

M+W



Mieten + Wohnen

März 2020, Nr. 1

www.mieterverband.ch

Referenzzins:
Das sollten
Sie jetzt tun.
Seiten 6/7



Liebe Leserinnen und Leser



Es hat leider nicht gereicht. Eine Mehrheit der Stimmberechtigten hat am 9. Februar unsere Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgelehnt. Das heisst aber nicht, dass der Einsatz umsonst gewesen wäre und dass es jetzt nichts mehr zu tun gäbe. Was wir mit der Initiative erreicht haben und wie es jetzt weitergeht, lesen Sie in der Analyse auf den folgenden Seiten.

Für Sie als Mieterin oder Mieter gibt es gerade jetzt konkret zu tun: Kurz vor dem Druck dieser Ausgabe nämlich hat das Bundesamt für Wohnungswesen bekannt gegeben, dass der Referenzzinssatz um einen Viertelpunkt auf 1,25 Prozent sinkt. Das bedeutet, dass die meisten von Ihnen jetzt eine Mietzinssenkung verlangen können. Wir erklären Ihnen in dieser Ausgabe, wie Sie herausfinden, ob Sie zu den Glücklichen gehören, und was Sie tun müssen, um die Senkung auch wirklich zu erhalten.

So aufwändig wie bei den Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung «Harmony» im Kanton Schaffhausen wird es für Sie sicher nicht werden. Nachdem ihnen die Verwaltung 2016 hohe Nachforderungen gestellt hatte, wendeten diese zu dritt rund achthundert Stunden auf, um die Nebenkostenabrechnung zu kontrollieren und neu zu machen. Der Aufwand lohnte sich: Die Eigentümerin verzichtete auf die Nachforderung von gut 100 000 Franken. Damit ist die Geschichte aber noch lange nicht erzählt. Wie sie weitergeht, lesen Sie ebenfalls in diesem Heft. Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Abstimmung Ein Rückblick auf die Kampagne	3
Referenzzins So sollten Sie vorgehen	6
Beringen Was ist in dieser Siedlung los?	8
Brunaupark Menschenrechte werden zu wenig beachtet	11
Haushalt Kaffeemaschinen verbrauchen viel Energie	14
Buchtipps «Die neue Krise der Städte»	16
Hotline Mängelrüge bei Wohnungsabgabe	17
Miettipps Umbauen in der Mietwohnung	18
Urteil Beherbergung von Familienmitgliedern	21
Rechtsberatung Hier erhalten Sie Auskunft	22

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Andrea Bauer,
andrea.bauer@mieterverband.ch
Administration und Adressverwaltung
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Mitarbeit
Walter Angst, Ulla Blume, Urs Geiser,
Balthasar Glättli, Fabian Gloor,
Stefan Hartmann, Patric Sandri,
Carlo Sommaruga
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern

Titelbild
Daniel Müller, Zürich
Druck
Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage
126 556 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.–/Jahr
Inserate und Beilagen
Judith Joss,
judith.joss@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



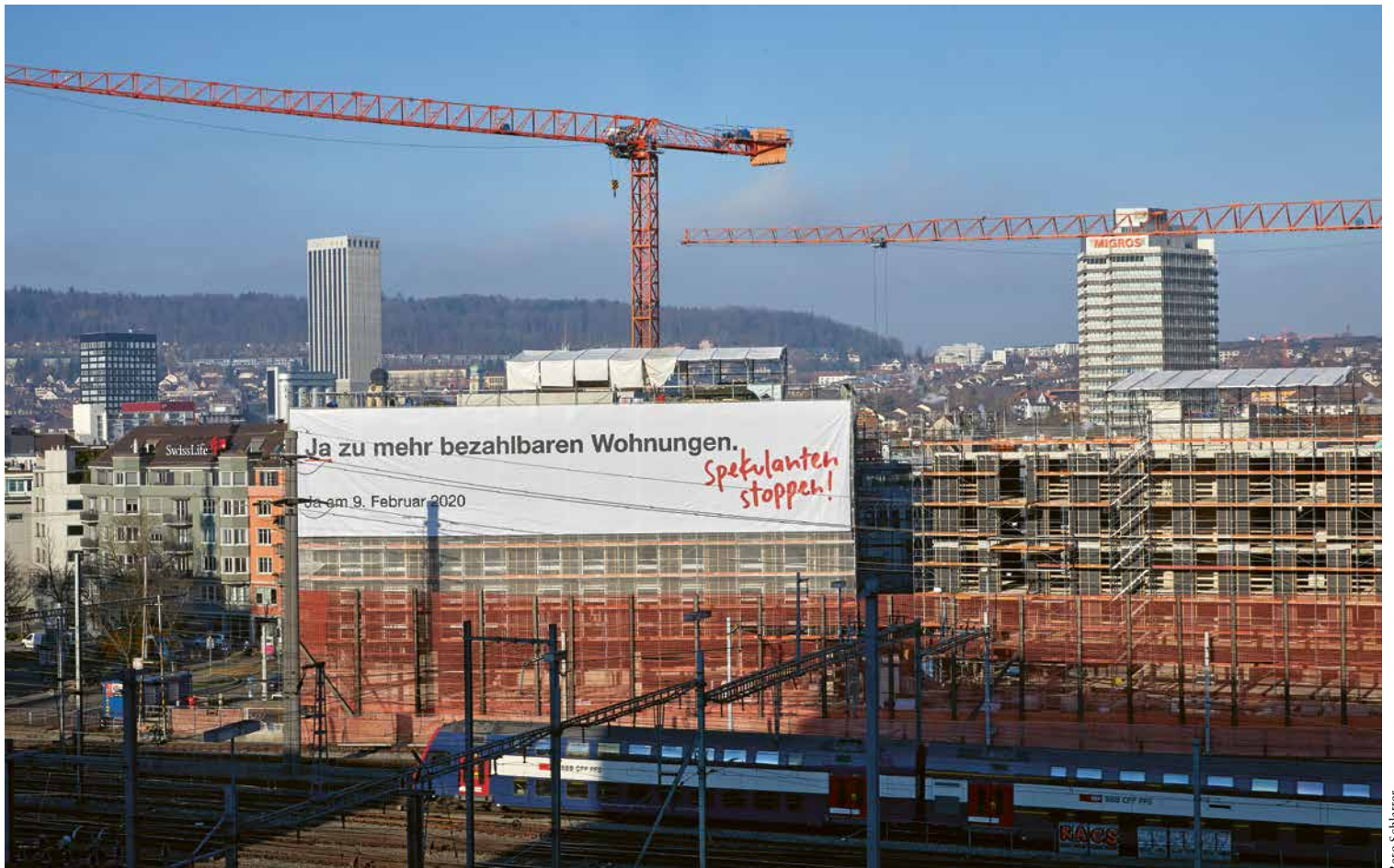
www.facebook.com/Mieterverband



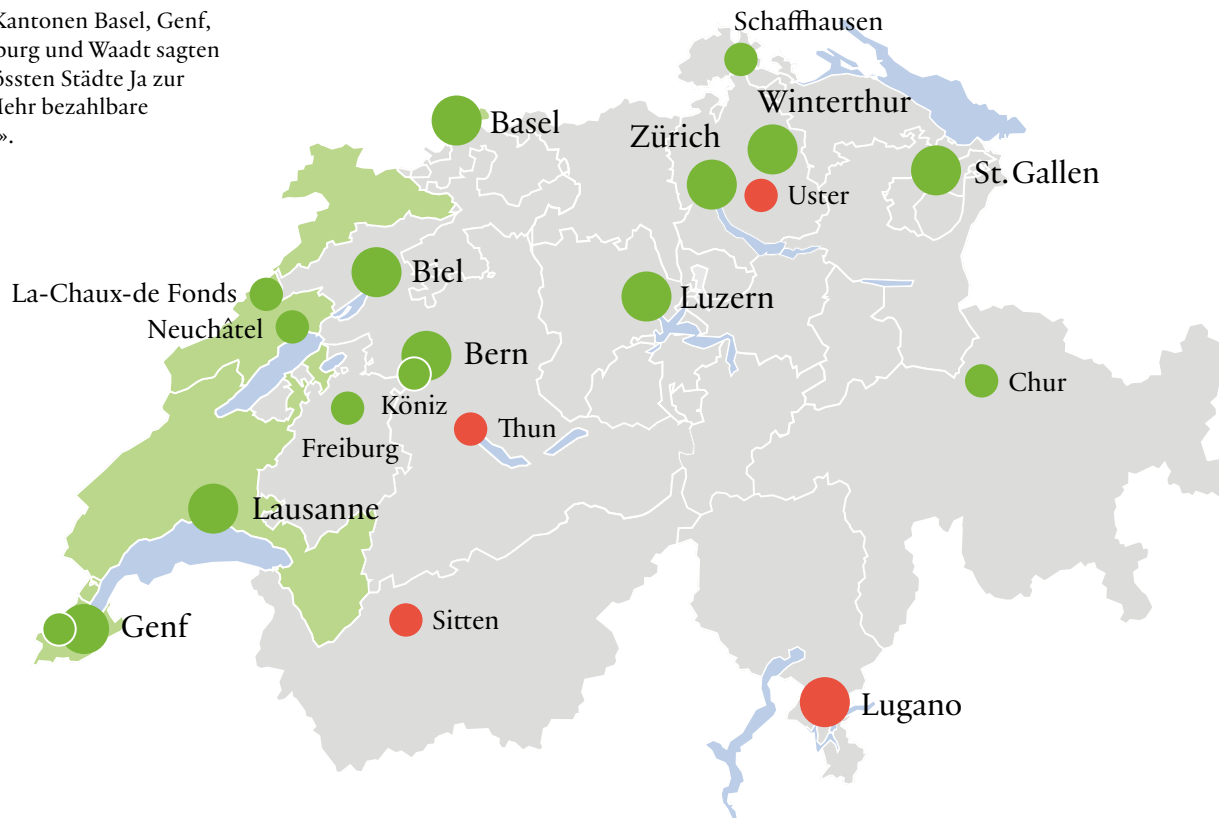
Gedruckt in der Schweiz

Unsere Initiative hat leider keine Mehrheit gefunden. Sie vermochte aber die drängenden Probleme von Mieterinnen und Mietern in den Fokus zu rücken. Ein Rückblick.

Es bleibt viel zu tun



Neben den Kantonen Basel, Genf, Jura, Neuenburg und Waadt sagten 16 der 20 grössten Städte Ja zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».



Die Kampagne für die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» beschäftigt den Mieterinnen- und Mieterverband seit sieben Jahren. Die ersten Vorbereitungsarbeiten starteten bereits 2013. Vom Sammelstart 2015 über die Einreichung 2016 bis zur Abstimmung 2020 wurde das Thema Wohnpolitik in der Öffentlichkeit immer stärker präsent. Und in der heissen Abstimmungsphase Anfang Jahr diskutierte die Öffentlichkeit schweizweit während mehrerer Wochen breit über die drängenden Probleme von Mieterinnen und Mietern. Fehlende bezahlbare Wohnungen, steigende und überbeuerte Mieten, Leerkündigungen und die zunehmende Renditeorientierung der Immobilien sind in der Öffentlichkeit angekommen und stehen jetzt auf der politischen Agenda.

Mit der Initiative hat sich der Mieterinnen- und Mieterverband als aktiver politischer Player auf der politischen Bühne etabliert. Oft war in der Öffentlichkeit auch von der «Mieterverbands-Initiative» die Rede. Das stärkt die Position des MV im Kampf gegen die vom Parlament geplante Aushöhlung des Mieterschutzes. Es ist möglich, dass bereits im nächsten Jahr ein Referendum nötig wird. Die Erfahrungen und Lehren

aus der aktuellen Kampagne werden uns dann helfen, eine noch breitere Allianz zu bilden.

Ein Achtungserfolg

Am 9. Februar 2020 stimmten schliesslich 963 610 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Das entspricht einem Ja-Anteil von 42,9 Prozent. Die Stimmbeteiligung betrug 41 Prozent. Dass es uns nicht gelungen ist, neben den Städten auch in der Agglomeration mehr Ja-Stimmen zu gewinnen, hat am Schluss den Ausschlag für das Nein gegeben. Immerhin stimmten neun der zehn grössten Städte Ja (die Ausnahme war Lugano). Unter den 20 grössten Städten sagten 16 Ja, Nein stimmten neben Lugano auch Thun, Uster und Sitten. Die Medien werteten dieses Resultat als Achtungserfolg und verglichen es mit der letzten MV-Initiative «Ja zu fairen Mieten» von 2003. Diese hatte mehr als 10 Prozent weniger Ja-Stimmen erhalten und war einzig im Kanton Genf angenommen worden. Das Resultat liegt auch deutlich über dem Stimmenanteil der unterstützenden Parteien SP und Grüne. Allerdings müssen wir die Überzeugungsarbeit bei den Politikerinnen

und Politikern der Mitteparteien fortsetzen und im Hinblick auf künftige Kampagnen versuchen, unsere Anliegen noch breiter abzustützen.

Erfahrungen gesammelt

Der MV ist in vielen Sektionen auf Gemeinde- und Kantonsebene immer wieder aktiv, auch mit Initiativen und Referenden. Die Abstimmungskampagne ermöglichte es, auf gesamtschweizerischer Ebene wichtiges Knowhow aufzubauen und die Zusammenarbeit zu verbessern. Im Vergleich zur letzten Initiative 2003 haben sich Kampagnen massiv verändert. Weiterhin wichtig bleiben Plakate. Auch die Präsenz auf der Strasse bleibt ein wesentliches Kampagnenelement: Dank engagierten Sektionen und freiwilligen Helferinnen und Helfern wurden im Januar 120 Stand- und Flyer-Verteilaktionen organisiert.

Neu gibt es die Möglichkeit, kurzfristig in den grösseren Bahnhöfen noch elektronische Plakate zu buchen, sogenannte eBoards und ePanels. Dies nutzten wir für einen Spendenaufruf, um in der Schlussphase vor dem 9. Februar im öffentlichen Raum präsent zu bleiben. Gleichzeitig führten wir den Abstimmungskampf auch online. Mit bezahlter

Werbung erreichten wir auf Facebook 3,2 Millionen Kontakte mindestens einmal. Das sind achtzig Prozent aller Schweizer Facebook-Nutzerinnen und -Nutzer. An verschiedenen Orten schalteten wir Online-Banner, unter anderem auch auf Wohnplattformen. Also dort, wo Mieterinnen und Mieter auf Wohnungssuche ganz konkret mit viel zu hohen Mieten konfrontiert sind.

Es bleibt viel zu tun

Mit dem Nein zu unserer Initiative tritt nun automatisch der Gegenvorschlag in Kraft. Das bestehende Instrument für Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger («Fonds de Roulement») wird um 250 Millionen Franken aufgestockt. Dies wird bei weitem nicht reichen, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger zu erhöhen. Darum verlangen wir, dass die Mittel für den «Fonds de Roulement» zusätzlich aufgestockt werden. Wir werden entsprechende Vorstösse im Parlament unterstützen. Aus Anlass der Senkung des Referenzzinssatzes appellieren wir zudem an die Vermieterinnen und Vermieter, die Mieten automatisch und korrekt zu senken.

Die Kampagne in Zahlen

- 1** dreisprachige Webseite
- 8** grosse Inserate
- 120** Verteilaktionen der Sektionen
- 145** ePanels und eBoards in Bahnhöfen
- 518** Online-Testimonials
- 1260** Social-Media-Posts
- 1400** Plakate
- 55 000** Taschentücher
- 77 000** Interaktionen auf Social Media
- 700 000** Flyer in 13 Varianten
- 963 610** Ja-Stimmen in der ganzen Schweiz
- 1,25 Mio.** sahen das Spekulanten-Video
- 3,2 Mio.** auf Facebook erreicht (von 4 Millionen)
- 15,4 Mio.** Online Banner-Anzeigen u. a. auf Wohnplattformen

Kommentar

Eine Niederlage, aber auch Fortschritte



Im Jahr 2003 erhielt die Initiative «Ja zu fairen Mieten» des Mieterinnen- und Mieterverbands 32,7% der Stimmen, Genf sagte als einziger Kanton Ja. Anfang Februar wurde unsere Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» von 42,9% der Bürgerinnen und Bürger und fünf Kantonen unterstützt. Das ist eine deutliche Steigerung. In der Westschweiz sagten nicht nur die Mehrheit der Kantone, sondern auch 50,4% der Stimmberechtigten Ja. Darüber hinaus unterstützten alle grossen Städte des Landes unsere Forderungen. Natürlich hofften wir insgeheim, eine Mehrheit der Schweizer Bevölkerung überzeugen zu können. Leider blieb die Hoffnung unerfüllt.

Einer der Gründe für das Scheitern ist in der massiven Gegenkampagne zu suchen. Nachdem die ersten Umfragen sehr positiv ausgefallen waren, mobilisierte die Immobilienlobby mehrere Millionen Franken. Trotz einer guten eigenen Kampagne war es unmöglich, ein Gegengewicht zu schaffen. Aber es war sicherlich auch die Wahrnehmung der Rolle des Staates in der Deutschschweiz, die entscheidend ins Gewicht fiel. Es ist nun Aufgabe der progressiven politischen Kräfte, die Bevölkerung davon zu überzeugen, dass der Staat angesichts des erwiesenen Versagens des Marktes und der herrschenden Ungerechtigkeiten eine regulierende Rolle spielen muss.

Trotz allem haben wir während dieser Kampagne einige wichtige politische Ziele erreicht. Einerseits wurde der Mangel an erschwinglichem Wohnraum für alle thematisiert und von allen anerkannt. Auf der anderen Seite konnte sich der Mieterinnen- und Mieterverband als nationaler politischer Akteur etablieren. Und wir konnten zeigen, dass wir in der Lage sind, eine wirksame nationale Kampagne zu führen, was gute Voraussetzungen für Referenden gegen die Demontage des Mietrechts ist.

Diese Gedanken sollen uns einen Energieschub verleihen für die kommenden Kämpfe im Interesse der Mieterinnen und Mieter.

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz

Mietzinssenkung: So müssen Sie vorgehen

Der Referenzzinssatz ist auf 1,25 Prozent gesunken. Die meisten Mieterinnen und Mieter haben jetzt Anrecht auf eine Mietzinssenkung.

Erster Schritt Anspruch überprüfen und berechnen



Überprüfen Sie als Erstes, ob Sie einen Senkungsanspruch für Ihren Nettomietzins haben. Dies hängt neben dem Referenzzinssatz auch von der Teuerung und allenfalls gestiegenen Betriebs- und Unterhaltskosten ab. Je nachdem, wie sich diese Faktoren seit Vertragsabschluss oder seit der letzten gültigen Mietzinsänderung verändert haben, fällt der Senkungsanspruch anders aus. In den meisten Fällen ist jedoch eine Reduktion zugunsten der Mieterinnen und Mieter fällig.

Ob Sie Anrecht auf eine Mietzinssenkung haben respektive wie hoch der Anspruch ist, können Sie mit unserer Hilfe unter www.mieterverband.ch/check berechnen.

Dabei gilt es einige Punkte zu beachten:

1. Auf welchem Referenzzins beruht Ihre jetzige Miete?

Um überprüfen zu können, wie hoch Ihr Anspruch ist, müssen Sie wissen, auf welchem Referenzzins Ihr jetziger Nettomietzins basiert. Massgebend ist die letzte Mietzinsenerhöhung oder der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Referenzzins, wenn der Mietzins nie verändert wurde (steht im Mietvertrag nichts, gilt der bei Vertragsabschluss gültige Zinssatz).

Die Höhe des Senkungsanspruchs können Sie der folgenden Tabelle entnehmen (Beispiel: Wenn Ihr Mietzins auf einem Referenzzinssatz von 2,00 Prozent beruht, können Sie eine Senkung des Mietzinses von 8,26 Prozent verlangen).

Zinssatz	Senkungsanspruch
2,00 %	– 8,26 %
1,75 %	– 5,66 %
1,50 %	– 2,91 %



Mietzinsrechner
www.mieterverband.ch/check

2. Teuerung, Betriebs- und Unterhaltskosten

Zu berücksichtigen sind bei der Berechnung des Senkungsanspruchs auch 40 % der Teuerung. Die Vermieterschaft kann zudem gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten (Gebühren, Objektsteuern, Versicherungsprämien, Gebäudeunterhalt) mit dem Senkungsanspruch verrechnen, sofern diese nicht bereits auf die Mieterinnen und Mieter überwälzt werden.

3. Holen Sie unsere Einschätzung ein Wir empfehlen, unsere Einschätzung einzuholen, wenn

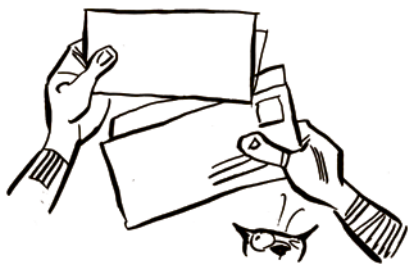
- im Mietvertrag oder in der letzten Mietzinsänderung ein «Vorbehalt» oder eine «Reserve» vermerkt ist
- Sie den Eindruck haben, dass in Ihrem Mietvertrag falsche Zahlen zu Referenzzins etc. aufgeführt sind oder dass die letzte Senkung zu tief ausgefallen ist
- Sie in einer Genossenschaft oder einer Wohnung mit behördlich kontrolliertem Mietzins wohnen (WEG-Mieten, städtische Liegenschaften, subventionierter Wohnungsbau)
- Sie ein Geschäft mieten und Ihr Mietvertrag auf der Indexmiete basiert (Mietvertrag mit fester Dauer von mindestens 5 Jahren).

Zweiter Schritt Herabsetzungsbegehren schreiben



Ergibt Ihre Prüfung einen Senkungsanspruch, schreiben Sie der Vermieterschaft ein entsprechendes Herabsetzungsbegehren. Dieses wird jeweils auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Wenn Sie Ihren Brief also im März abschicken, muss der Mietzins erst ab Juli gesenkt werden. Schicken Sie den Brief zu Beweis Zwecken unbedingt per Einschreiben.

Dritter Schritt Antwort prüfen



Die Vermieterschaft muss innert 30 Tagen zu Ihrem Schreiben Stellung beziehen. Wird Ihr Mietzins gesenkt, sollten Sie kontrollieren, ob die Senkung richtig berechnet wurde. Oft ziehen Vermieterinnen und Vermieter für die Kostensteigerung Pauschalen von bis zu 1% der Nettomiete ab, was laut Rechtsprechung nicht zulässig ist, in der Praxis aber oft angewendet wird. Die Kostensteigerung muss konkret nachgewiesen werden. Pauschalen von über 0,5% müssen Mieterinnen und Mieter nicht akzeptieren. Sind die meisten Betriebskosten in den Nebenkosten enthalten, ist bereits ein Satz von über 0,25% zu hoch. Oft weisen Vermieterinnen und Vermieter das Herabsetzungsbegehren mit dem Einwand der mangelnden Rendite, der fehlenden

Orts- und Quartierüblichkeit oder aus anderen unhaltbaren Gründen ab. Lassen Sie das Antwortschreiben im Zweifelsfall unbedingt innert 30 Tagen vom Mieterinnen- und Mieterverband überprüfen.

Vierter Schritt Herabsetzungsbegehren an Schlichtungsbehörde



Wenn Sie mit der Antwort der Vermieterschaft nicht einverstanden sind, können Sie das Herabsetzungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde Ihres Wohnbezirks einreichen. Die Frist dafür beträgt 30 Tage ab Erhalt des Antwortschreibens der Vermieterschaft.

Reagiert die Vermieterschaft nicht oder erst nach Ablauf der Frist von 30 Tagen, haben Sie trotzdem die Möglichkeit, sich mit dem Herabsetzungsbegehren an die Schlichtungsbehörde zu wenden. In diesem Falle müssen Sie dies innerhalb von 60 Tagen erledigen, und zwar ab dem Zeitpunkt, an dem Sie das erste Herabsetzungsbegehren abgesendet haben.

Lassen Sie sich von uns beraten

Wir raten allen Mieterinnen und Mietern, sich vor dem Einreichen eines Herabsetzungsbegehrens, spätestens aber vor der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde, von einer Fachperson des Mieterinnen- und Mieterverbands beraten zu lassen. Den Kontakt zu Ihrer lokalen Sektion finden Sie unter www.mieterverband.ch.

Musterbriefe

Musterbriefe für das Herabsetzungsbegehren an die Vermieterschaft respektive die Schlichtungsbehörde können Sie unter www.mieterverband.ch/referenzzinns herunterladen.

Jetzt aktiv werden!

Vor wenigen Tagen hat das Bundesamt für Wohnungswesen den neuen Referenzzinssatz bekannt gegeben: 1,25%. Die durchschnittlichen vergebenen Hypotheken sind also nochmals so weit gesunken, dass der geltende Referenzzinssatz auf den nächsten Viertel abgerundet wird.

Für die meisten Mieterinnen und Mieter ist dies eine gute Nachricht. Es bedeutet, dass sie eine Mietreduktion zugute haben. Faire Vermieterinnen und Vermieter senken deshalb die Mieten jetzt von sich aus um 2,9% – wenn sie Abzüge für Teuerung oder Betriebs- und Unterhaltskosten geltend machen, kann es etwas weniger sein.

Leider tun dies nur die wenigsten. Die meisten ändern gar nichts, solange niemand reklamiert. Genau darin liegt einer der Gründe dafür, dass die Mieten in der Schweiz gegenwärtig viel zu hoch sind. Wären sie nämlich seit der Einführung des Referenzzinsses 2008 bei einer Senkung jeweils angepasst worden, müssten sie heute um 8,5 Milliarden tiefer sein.

Es liegt an Ihnen, jetzt aktiv zu werden. Da der Senkungsanspruch jeweils erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gemacht werden kann, sollten Sie rasch prüfen, ob Sie einen Anspruch haben, und einen allfälligen Brief an die Vermieterschaft noch diesen Monat abschicken. Wenn Sie unsicher sind, sollten Sie sich unbedingt von Ihrer Sektion des Mieterinnen- und Mieterverbands beraten lassen.

Andrea Bauer



Broschüre:

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

Mitglieder: Fr. 6.–; Nichtmitglieder: Fr. 8.– (zuzüglich Versandkosten).
Bestellung telefonisch (043 243 40 40) oder unter www.mieterverband.ch/url/webshop.



Daniela Späth und Markus van Riel fanden in den Abrechnungen von Wincasa grobe Fehler.

Was ist in dieser Siedlung los?

In einer Schaffhauser Siedlung verlangt Wincasa seit drei Jahren ungerechtfertigte Nebenkosten und zahlt sie später an die Mieterinnen und Mieter zurück. Was steckt hinter diesem Vorgehen?

Vor kurzem wurde die Siedlung «Genesis» in Beringen (SH) umgetauft. Die fünf Wohnblöcke mit den 75 Wohnungen heissen jetzt «Harmony». Genützt hat die Namensänderung bislang nichts. Ein Teil der Mieterinnen und Mieter liegt nach wie vor im Streit mit der Verwaltung Wincasa. Der Grund: Wincasa stellt seit dem Bezug 2015 jedes Jahr happige Nachforderungen für die Nebenkosten. Und zwar unberechtigt. Mittlerweile beläuft sich die Summe auf 420 000 Franken.

Nachforderungen bis 2000 Franken

Seinen Anfang nahm der Streit 2016, als die Bewohnerinnen und Bewohner ihre erste Nebenkostenabrechnung erhielten. Je nach Grösse der Wohnung sollten sie bis zu 2000 Franken nachzahlen. Während die einen die Faust im Sack machten und zahlten, taten sich die anderen zusammen. Zu ihnen gehören Daniela Späth und Markus van Riel. «Die Verwaltungen stützen sich darauf ab, dass die Leute so etwas einfach hinnehmen», sagt Späth, «und wer doch nachfragt, wird abgewimmelt. Am Schluss bleiben nur die Harten übrig. Mit uns haben sie dummerweise gleich drei von der Sorte gehabt.»

Zusammen mit einer dritten Mieterin machten sich Späth und van Riel an die Arbeit. In ihrer Freizeit schrieben sie Briefe, forderten Belege an, kontrollierten Abrechnungen, lasen Verträge durch. Alle sechs bis zehn Wochen trafen sie sich mit den anderen zu einer Mieterversammlung. «Dort konnten wir uns austauschen, uns das Erlebte erzählen. Und auch mal zusammen lachen», sagt Daniela Späth. Die Gemeinschaft sei wichtig gewesen: «Alleine hätten wir das nicht geschafft.» Während sich Späth vor allem um die Verträge und um mietrecht-

liche Belange kümmerte, erstellte van Riel für alle 39 Parteien, die dabei waren, eine neue Abrechnung. Denn die Mieterinnen und Mieter sollten den Teil der Nachforderungen, den sie anerkannten, bezahlen. Sonst hätte eine Betreibung gedroht. Von Wincasa die nötigen Unterlagen zu erhalten, habe sich als mühsames Unterfangen herausgestellt, sagt van Riel: Mails seien unbeantwortet geblieben, Unterlagen erst nach mehrmaligem Nachhaken ausgehändigt worden, die Einsicht in Verträge sei ihnen verwehrt worden. Späth und van Riel kommunizierten nur noch per Einschreiben mit der Verwaltung und drohten mit dem Gang vor die Schlichtungsstelle, was schlussendlich nützte.

Grobe Fehler in der Abrechnung

Die Verwaltung hatte ihre Gründe, nicht zu kooperieren. Je mehr sich van Riel in die Dokumente vertiefte, desto mehr Fehler kamen zum Vorschein. «Die Schweinereien, die in diesen Abrechnungen drin sind, sind kaum zu glauben», sagt er.

Die grösste «Schweinerei» betrifft die Heizung. Die Siedlung hat einen sogenannten Contracting-Vertrag mit der Energieversorgungsfirma Etawatt. Beim Contracting darf der Hauseigentümer die Kosten für die Anlage, die er an die Energieversorgungsfirma zahlt, auf die Mieterinnen und Mieter überwälzen. Diese Kosten umfassen nicht nur den Energiebezug, sondern auch die Aufwendungen für den Unterhalt, die Verzinsung und die Amortisation der Anlage – Kosten also, die eigentlich nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden dürften. Nur: Die Heizung der Siedlung «Harmony» gehört gar nicht der Etawatt, sondern der Eigentümerin – der Credit Suisse selber. So steht es im Vertrag, der M+W vorliegt. Die Eigentümerin bezahlt der



Die Siedlung «Harmony» hat einen schlechten Ruf: Zurzeit stehen gemäss Webseite 27 der 75 Wohnungen leer.

Energieversorgungsfirma also gar keine Kosten für Unterhalt, Verzinsung und Amortisation der Anlage. Trotzdem stellt sie den Mieterinnen und Mietern diese in Rechnung und lässt sich so die Heizungsanlage bezahlen. Dieser Posten macht mit 50 000 Franken pro Jahr rund die Hälfte der Nebenkostenabrechnung aus.

Weitere 35 000 Franken pro Jahr gehen auf das Konto der Tiefgarage. Die Kosten für deren Reinigung und Wartung werden von Wincasa jeweils auf die Nebenkosten geschlagen. Dies obwohl es für die Garage separate Verträge gibt, in denen die Kosten ebenfalls inbegriffen sind. Das heisst: Wer kein Auto hat, soll trotzdem für die Tiefgarage zahlen. Und wer ein Auto hat, soll doppelt zahlen.

Neben diesen beiden grossen Posten fanden Späth und van Riel weitere Fehler in der Abrechnung. Mit einer Liste von 28 Punkten sprachen sie bei der Verwaltung vor. «Der Herr von Wincasa hat schier die Krise gekriegt», sagt Späth und lacht. «Mich hat er während der Besprechung zweimal gefragt, ob ich denn keine Kinder hätte und am Abend nichts Besseres zu tun habe, als die Abrechnungen zu kontrollieren», sagt van Riel und stimmt in das Lachen ein.

Credit Suisse verzichtet

Anfang 2018 reagierte die Verwaltung auf die Vorwürfe. Bei rund der Hälfte der 28 bemängelten Punkte anerkannte Wincasa Fehler und war bereit, auf die Nachforderungen zu verzichten. So auch bei der Heizung. Auf die Fehler bei der Tiefgarage ging die Verwaltung jedoch nicht ein, weshalb die Mieterinnen und Mieter den gesamten Vorschlag der Verwaltung ablehnten. Danach herrschte ein Jahr lang Sendepause. Anfang 2019 dann traf ein Brief ein: Wincasa gab Bescheid, die Eigentümerin Credit Suisse verzichte auf sämtliche Nachforderung der Berechnungsperiode 2015/16. Auch auf diejenigen, welche die Mieterinnen und Mieter anerkannt und bereits bezahlt hätten. Hätte die Eigentümerin dieses Geld behalten, hätte das bedeutet, dass sie die Abrechnung der Mieterinnen und Mieter anerkennt. Anerkannt wird hier aber gar nichts,

weder von Wincasa noch von Credit Suisse. Die Verwaltung schreibt in ihrem Brief an die Mieterinnen und Mieter, der M+W vorliegt, vielmehr, die Eigentümerin verzichte nur «aus Kulanz» und der Verzicht sei keinesfalls ein «Präjudiz» für kommende Abrechnungen.

Mittlerweile sind zwei weitere Briefe eingetroffen, der letzte Mitte Januar 2020. Die Credit Suisse verzichtet auch für die weiteren Abrechnungsperioden auf ihre Nachforderungen.

Steckt System dahinter?

Doch warum anerkennt Wincasa die Fehler nicht? Und warum verzichtet die Credit Suisse wiederholt darauf, ihre Forderungen einzutreiben? Könnte es sein, dass «Harmony» nicht die einzige Siedlung ist, bei der diese Abrechnungsweise zur Anwendung kommt?

Wincasa schreibt dazu, ihre Abrechnungen entsprächen den Grundsätzen des Schweizer Mietrechts. Es sei ihnen «stets ein Anliegen, die Nebenkosten zu optimieren und die Höhe der veranschlagten Beträge möglichst nicht zu überschreiten.»

Späth und van Riel stehen in Kontakt mit Mieterinnen und Mietern anderer Siedlungen, die sich mit fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen bei ihnen gemeldet haben, nachdem der «Blick» letzten Sommer ihre Geschichte veröffentlicht hatte. In einem Fall hat van Riel mittlerweile die Abrechnung durchgesehen – und bei der Tiefgarage die gleichen Fehler gefunden, die Wincasa bei ihrer Abrechnung gemacht hat.

Wincasa bestreitet Fehler

Auf Anfrage von M+W bestreitet Wincasa plötzlich, dass die Kosten für die Heizung den Mieterinnen und Mietern unge-rechtfertigt in Rechnung gestellt würden. Die Anlage sei Eigentum der Etawatt und es handle sich um einen Contracting-Vertrag, schreibt sie. Diese Aussage steht im Widerspruch zu dem weiter oben erwähnten Schreiben, in dem Wincasa noch mitgeteilt hatte, auf die Nachforderung für die Heizung zu verzichten.

Bei der Frage der Tiefgarage gibt Wincasa zwar teilweise zu, Fehler gemacht zu haben: «Den Mieterinnen und Mietern wurden fälschlicherweise einmalig rund CHF 10 000 für die Tiefgarage verrechnet. Dies bedauern wir sehr. Nachdem der Fehler erkannt wurde, wurde die Abrechnung umgehend korrigiert.» Auf die Hauptkritik der Mieterinnen und Mieter geht sie jedoch nicht ein.

Von den bisherigen Abrechnungen steht jetzt noch die von 18/19 aus. Späth und van Riel rechnen damit, dass die Credit Suisse erneut verzichtet. Und dann ist schon wieder die neue Abrechnung fällig. Wie lange wollen Wincasa und Credit Suisse noch so weitermachen?

Dazu schreibt Wincasa: «Zurzeit werden verschiedene Massnahmen geprüft, um die Nebenkosten in Zukunft weiter nachhaltig zu reduzieren. Wir werden die Mieterinnen und Mieter zu gegebener Zeit informieren.» Während die Verwaltung noch prüft, hat Daniela Späth die Initiative ergriffen und einen Brief an Wincasa geschrieben. Sie schlägt vor, eine Pauschale für die Nebenkosten einzuführen. Damit gäbe es künftig keine Abrechnungen mehr. Und für ihren Aufwand – zu dritt kommen sie mittlerweile auf rund achthundert Stunden – möchte sie eine Entschädigung von der Verwaltung.



CS und Behörden in Erklärungsnot

Verletzen Investoren mit Leerkündigungen
das vom Sozialpakt der UN geschützte Recht
auf angemessenes Wohnen?

Am 21. Juni 2019 besuchte Leilani Farha, die UN-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen, verschiedene Mieterinnen und Mieter im Zürcher Brunaupark. Fünf Monate später wandte sie sich mit einem offiziellen Schreiben an Bund, CS und die Pensionskasse der CS. Sie verlangte Auskunft darüber, ob die in zwei grosse Bauprojekte in Zürich (Brunaupark, Ersatzneubau) und Basel (Schorenweg, Gesamtsanierung) involvierten Behörden sowie die CS die von ihnen eingegangenen Verpflichtungen zum Schutz der Menschenrechte eingehalten haben.

CS hat UNO-Leitprinzipien anerkannt

Farhas Schreiben wie auch die Antworten von Bund, CS-Group, CS-Pensionskasse und CS-Asset-Management-AG können seit einigen Wochen auf der Website des UN-Hochkommissariats für Menschenrechte eingesehen werden. Die Publikation ist Teil des vom UN-Hochkommissariat für Menschenrechte und den Mitgliedstaaten anerkannten Verfahrens zur Durchsetzung der einschlägigen internationalen Verträge.

Im vorliegenden Fall geht es um den von der Schweiz Anfang 1990er-Jahre unterzeichneten Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte. Artikel 11 dieses Pakts sieht vor, dass die Vertragsstaaten das Recht eines jeden auf angemessene Unterbringung gewährleisten und geeignete Schritte zur Verwirklichung dieses Rechts unternehmen. Mit den UNO-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte kommt die CS und die ihr angegliederten Unternehmen ins Spiel. Denn die CS hat diese Leitprinzipien – wie viele andere multinationale Konzerne – anerkannt.

Menschenrechte bisher zu wenig beachtet

Warum nimmt sich Leilani Farha am Ende ihrer zweiten Amtszeit als UN-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen zwei Leerkündigungen in Zürich respektive Basel zum Gegenstand eines «Special Procedure» genannten Austauschs von Briefen mit der Schweiz und einer Grossbank?

Ein Blick in den Anhang ihrer Schreiben an die Schweizer Behörden und die CS gibt Auskunft. Während die Vorgängerinnen von Farha sich vor allem mit «Forced Evictions» und Zwangsräumungen von informellen Siedlungen in Schwellenländern zu Wort gemeldet haben, standen für die 2014 gewählte Farha auch die Zwangsräumungen in Spanien und die Explosion der Boden- und Mietpreise in den Megacities des Nordens im Fokus. Sie hat die Durchdringung der Wohnungsmärkte durch Finanzdienstleister und Immobilienfonds kritisiert und politische Antworten auf die wachsende Marktmacht von institutionellen Anlegern gefordert. Und sie macht öffentlich Druck,

wie der Kinofilm «Push», der ihre Arbeit dokumentiert, und die von ihr und Ada Colau, der Stadtpräsidentin von Barcelona, organisierten Treffen mit Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern vieler Megacities zeigen.

Es ist deshalb nachvollziehbar, dass die UN-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen von den Behörden und den Eigentümern des Schorenwegs in Basel und des Brunauparks in Zürich nicht nur wissen will, ob die rausgeworfenen Mieterinnen und Mieter eine neue Wohnung finden werden. Sie weist auch darauf hin, dass die Menschenrechte im Kontext der Umbrüche auf dem Immobilienmarkt bisher viel zu wenig beleuchtet worden sind.

Fragen an Behörden und Eigentümer

Farha spricht vom psychischen Druck, der auf Mieterinnen und Mieter ausgeübt wird, denen die Wohnung gekündigt wird. Sie weist darauf hin, dass die Betroffenen nicht nur eine neue Wohnung suchen müssen, sondern auch eine neue Nachbarschaft, dass sie neue Ressourcen und neue Netzwerke aufbauen müssen. Und sie wird konkret: «Im Brunaupark haben viele ältere Mieterinnen und Mieter ihre Kinder und Grosskinder in der Nachbarschaft. Wenn sie ausziehen müssten, würde ihr Familienleben auseinandergerissen und die nachbarschaftliche Hilfe aufgebrochen.» Farha will von den Behörden und den Eigentümern wissen, wie die Betroffenen in die Projektentwicklung einbezogen worden sind. Sie fragt nach dem Angebot an preislich vergleichbaren Wohnungen, die in den neuen oder sanierten Wohnungen zur Verfügung stehen. Sie will in Erfahrung bringen, weshalb nicht Projekte favorisiert worden sind, die das Bleiberecht der Mieterinnen und Mieter sichergestellt hätten. Dabei kann sie auf die von ihrer Vorgängerin Miloon Kothari erarbeiteten «Basic Principles on Development-based Evictions» verweisen, die eine Partizipation der bisherigen Mieterinnen und Mieter während des ganzen Entwicklungsprozesses zu einem Grundrecht von Menschen erklären, die von Vertreibung bedroht sind. Und auf das Grundrecht dieser Menschen, im Notfall eine Ersatzwohnung in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Wohnort zu erhalten.

«Spezielle» Antworten von Credit Suisse ...

Die Antworten, die Leilani Farha aus der Schweiz erhalten hat, sind – um es zurückhaltend auszudrücken – speziell.

Die in Menschenrechtsfragen offensichtlich geschulten CS-Leute geben immerhin zu, dass die beiden Bauprojekte in Zürich und Basel das Recht der Mieterinnen und Mieter auf angemessenen Wohnraum tangieren. Im Rahmen der aufgrund des Schreibens von Farha durchgeführten Sorgfaltspflichtprü-



Ursula Häne

Die UNO-Sonderberichterstatlerin Leilani Farha im Gespräch mit einer Bewohnerin des Brunauparks in Zürich.

fung seien «verschiedene mögliche menschenrechtsbezogene Auswirkungen festgestellt» worden wie «unfreiwilliger Umzug», «Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche in der Stadt» und «Verlust des sozialen Netzes». Daneben seien aber auch die Rechte anderer Anspruchsgruppen berücksichtigt worden. Im Fall der Pensionskasse seien das vor allem die Versicherten, im Fall der Credit Suisse Asset Management Switzerland AG die Investoren, die hinter dem SIAT-Immobilienfonds stehen, zu dessen Portfolio die Häuser am Schorenweg in Basel gehören. Beide Gruppen hätten ein Recht auf einen angemessenen Lebensstandard und soziale Sicherheit. Was das Ergebnis dieser Prüfung war, braucht hier nicht explizit erwähnt zu werden.

... und Behörden

Die im Schreiben von Aussenminister Ignazio Cassis zusammengefassten Antworten der Behörden sind voller Widersprüche. Für den Bund weist Cassis unter anderem auf das Mietrecht hin. Das Problem: Dieses bietet leider keinen wirkamen Schutz vor Kündigungen, die Mieterinnen und Mieter zu einem unfreiwilligen Umzug zwingen. Es gibt insbesondere keine gerichtliche Abwägung zwischen den Rechten der von den Compliance-Spezialisten der CS aufgeführten Anspruchsgruppen. Es gibt kein Kündigungsschutzverfahren, in dem der Verlust des sozialen Netzes einer 80-jährigen Mieterin gegen das Recht auf einen angemessenen Lebensstandard eines von den Ausschüttungen des SIAT-Immobilienfonds profitierenden Investors abgewogen wird.

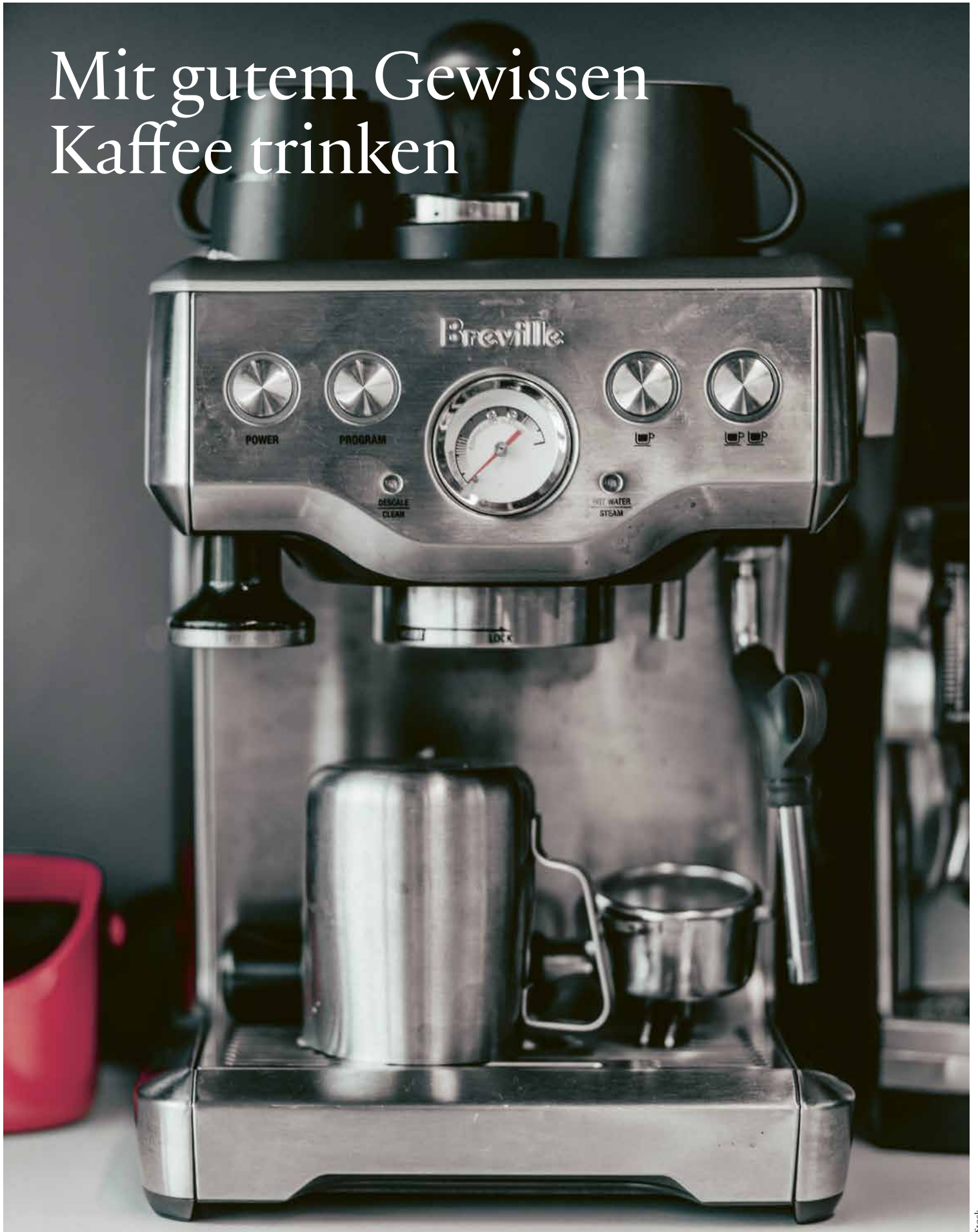
Aus Basel ist die Mitteilung eingetroffen, dass man mit der Eigentümerschaft Kontakt aufgenommen habe, um zu klären, ob ein Verkauf der Liegenschaft ein denkbarer Weg sei. Eine Anfrage, die bei einem auf langfristige Anlagen fokussierten Immobilienfonds wenig Sinn macht.

Nur noch den Kopf schütteln kann man über die Antwort, die von der Stadt Zürich kommt. Der Stadtrat weist auf sein Wohnprogramm hin, fügt aber hinzu, dass sich «im Kanton Zürich und in der Agglomeration die Leerwohnungsziffer spürbar erhöht habe und angemessener Wohnraum zu akzeptablen Konditionen verfügbar sei». Das ist die offizielle Version der berühmten Aussage der Hauseigentümer-Lobbyistin Regine Sauter. Im Abstimmungskampf zur Wohninitiative hatte sie gegenüber den Medien gesagt, die Mieterinnen und Mieter müssten halt dort hinziehen, wo sie sich eine Wohnung leisten könnten.

Nicht mit weniger zufrieden geben

Die Latte, die Leilani Farha für eine sich an der Wahrung der Menschenrechte orientierenden Stadtentwicklung gesetzt hat, ist hoch: Sanierungen müssen in bewohntem Zustand, Ersatzneubauten in Etappen durchgeführt werden und einen möglichst hohen Prozentsatz an Wohnungen enthalten, die für die bisherigen Mieterinnen und Mieter preislich erschwinglich sind. Bei grossen Planungen müssen die betroffenen Mieterinnen und Mieter einbezogen werden. Mit weniger dürfen wir uns jedoch nicht zufrieden geben.

Mit gutem Gewissen Kaffee trinken



iStock

Die Kaffeemaschine ist wohl das beliebteste Haushaltsgerät, sie verbraucht jedoch viel Energie. Worauf man beim Kauf und bei der Nutzung achten sollte.

Der Sound der Kaffeemaschine ist wie Musik in unseren Ohren. Er begleitet uns durch den ganzen Tag – beim Frühstück und später an der Arbeit. Wenn der unvergleichliche Duft frischen Kaffees durch die Büroräume strömt, verfliegt die Müdigkeit, sprudeln die guten Ideen. Durchschnittlich drei Tassen schlürfen wir Schweizerinnen und Schweizer pro Tag. Nur in Deutschland und Norwegen wird mehr Kaffee getrunken.

Kaffeekapseln weit verbreitet

Entsprechend wichtig ist die Wahl der Kaffeemaschine. Für viele geht nichts über den guten alten Espressokocher mit Drehverschluss. Inzwischen hat aber die Portionen-Maschine ihren Siegeszug angetreten. Sie macht heute rund sechzig Prozent aller Geräte aus. Die besten Portionen-Maschinen mit Qualitätslabel A++ sind bereits für um die hundert Franken zu kaufen. Sie funktionieren mit Alukapseln oder sogenannten Pads – abgepackten Einzeldosen mit gepresstem Kaffeepulver in dünnen Schichten Filterpapier. Kaffeepads sind kompostierbar, während die Kaffeekapseln aus Alu recycelt werden können. In der Schweiz wird allerdings nur rund die Hälfte aller Alukapseln recycelt. Kaffeevollautomaten (17 Prozent aller Geräte) dagegen mahlen die Kaffeebohnen frisch. Sie können per Knopfdruck diverse Kaffeearianen zubereiten. Vollautomaten sind allerdings rund drei Mal so teuer wie Portionenmaschinen.

Auf Energieetikette achten

Kaffeemaschinen sind das wohl beliebteste Haushaltsgerät der Schweizer: In Haushalten und Büros sind rund 3 Millionen von ihnen im Einsatz. Zudem gehen jährlich zirka 500 000 neue Geräte über den Ladentisch. Pro Jahr verbrauchen Kaffeemaschinen etwa 400 Millionen Kilowattstunden Strom im Wert von 80 Millionen Franken. Weniger schön: Der grösste Teil der Energie wird immer noch für das unnötige Warmhalten und den Standby-Betrieb verschwendet.

Immerhin sind heute fast alle modernen Geräte programmierbar, sodass sie zum Beispiel nach zehn oder fünfzehn Minuten automatisch abstellen. So können rund sechzig Prozent Strom eingespart werden!

Beim Kauf sollte man auf die Energieetikette achten. Die Energieetikette für Kaffeemaschinen ist in der Schweiz seit 2015 obligatorisch – im Gegensatz zur EU. Für einmal geht die Schweiz hier also mit gutem Beispiel voran. Ein modernes Gerät der Effizienzklasse A++ verbraucht heute noch 35 Kilowattstunden pro Jahr. Wer solche Geräte anbietet und was sie kosten, ist aus der Webseite des Energieportals Topten zu ersehen. Die Auswahl ist gross.

Reparieren oder ersetzen?

Bockt eine Kaffeemaschine, stellt sich wie bei allen elektrischen Geräten die Frage: Reparieren oder durch ein Neugerät ersetzen? Eine Rolle sollten beim Ent-

scheid folgende Faktoren spielen: Alter und Energieklasse des defekten Geräts, die Höhe der zu erwartenden Reparaturkosten und der Einfluss der sogenannten grauen Energie auf die Ökobilanz. In der Schweiz gibt es 138 «Repair Cafés», die beraten und flicken (siehe Link unten). Alte, defekte Geräte können – wie alle elektrischen Haushaltsgeräte – kostenlos bei jeder Verkaufsstelle zurückgegeben werden, auch wenn man kein neues Gerät kauft.

Kaffee aus nachhaltigem Anbau

Beim Kauf des Kaffees sollte darauf geachtet werden, dass er aus nachhaltigem Anbau stammt, also das Bio- und Fair-Trade-Label trägt. Kaffeeanbau ist nicht ganz harmlos. Zur Herstellung einer Tasse Kaffee braucht es zum Beispiel 132 Liter Wasser. Über zwei Drittel der Umweltbelastung des Kaffees fallen bei seiner Kultivierung und der Verarbeitung (Rösten) sowie beim Transport und der Verpackung an. Im letzten Jahr hat die Schweiz 138 000 Tonnen Kaffee im Wert von 379 Millionen Franken importiert, vorab aus Brasilien und Kolumbien. Rund die Hälfte des Kaffees wird in der Schweiz veredelt und für 2,1 Milliarden Franken wieder exportiert. Ein gutes Geschäft.

Info:
www.topten.ch/kaffeemaschinen
repair-cafe.ch/de

Ernst Hubeli

Die neue Krise der Städte

Zur Wohnungsfrage
im 21. Jahrhundert.

Das Wohnen ist heute in mehrfacher Hinsicht zum Problemfall geworden. Das veranschaulicht der Architekt und Stadtplaner Ernst Hubeli in dieser pointierten Streitschrift, die die Wohnungsfrage, schon von Friedrich Engels gestellt, für das 21. Jahrhundert neu verhandelt. Ein Problemfall ist das Wohnen in architektonischer Hinsicht: Die Vielfalt unserer Lebensentwürfe passt längst nicht mehr in den Einheitsbrei von «3 Zimmer/ Küche/Bad». Vor allem aber hat der Gebrauch beziehungsweise Verbrauch von Boden in den letzten zwanzig

Jahren eine soziale und ökonomische Krise der Städte ausgelöst und deren Peripherien veröden lassen.

In ganz Europa kauft das Grosskapital Immobilien als Spekulationsobjekte auf. In Städten wie München oder Zürich, Stuttgart oder Berlin ist der Wohnungsmarkt zu einem Glücksspiel geworden, bei dem man froh sein kann, wenn am Ende ein Trostpreis winkt. Wien hat einiges besser, aber auch nicht alles richtig gemacht. Und in den USA hat der Traum vom Eigenheim auf Pump eine Schuldenkrise ausgelöst, die das globale Finanzsystem an die Grenze des Kollapses geführt hat.

Doch das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht, für das es zu kämpfen gilt, denn es steht mehr auf dem Spiel als nur die eigenen vier Wände. In zehn griffigen Thesen beleuchtet Ernst Hubeli den Zusammenhang zwischen Wohnen und Gesellschaft, privatem und öffentlichem Raum, Urbanität und Demokratie und zeigt anhand des aktuellen Beispiels Berlin, wie eine Stadtgesellschaft ein Grundrecht auf eindrückliche Weise zurückfordern kann.



Rotpunktverlag

192 Seiten, 16,8 × 10,7 cm, Broschur
ISBN 978-3-85869-865-0, 1. Auflage

Mitgliederaktion

Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbands erhalten das Buch für 15 Franken (statt 17.-). Bestellungen bitte mit dem Vermerk «Mitgliederaktion Mieterverband» per Mail an vertrieb@rotpunktverlag.ch oder unter 043 243 40 40.

AVIS[®]

SIE KÖNNEN EINPACKEN

Avis bietet das passende Fahrzeug für jeden Transport. Zudem erhalten Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz bis zu 20 % auf Nutzfahrzeuge und bis zu 10 % auf Personalfahrzeuge.*

AVIS.CH

**AWD-NUMMER
D 9 3 5 7 0 0**



*Gültig nur auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten. Es gelten die allgemeinen Anmiet- und Buchungsbedingungen von Avis.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Müssen wir zahlen?

Zwei Wochen nach der Wohnungsabgabe haben wir ein Schreiben von unserem Vermieter erhalten, in dem er uns den Austausch der Badewanne zu unseren Lasten ankündigte. Bei genauer Betrachtung habe er einen Schaden in der Glasur entdeckt. Im Protokoll wurde dieser Schaden nicht vermerkt. Kann er uns dafür noch zur Rechenschaft ziehen?

Nein. Zwar dürfte es sich beim Schaden in der Glasur um übermässige Abnutzung handeln, wofür Sie als Mieterin grundsätzlich haftbar wären. Damit der Vermieter jedoch diesen Schadenersatzanspruch gegen Sie geltend machen kann, muss er zwei Modalitäten – sogenannte Obliegenheiten – einhalten. Zum einen muss er bei der Wohnungsabgabe den Zustand der Wohnung sorgfältig überprüfen. Zum anderen muss er Schäden, für welche er die ausziehende Mieterschaft haftbar machen will, dieser sofort mitteilen. Diese Meldung, im Fachjargon «Mängelrüge» genannt, muss einerseits klar, präzise und detailliert sein. Andererseits muss sie sofort erfolgen, das heisst innerhalb von 2 bis 3 Arbeitstagen nach der Abgabe. Versteckte Mängel, also solche Schäden, die der Vermieter trotz sorgfältiger Prüfung nicht bemerken konnte, muss er innert der gleichen Frist nach deren Entdeckung rügen. Bei der beschädigten Glasur handelt es sich nicht um einen versteckten Mangel. Hätte der Vermieter genauer hingeschaut, hätte er den Schaden problemlos erkennen und Ihnen innerhalb der 2 bis 3 Tage melden können. Seine Mängelrüge erfolgte aber erst zwei Wochen nach der Abgabe und damit viel zu spät. Der Schadenersatzanspruch Ihres Vermieters ist deshalb bereits verwirkt.

Ist diese Kündigung rechtens?

Ich habe die Nebenkostenabrechnung meines Vermieters beanstandet, da sie meines Erachtens zahlreiche Positionen enthält, die in meinem Mietvertrag gar nicht erwähnt sind. Der Vermieter wollte nichts davon wissen und kündigte mir kurzerhand. Ist diese Kündigung rechtens?

Der Vermieter darf grundsätzlich aus jedem beliebigen Grund kündigen. Verstösst eine Kündigung aber gegen Treu und Glauben, so ist sie missbräuchlich und damit anfechtbar. Typischerweise missbräuchlich ist etwa eine Kündigung, die der Vermieter aus Rache ausspricht, weil die Mieterschaft gutgläubig ein Recht aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat. Gutgläubig bedeutet dabei, dass der Mieter annimmt, wirklich über dieses Recht gegenüber dem Vermieter zu verfügen. Zwischen der Kündigung und dem geltend gemachten Recht muss

zudem ein Zusammenhang, ein sogenannter Kausalzusammenhang, bestehen. Eindeutig beweisen lässt sich ein solcher natürlich nicht. Indizien und Umstände, welche auf diesen Zusammenhang hinweisen, reichen jedoch aus. Je kürzer der zeitliche Abstand zwischen Geltendmachung des Rechts und der Kündigung ist, desto wahrscheinlicher ist ein solcher Zusammenhang. So auch in Ihrem Fall. Es ist Ihr gutes Recht, eine fehlerhafte Nebenkostenabrechnung zu beanstanden. Weil darauf gleich die Kündigung folgte, dürfte es sich tatsächlich um eine Rachekündigung und damit um eine missbräuchliche Kündigung handeln. Fechten Sie diese Kündigung unbedingt innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde an und lassen Sie sich vor der Schlichtungsverhandlung eingehend vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten.



Phil & Liz on Unsplash

Egal, wer es war: Kratzer in der Badewanne muss der Vermieter innerhalb von zwei bis drei Tagen nach der Wohnungsabgabe beanstanden.



Bevor Mieterinnen und Mieter den Pinsel in die Farbe tunken oder den Hammer schwingen, sollten sie sich mit der Rechtslage auseinandersetzen.

Aufgepasst beim Umbauen

Der Frühling weckt bei vielen Mieterinnen und Mietern die Lust nach einem Tapetenwechsel. So auch bei Eva Kunz. Als leidenschaftliche Hobby-Köchin träumt sie von einer moderneren Küche. Die ihrige stammt noch aus dem letzten Jahrhundert. Obwohl «Vintage» im Trend liegt, wären ein Induktionsherd oder ein Backofen mit integriertem Steamer das Mass aller Dinge. Ihr Vermieter hat dafür leider kein Gehör. Er habe weder Lust auf noch Geld für eine Küchensanierung, hat er sie wiederholt abgewimmelt.

Renovieren nur mit Zustimmung

Eva Kunz ärgert sich über ihr Vorgehen: Hätte sie doch besser gar nicht gefragt, sondern die Küche einfach ohne Einwilligung des Vermieters umgebaut!

Davon ist ihr dringend abzuraten. Laut Gesetz ist es Eva Kunz nämlich nicht erlaubt, ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vorzunehmen. In Art. 266a OR steht: «Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.» Das hat einen guten Grund: Die Liegenschaft gehört nicht Eva Kunz,

folglich darf sie auch keine substanziellen Veränderungen daran vornehmen.

Selbstverständlich braucht es aber nicht für jede minimale Veränderung das Einverständnis der Vermieterschaft. Die Mieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu gebrauchen. Dazu gehört auch, dass etwa ein Gestell an die Wand geschraubt werden darf. Solange solche Eingriffe die Bausubstanz nicht verändern, keine Schäden verursachen und leicht wieder rückgängig gemacht werden können, sind sie unproblematisch. Um spätere Streitigkeiten zu verhindern, ist es jedoch ratsam, im Zweifelsfall trotzdem die Einwilligung des Vermieters einzuholen.

Doch welche Konsequenzen haben Mieterinnen und Mieter zu befürchten, wenn sie ohne Zustimmung der Vermieterschaft die Wohnung renovieren? Sie riskieren meistens nur, dass der Vermieter von ihnen verlangt, die Veränderung am Ende des Mietverhältnisses rückgängig zu machen. Grundsätzlich könnte der Vermieter aber auch eine Kündigung ansprechen. Dies allerdings nur, wenn die Renovationen dem Mietobjekt einen ernsthaften Schaden zufügen. Reisst ein Mieter tragende Wände heraus oder

nimmt er andere gefährliche Eingriffe in die Bausubstanz vor, ist sogar eine fristlose Kündigung möglich.

Vorsicht vor Fehlinvestitionen

Der Vermieter von Eva Kunz hat schliesslich doch noch Verständnis für ihr Anliegen. Er gestattet ihr den Küchenumbau, allerdings auf ihre eigenen Kosten. Und so entschliesst sich Eva Kunz, ihren Traum zu verwirklichen. Kostenpunkt: 12 000 Franken. Das ist nicht ganz billig, doch so viel ist ihr der zusätzliche Komfort allemal wert.

Doch was passiert, falls Eva Kunz einmal ausziehen sollte – weil ihr der Vermieter kündigt oder andere Gründe sie zwingen, eine neue Bleibe zu suchen? Ihre Traumküche könnte sie unmöglich mitnehmen. Es bliebe ihr nichts anderes übrig, als sie dem Vermieter zu überlassen. Dieser könnte die Wohnung wegen der Investition womöglich sogar zu einem höheren Mietzins weitervermieten.

Eva Kunz muss also aufpassen, dass sie sich die Investition von 12 000 Franken im Falle eines Auszugs nicht ans Bein streichen muss. Gesetzlich schuldet

ihr der Vermieter nämlich nur dann eine Entschädigung für den Mehrwert, wenn er der Renovation schriftlich zugestimmt hat. «Schriftlich» ist dabei absolut wörtlich gemeint. Eine mündliche Zusage, mag sie noch so aufrichtig erfolgt sein, lassen die Schlichtungsbehörden und Gerichte bei einem Rechtsstreit nicht gelten.

Im Einzelfall kann das natürlich stossend sein. Deshalb gibt es in der Rechtsordnung den Notbehelf des Rechtsmissbrauchs. Gemäss Art. 2 ZGB findet der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz. Darauf kann sich die Mieterschaft zwar berufen, wenn sie gestützt auf eine mündliche Zustimmung des Vermieters viel Geld in den Umbau der Wohnung investiert hat. Darauf verlassen sollte man sich allerdings nicht, denn dass ein Rechtsmissbrauch festgestellt wird, ist eher die Ausnahme.

Ohne schriftliche Zustimmung könnte der Vermieter sogar verlangen, dass Eva Kunz die Küche am Ende der Mietdauer auf eigene Kosten wieder herausreisst. Aber so doof wird er kaum sein. Allerdings gibt es durchaus Gründe, weshalb der Vermieter trotzdem an einem Rückbau der Küche interessiert sein könnte. Zum Beispiel dann, wenn er nach

dem Auszug nach eigenem Gusto sanieren will. Dann könnten die von der Mieterschaft selbst eingebauten Einrichtungen vielleicht stören und deren Entfernung erhebliche Mehrkosten verursachen.

Nur mit schriftlicher Zustimmung
Eva Kunz kann sich gegen dieses finanzielle Risiko absichern, indem sie eine schriftliche Vereinbarung aufsetzt und von ihrem Vermieter unterschreiben lässt. In dieser Vereinbarung sollte sie den genauen Betrag ihrer Investition festhalten und die Höhe der Vergütung, die ihr der Vermieter im Falle eines Auszugs unter Berücksichtigung der Alterswertung zurückbezahlt. So werden klare Verhältnisse geschaffen.

Eine Mehrwertentschädigung ist allerdings auch dann geschuldet, wenn in der Vereinbarung kein genauer Betrag beziffert ist, sondern der Vermieter mit seiner Unterschrift nur dem Küchenumbau zustimmt. In einem solchen Fall berechnet sich die Mehrwertentschädigung folgendermassen: Eine Küche ist laut der Paritätischen Lebensdauertabelle normalerweise innert 20 Jahren amortisiert. Demnach ist von der ursprünglichen In-

vestition von 12 000 Franken pro Jahr, das zwischen der Küchensanierung und dem Auszug vergeht, ein Zwanzigstel abzuziehen. Das macht nach Adam Riese 600 Franken pro Jahr. Sollte Eva Kunz also 8 Jahre nach der Küchensanierung ausziehen, so muss ihr der Vermieter noch 7200 Franken zurückbezahlen.

Gewisse Vermieter erteilen zwar die schriftliche Zustimmung zu einer baulichen Veränderung, halten aber fest, dass die Mieterin oder der Mieter diese rückgängig machen muss. Laut Gesetz ist das nur zulässig, wenn die Mieterschaft der Rückbaupflicht ausdrücklich zustimmt. Der Vermieter kann folglich nicht auf den Rückbau bestehen, wenn er seine schriftliche Zustimmung bloss mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen hat. Voraussetzung ist, dass die Mieterschaft der Rückbaupflicht per Unterschrift zugestimmt hat oder der Vermieter anderweitig nachweisen kann, dass die Mieterschaft damit einverstanden war.

Nachdem der Vermieter bereitwillig die Zustimmung samt der exakt bezifferten Mehrwertentschädigung unterschrieben hat, ist Eva Kunz ihrer Traumküche ein gutes Stück näher.



Unterkunft gehört zur elterlichen Sorge

Darf die Vermieterin dem Mieter kündigen, wenn dessen Tochter an seiner Stelle in der Wohnung lebt? Nein, hat das Bundesgericht befunden.

Im Januar 2014 unterzeichnete ein Mieter im Kanton Neuenburg einen Vertrag über eine 2½-Zimmer-Wohnung mit Mietantritt 1. Februar 2014. Seine Ehe befand sich in einer Krise, und im Februar 2014 zog er aus der ehelichen Wohnung aus und in die 2½-Zimmer-Wohnung ein.

Nach etwas mehr als zwei Jahren überliess der Mieter die Wohnung seiner Tochter, die sich noch in der Ausbildung befand. Den Mietzins zahlte weiterhin er. Ende Oktober 2015 erkundigte sich die Vermieterin, wie viele Personen inzwischen in der Wohnung lebten, und wollte die Namen der Personen wissen. Der Mieter antwortete, die Wohnung sei stets nur von einer Person belegt gewesen, seit Juli 2015 sei das seine Tochter. Die Vermieterin wiederum erinnerte ihn daran, er habe bei seiner Bewerbung angegeben, die Wohnung persönlich zu nutzen. Sie setzte ihm eine Frist, in die Wohnung zurückzukehren. Als der Mieter dieser Aufforderung nicht nachkam, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis am 15. September 2016 ausserordentlich per 31. Oktober 2016.

Der Mieter wehrte sich gegen diese Kündigung. Und sowohl die erste als auch die zweite gerichtliche Instanz erachteten die Kündigung als unwirksam. Die Vermieterin rief das Bundesgericht an und beantragte, die Gültigkeit ihrer Kündigung festzustellen.

Regeln über die Untermiete

Wenn ein Mieter seine Wohnung einem Dritten überlässt und dafür ein Entgelt verlangt, kommen grundsätzlich die Regeln über die Untermiete zur Anwendung (Art. 262 OR). Hat der Mieter keine konkrete Absicht, in absehbarer Zeit in die Wohnung zurückzukehren, verletzt er in aller Regel den Gebrauchszweck des

Mietobjekts. Das kann nach inzwischen gefestigter Praxis des Bundesgerichts zu einer ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 257 f Abs. 3 OR führen.

Aber auch wenn der Mieter die Wohnung einem Dritten unentgeltlich überlässt, kann dies berechnete Interessen des Vermieters verletzen. Sofern ihm nämlich daraus ein wesentlicher Nachteil entsteht, kann der Vermieter die Überlassung an einen Dritten ablehnen und vom Mieter den persönlichen Gebrauch des Mietobjekts verlangen. Hat der Mieter keine Absicht, in die Wohnung zurückzukehren, wodurch er den Gebrauchszweck verletzt, kann ihm der Vermieter auch in diesem Fall kündigen.

Zulässige Beherbergung

Der Mieter hat jedoch das Recht, seine Wohnung oder Teile davon Personen aus seinem engsten Umkreis unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Das gehört zum normalen Gebrauch der Wohnung. In diesem Sinn schützte das Bundesgericht einen Mieter, der seine Wohnung nur an den Wochenenden benutzte und sie unter

der Woche unentgeltlich seinem Bruder und einem arbeitslosen Freund überliess. Für das Bundesgericht machte es keinen Unterschied, ob der Mieter die Wohnung ganz oder nur teilweise Dritten überliess.

Bisher wurde der Begriff der zulässigen Beherbergung Dritter auch nicht näher definiert.

Im Fall des Neuenburger Mieters leitet sich die Beherbergung nach den Ausführungen des Bundesgerichts aus der elterlichen Unterhaltspflicht ab, die über die Mündigkeit hinaus bis zum Abschluss einer angemessenen Ausbildung andauert (Art. 277 Abs. 2 ZGB). Dazu gehört auch die Sorge für die Unterkunft des Kindes. Im vorliegenden Fall geht es deshalb weder um eine Untermiete noch um eine Gebrauchsleihe, sondern einzig um die Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht gegenüber der Tochter. Diese ist dem persönlichen Gebrauch des Mietobjekts gleichzusetzen. Das Bundesgericht bestätigte damit das Urteil der kantonalen Gerichtsstellen.

Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung
4A39/2019, 23. Juli 2019 (Original französisch)

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 1
T 062 888 10 38
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
Für Mitglieder kostenlos, für Nicht-
mitglieder Unkostenbeitrag
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

Basel

MV Basel

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

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
info@mv-baselland.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen

und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

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

Glarus

MV Glarus

8867 Niederurnen
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Do 14–16 Uhr
T 0848 051 051

Graubünden

MV Graubünden

Postfach 361, 7004 Chur,
T 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung:
T 081 253 60 62
Mo 12.30–14 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr
und Fr 12.30–14 Uhr
Wohnungsabnahmen:
T 0848 064 064
T 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,
Obwalden und Uri zuständig
www.mieterverband.ch/luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22
Di–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
Di/Do 17.30–18.30 Uhr
(ohne Voranmeldung)
Persönliche Termine nach
telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz

T 071 222 50 29
Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr
Telefonische Kurzauskünfte nur für
Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–
(Mitglieder kostenlos), Schreibservice
Fr. 80.–/Std.
St. Gallen: Webergasse 21, Di 17–19 Uhr
(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf
Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)
Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,
1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-
anmeldung)
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9, Gewerk-
schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne
Voranmeldung, keine Beratung in den
Schulferien)
Kreuzlingen: Seefeldstrasse 14, Kinder-
arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-
meldung möglich, keine Beratung in den
Schulferien)
Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Strasse 5,
Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-
dung möglich, keine Beratung in den
Schulferien)
Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des
Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

T 052 624 13 87 (Präsident)
Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
c/o Kant. Arbeitersekretariat,
Walter-Bringolf-Platz 7, Postfach 146,
8201 Schaffhausen
T 052 630 09 01
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

MV Kanton Schwyz

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

Solothurn

MV Kanton Solothurn

Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
telefonische Terminvereinbarung:*
Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr
T 032 652 01 71

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung),
Stadthaus Olten, Parterre links

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032
täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
nur auf telefonische Voranmeldung
T 032 652 01 71

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mi Nachmit-
tag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

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

Zürich

MV Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Für alle, die es etwas genauer wissen wollen, ein Muss für Profis und Interessierte! Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Kein anderes Werk bietet einen solchen profunden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. Bestellen Sie jetzt!

Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)



Umfassend, gut verständlich

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

Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinsserhöhung Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Problemlos Zügeln, Umzug ohne Stress. 28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages Worauf man achten muss. 28 Seiten

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

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

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40
E-Mail info@mieterverband.ch
Webseite www.mieterverband.ch
unter «Drucksachen bestellen»

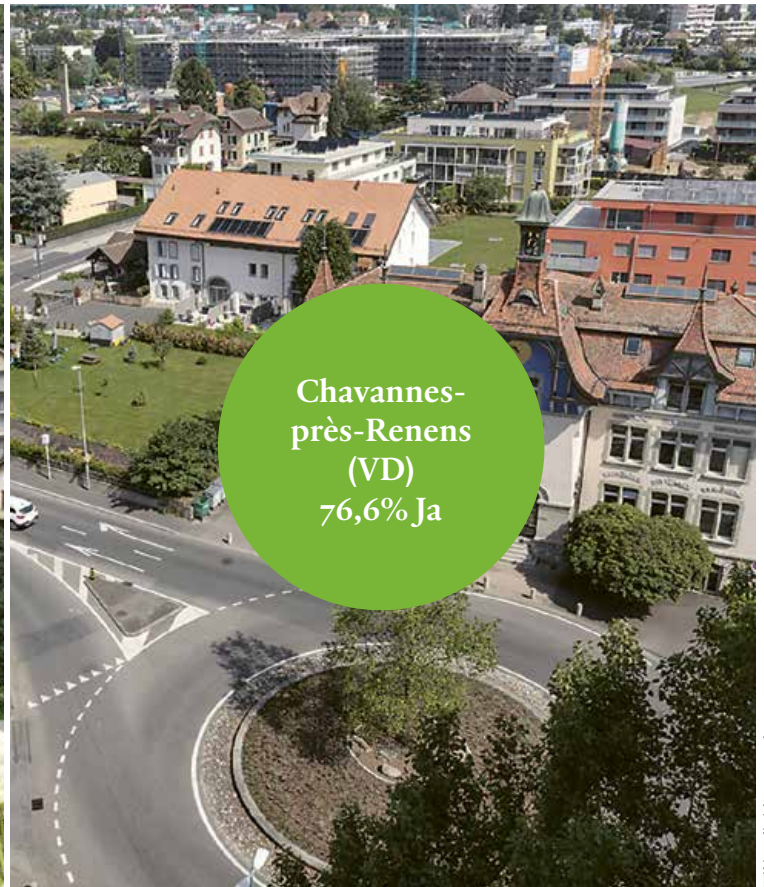
Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,
8004 Zürich

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

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

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

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



Wikimedia/chavannes.ch

Höchste Ablehnung vs. höchste Zustimmung zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Wechsel im Generalsekretariat

Die 29-jährige Juristin Rebecca Joly hat im Februar die Nachfolge des stellvertretenden Generalsekretärs Pierre Zwahlen übernommen, der auf diesen Zeitpunkt pensioniert wurde. In ihrer neuen Funktion wird Joly sich auf rechtliche und politische Fragen sowie auf Projekte konzentrieren. Rebecca Joly hat zuvor zweieinhalb Jahre beim Bundesamt für Justiz und beim Kanton Waadt gearbeitet. Sie ist ausserdem Mitglied des Waadtländer Kantonsparlaments.

Neue Wohninitiative

In Rapperswil-Jona hat der Mieterinnen- und Mieterverband zusammen mit SP, Grünen und GLP eine Initiative für bezahlbares Wohnen lanciert. Die Stadt soll einen Fonds mit zehn Millionen Franken äufnen, mit dem der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden soll. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen liegt in Rapperswil-Jona aktuell bei 3,7 Prozent. Das ist knapp unter dem Schweizer Schnitt, für eine Stadt ist es jedoch tief. Die Mieten sind gemäss Wüest und Partner AG die höchsten in der Region Ostschweiz.

Leerkündigung in Kriens

95 Mietparteien der Brunnmattstrasse in Kriens (LU) haben Anfang Februar die Kündigung auf Mitte Jahr erhalten. Die vierzig Jahre alten Wohnblöcke, die bereits 2008 renoviert wurden, sollen totalsaniert werden. Betroffen sind überdurchschnittlich viele Seniorinnen und Senioren, welche oftmals seit Jahrzehnten dort wohnhaft sind. Eigentümerin der Liegenschaften ist seit zwei Jahren Previs, die Pensionskasse der Berner Gemeinden.

Zum Zeitpunkt der Kündigungen war das Baugesuch noch nicht eingereicht. Zahlreiche Betroffene bezweifeln, dass die Sanierungsarbeiten tatsächlich notwendig sind. Vor Ort hat sich ein breiter Widerstand formiert, der den Newsblog mieterkampf.ch unterhält.

Auch CDU spürt Mietexplosion

Die Berliner CDU bekommt die Mietexplosion in der Stadt am eigenen Leib zu spüren: Nachdem die Miete verdreifacht wurde, musste sie eine neue Bleibe für ihre Landesgeschäftsstelle suchen.