenabrechnung für die letzte Saison geringer ausfallen.

ordnung (Art. 4 Abs. 2 VMWG) ist bei der Bemessung einer Nebenkostenpauschale auf die Durchschnittskosten der letzten drei Jahre abzustellen. Zudem deckt die Pauschale in der Regel noch andere Kosten als die Heizenergie ab. Den Vermieter einmal anzufragen, kann sich aber lohnen.

Ob es sich bei Ihrer monatlichen Nebenkostenzahlung um eine Pauschale oder einen Akontobeitrag handelt, sollte im Mietvertrag stehen. Geht das nicht eindeutig daraus hervor, muss der Vertrag nach den Regeln der juristischen Kunst interpretiert werden. Leider gibt es verschiedene Meinungen, wie das zu geschehen hat. Viele Rechtskundige gehen in einem solchen Fall von Akontozahlungen aus, weil diese häufiger sind als Nebenkostenpauschalen. Akontozahlungen sind

sozusagen der Normalfall. Man könnte aber auch auf die sogenannte Unklarheitsregel abstellen. Dabei handelt es sich um einen anerkannten Grundsatz der Vertragsauslegung, wonach ein Widerspruch oder eine Unklarheit in einem Vertrag zu Lasten desjenigen Vertragspartners geht, der den Vertrag formuliert hat.

Da meistens die Vermieter die Vertragsformulare aussuchen und ausfüllen, könnten Sie als Mieterin oder Mieter demnach die Lösung auswählen, die Ihnen besser passt. Eine Rolle spielen können aber auch weitere Umstände. Wenn ein Vermieter jahrelang keine Nebenkostenabrechnung vorgelegt hat, kann man sich beispielsweise auf den Standpunkt stellen, damit habe man stillschweigend eine Pauschale vereinbart. Hat er bisher hingegen jährlich abge-

rechnet, und Sie als Mieter haben nie dagegen protestiert, hat man sich damit auf Akontozahlungen geeinigt, auch wenn das nicht ausdrücklich im Mietvertrag steht.

Als Mieterin oder Mieter müssen Sie jedenfalls nur Heiz- und Nebenkosten bezahlen, die im Mietvertrag ausdrücklich vorgesehen

Alle Nebenkosten müssen genau aufgeführt sein.

sind. Das gilt unabhängig davon, ob der Mietvertrag eine monatliche Akontozahlung oder Pauschale vorsieht. Steht im Vertrag beispielsweise nichts von der Hauswartung, darf Ihnen der Vermieter auf der Nebenkostenabrech-

tzst sinken



nung dafür auch nichts belasten. Die Erwähnung im Mietvertrag muss genau sein. Zu schwammig ist beispielsweise die Bezeichnung «Heiz- und übrige Betriebskosten». In diesem Fall schulden Sie nur die Heizkosten.

Zudem müssen Nebenkosten im Mietvertrag selber festgehalten sein. Eine Aufzählung in einem Anhang mit sogenannten Allgemeinen Vertragsbedingungen – im sogenannten «Kleingedruckten» – genügt nicht. Die örtlichen Mietschlichtungsbehörden und Gerichte nehmen es mit dieser Regel allerdings unterschiedlich genau. Wenn das «Kleingedruckte» mit dem Vertrag zusammengeheftet und alles zusammen unterschrieben ist, lassen sie darin enthaltene Nebenkosten oft gelten. Handelt es sich bei den Allgemeinen Vertragsbedingungen

hingegen um ein separates Papier ohne Unterschrift, müssen Sie darin enthaltene Nebenkosten eindeutig nicht bezahlen.

Ausnahmsweise nicht im Mietvertrag erwähnt sein müssen allerdings die sogenannten Heiznebenkosten für Pumpenstrom, Kaminreinigung, Tankrevision, Brennerservice, Ablesung und Auswertung von Wärmezählern und Tankversicherung. Gemäss Art. 5 der Mietrechtsverordnung (VMWG) sind diese mitgemeint, wenn im Mietvertrag die Heizkosten erwähnt sind. Ebenso verhält es sich mit den Auslagen für die Boilerentkalkung. Diese dürfen ohne spezielle Erwähnung als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, wenn der Mietvertrag Nebenkosten für die Warmwasseraufbereitung vorsieht.

Ruedi Spöndlin

Kanonen auf Spatzen

Eine Kommission will die Bestimmungen über die Untermiete drastisch verschärfen. Zu Lasten der Mietenden.

Bei jeder Gelegenheit lehnt die bürgerliche Mehrheit im Parlament neue Regulierungen ab. Nur beim Mietrecht nicht. Wenn es dem Vermieter dient, sind neue Bestimmungen erwünscht. Dies zeigte sich in der Rechtskommission des Nationalrats, als eine Initiative von Hans Egloff zur Debatte stand. Der HEV-Präsident und SVP-Politiker will die Untermiete massiv verschärfen. Er verlangt nicht nur, dass jedes Untermietverhältnis dem Vermieter mit detaillierten Angaben schriftlich gemeldet werden muss. Auch soll dieser die Zustimmung verweigern können, wenn ihm «wesentliche Nachteile» entstehen. Zudem will Egloff eine Untermiete auf höchstens zwei Jahre beschränken. Und schliesslich soll dem Mieter innert Monatsfrist gekündigt werden können, wenn er sich den kleinsten Fehler zu Schulden kommen lässt.

Zwar braucht es schon heute für eine Untervermietung die Zustimmung des Vermieters. Doch Egloffs Wünsche gehen weit über das geltende Recht hinaus. Insbesondere die Beschränkung der Untermiete auf zwei Jahre ist «sehr problematisch», kritisiert der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV): «So sind Wissenschaftler, Professoren, Angestellte von internationalen Firmen oder Delegierte des Rotens Kreu-

Mieter als geldgierige Untervermieter?

zes oft länger als zwei Jahre im Einsatz und möchten ihre Wohnung nach der Rückkehr wieder beziehen können.» Als massive Verschlechterung wertet der SMV auch die «Guillotine-Klausel», die eine Kündigung innert 30 Tagen ermöglicht: «Sie verkompliziert das Leben vieler Menschen, vor allem auch von Untermietern, die sich korrekt verhalten, sich aber plötzlich auf der Strasse wiederfinden.» Zur Begründung seiner Verschärfungen tischt der HEV-

Präsident ein düsteres Szenario auf: In den Städten würden günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins lägen. Die Differenz streiche der Hauptmieter ein. Egloff: «Um den unrechtmässigen Ertrag noch weiter zu steigern, werden die Mietobjekte raumweise zu haarsträubenden Preisen an mehrere einzelne Untermieter weitervermietet.» In manchen Häusern habe der Vermieter keine Ahnung mehr, wer sein Objekt tatsächlich bewohne oder nutze, so Egloff.

Die Mieter als habgierige und skrupellose Untervermieter, die sich nur bereichern wollen? Egloffs Sitten-



gemälde wirkt ziemlich aufgebauscht und an den Haaren herbeigezogen. Er spielt Einzelfälle, die es sicherlich gibt, zu einem angeblichen Massenphänomen hoch, um Mietverschärfungen durchzusetzen. Doch das reicht nicht hin. Der SMV: «In der Praxis bestehen heute sehr wenig Probleme mit Untermietverhältnissen. Die Regeln sind eingespielt und Missbräuche können bekämpft werden.» So gibt es Grenzen beim Untermietzins. Das Bundesgericht toleriert beispielsweise nur einen zehnprozentigen Aufschlag auf der Normalmiete. Zudem lösen Egloffs Vorschläge das wirkliche Problem in den Städten nicht: nämlich die Beeinträchtigung des Mietmarkts durch kommerzielle Vermietungsplattformen wie Airbnb.

Bürgerliche Politiker mahnen jeweils, dass wegen vereinzelter Missstände nicht ganze Gesetze erlassen oder verschärft werden sollten. Egloffs Initiative wurde in der Kommission mit 15 gegen 10 Stimmen gutgeheissen. Wo bleibt hier der vielbeschworene liberale Geist?

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, 8000 Bern 23,
Tel. 0848 844 844
www.mieterverband.ch/bern

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

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

FREIBURG

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 Schmitten,
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-
auskünfte), E-mail: mieterverband.
deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger

Rechtsberatung:
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen»
(Lokal Spielgruppe) Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mi im
Monat, 19.30–20.30h)

Murten: Deutsche Bibliothek,
Deutsche Kirchgasse, jeden 1. und
3. Mo im Monat, 19–20h

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock
Kanzlei Gruber, 1. und 3. Do im
Monat, 18–19h

GLARUS

MV Glarus
8867 Niederurnen
Tel. 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch

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

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

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur,
Tel. 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung: 081 253 60 62
Mo 12.30–14h, Mi 15–18h und
Fr 12.30–14h

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

LUZERN

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

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

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

MV Luzern:
Ab 22. August neue Öffnungszeiten.
Siehe 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 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-PRAXIS-BROSCHÜREN

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

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

**Paritätische
 Lebensdauertabelle**
 80 Seiten. Bewertung von Einrichtun-
 gen in Wohn- und Geschäftsräumen



MV-BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

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

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

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

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungs-
 formular

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

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

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

Jetzt aktuell



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



BÜCHER

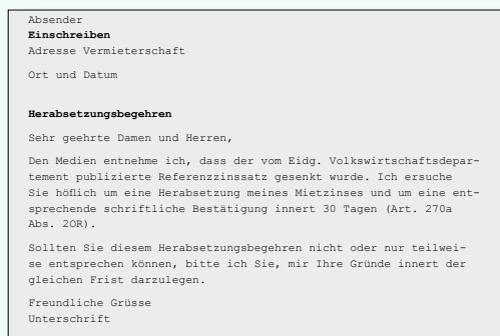
Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

Das Mietrecht für die Praxis

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

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

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

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

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

Bremsversagen in Berlin?

Weil die Mietpreisbremse kaum wirkt, wird jetzt in Deutschland die Forderung nach Transparenz der Vormiete laut.

Nicht nur in der Schweiz soll bei einem Mieterwechsel die Vormiete bekannt sein. Auch in Deutschland wird die Forderung nach mehr Transparenz im Mietmarkt laut. So verlangt der Deutsche Mieterbund (DMB), dass die Vermieter zur Bekanntgabe des früheren Mietzinses verpflichtet werden. «Nur so kann der Mieter abschätzen, ob er erfolgversprechend gegen die möglicherweise überhöhte Mietpreisforderung des Vermieters vorgehen kann», sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

Der Hintergrund ist die aktuelle Debatte um die Mietpreisbremse. Dieses Instrument verlangt, dass die Miete bei Mieterwechseln höchstens zehn Prozent über den ortsüblichen Mieten liegen darf. Damit sollen missbräuchliche Auf-



Bild zvg

ten benutzt wird. Bereits ist von «Bremsversagen» die Rede. So sind Neubauten von der Bremse ausgenommen. Auch gilt die Mietpreisbremse nach umfassenden Modernisierungen nicht. Und wenn ein Vermieter schon eine Miete bezahlt hat, die über der Höchstgrenze der Mietpreisbremse liegt, dann darf der Vermieter diese weiterhin auch vom Nachmieter verlangen. In der Praxis ist es für einen Mieter schwierig, überhaupt zu erkennen, dass seine

Miete überhöht ist. Er kann zwar den Mietspiegel zur Hand nehmen und sehen, ob seine Miete zehn Prozent über den Vergleichsmieten liegt. Aber er weiss nicht, ob schon der Vermieter zu viel bezahlt hat und deshalb die Mietpreisbremse gar nicht greift.

Selbst Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) räumt solche Mängel ein. Anlässlich einer Ver-

anstaltung hat er in Aussicht gestellt, dass die Vermieter zur Bekanntgabe der Vormiete verpflichtet werden könnten, damit die Mietenden überhaupt intervenieren können. Ein weiteres Problem ist, dass Vermieter, die Missbräuche treiben, nicht bestraft werden. Wer die Mietpreisbremse ignoriert, hat keine Busse zu befürchten, sondern höchstens die Senkung der Miete. Kommt dazu, dass die Mietpreisbremse befristet ist. Sie gilt nur fünf Jahre lang bis zum Jahr 2020 und müsste dann wieder neu beschlossen werden.

Untersuchungen in Berlin zeigen, dass die Wirkung der Mietpreisbremse in der jetzigen Ausgestaltung sehr beschränkt ist. Immerhin hat sich der Anstieg der

Selbst der Justizminister räumt Mängel ein.

Angebotsmieten etwas verlangsamt. Zum Ärger des DMB gibt es aber noch viel zu viele überrassende Mieten.

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mieterverbands, sagt: «Die Angebotsmieten übersteigen die ortsüblichen Vergleichsmieten bei Weitem. Bei zwei Dritteln aller Angebote müsste der Mietpreis deutlich niedriger ausfallen.» Im Schnitt liegen die Mietforderungen um 31 Prozent über der durchschnittlichen Miete mit Preisbremse. Das heisst, dass es nur wenige Anfechtungen gibt. Und dass der Missbrauch andauert, zumal viele Städte die Bremse gar nicht anwenden.

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Mangel Geschäftsraum

Ein Lokal, das für den Betrieb eines Restaurants mit Bar und Dancing vermietet wird, muss als Grundausstattung über genügend Notausgänge verfügen. Das ist auch bei einer Rohbaumiete unverzichtbar. Art. 257d OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_208/2015) vom 12. Februar 2016 (Originaltext französisch). Publ in mp 2/216.

Kleiner Unterhalt

Kleine Mängel muss der Mieter beheben. Wird das Mietobjekt mit kleinen Mängeln zurückgegeben,

kann der Vermieter die Kosten der Behebung dem Mieter belasten. Er hat jedoch eine Schadensminderungspflicht, welche ihm verbietet, übersetzte Kosten in Rechnung zu stellen. Der Ersatz einer Neonröhrenhalterung ist kein kleiner Unterhalt.

Art. 259 OR. Tribunal des baux, canton de Vaud (XZ.14.017843) vom 19. Januar 2015 (Originaltext französisch). Publ in mp 2/2016.

Fristlose Kündigung wegen Mangel

Verlassen die Mieter nach Mängelanzeige und Fristansetzung

die Wohnung, weil gesundheitsgefährdender Staub auftritt, dürfen sie davon ausgehen, dass der Mangel andauert, solange der Vermieter keine Behebung meldet (Ziff. 3.4.3). Dieser Mangel berechtigt zu einer fristlosen Kündigung (Ziff. 3.3). Eine Reduktion des Mietzinses muss vor Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht werden (Ziff. 3.6). Art. 259d OR, Art. 259b lit. a OR. Obergericht des Kantons Zürich (NG 150005) vom 22. Oktober 2015. Publ in mp 2/2016.