



Bezahlbare Wohnungen: SMV lanciert Volksinitiative

Zu hohe Rendite: Viele Mietzinsen sind illegal

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Mehr als zehn Jahre ist es her, seit eine nationale Volksinitiative des MV im Gespräch war. Erinnern Sie sich noch? Unter dem Titel «Ja zu fairen Mieten» stand eine Abkopplung der Mieten vom variablen Hypothekarzins zur Debatte. Das Volk lehnte im Mai 2003 mit einer Zweidrittelsmehrheit ab. Da auch ein Gegenvorschlag keine Gnade fand, blieb das Problem der zinsgebundenen Mieten ungelöst. Bis heute.



Jetzt lanciert der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband erneut eine Volksinitiative. Wieder steht das Problem der hohen Mieten im Zentrum, diesmal aber auf indirekte Weise. Denn die Lösung heisst heute «Mehr preisgünstige Wohnungen». Und sie richtet sich an den Bund bzw. gegen jene Kräfte, die ein stärkeres Engagement der öffentlichen Hand für den preisgünstigen Wohnungsbau verhindert haben.

Die lebhaften Debatten an der Generalversammlung des SMV im Bern haben gezeigt, dass das Thema der Mieterbewegung unter den Nägeln brennt. Niemand kann behaupten, dass der Markt von allein genügend bezahlbare Wohnungen bereitstellt. Auch hier braucht es die lenkende Hand des Staats, der für Ordnung sorgt. Bund und Kantone müssen sicherstellen, dass das Grundrecht auf ein erschwingliches Dach über dem Kopf überall gewährleistet ist. Auch in den Hotspots. Der vorgeschlagene Verfassungsartikel setzt dazu klare Ziele (siehe Beitrag auf S. 5 und 6). Bauen allein nützt gegen Mietzinsnot wenig. Es muss bezahlbarer Wohnraum entstehen, nicht über- teurer. Das ist der Kern der neuen Volksinitiative.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

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



facebook.com/mieterverband

gedruckt in der
schweiz



3 Referenzzins

Bei den MV-Sektionen liefern die Drähte heiss.

4 Volksinitiative

Die SMV-Delegierten gaben grünes Licht.

6 Interview

Irène Spirig über zu hohe Mieten und illegale Mietzinsen.

8 Zürich

Die Stadt setzt ein Zeichen gegen die Entmischung.

10 Sozialhilfe

Wie skrupellose Vermieter sozial Bedürftige abzocken.

11 Hotline

Kaution bei Privatversicherer?

12 Mieltipp

Bis wann muss die Miete bezahlt sein?

13 Bundesrat

Blick in die Vorlage zur Transparenz der Vormiete

15 Service

Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»

16 Bern

Hauseigentümer blockieren günstige Wohnungen.

Bild: m&w



Schöner und günstiger Wohnen: Das ist das Ziel der SMV-Initiative (S.4).

Es gibt auch Vorzeige-Vermieter

Die Mieterverbände wurden mit Anfragen zu Mietzinssenkungen überhäuft. Wie die Vermieter reagieren, lässt sich noch nicht sagen. Aber es gibt positive Beispiele.

Raphael Tanner ist zugleich Mieter und Vermieter. Er wohnt in der Stadt Zürich und sagt: «Als Mieter befolge ich den Rat und verlange jedes Mal eine Senkung, wenn der Referenzzins sinkt.» Als Vermieter hält er es aber auch so. Er ist Eigentümer der Überbauung Lindenpark in Frauenfeld mit 32 Wohnungen. Tanner gibt seiner Mieterschaft die Zinssenkung automatisch weiter, ohne dass sie diese selber beantragen müssen. «Das ist für mich selbstverständlich», sagt er.

Tanner hat die von ihm mit der Verwaltung beauftragte Liegenschaftsfirma angewiesen, so vorzugehen. Wobei er aber auch anfügt: «Wenn dann der Referenzzins wieder steigt, so gibt es halt auch eine Mietzinserhöhung.» Vorzeige-Vermieter Tanner versteht es nicht, wenn Vermieter bei Zinssenkungen kneifen. Er teilt die Kritik des MV an solchen unschönen Praktiken. Deshalb meldete er sich selber per Email beim Mieterverband und regte an, nicht nur immer

Ansturm auf die MV-Webseite

Auf der neu gestalteten Webseite des MV www.mieterverband.ch lässt sich das riesige Interesse an einer Mietzinssenkung genau verfolgen. Am 1. Juni, als der Bund die Senkung des Referenzzins auf 1,75% bekannt gab, schoss die Zahl der Besuche steil in die Höhe. Werden in normalen Zeiten etwa 3600 Besuche registriert, waren es an diesem Tag gegen 40'000, also über zehn Mal mehr. Ein absoluter Rekordwert! Auch in den folgenden Tagen hielt die hohe Frequenz an. Was zeigt, dass die Webseite als schnelles Informationsmittel immer mehr gebraucht wird. Webmasterin Beatrice Jäggi ist hocherfreut: «So etwas haben wir noch nie erlebt. Noch heute (Stand Mitte Juni, red.) haben wir dreimal mehr Besuche als normal.»



Die Checkup-Aktionen mancher Mieterverbände waren bei dieser Referenzzinssatzsenkung so gut nachgefragt wie noch nie.

negative, sondern auch positive Beispiele zu erwähnen – «vielleicht sogar als Ansporn für andere Vermieter.» Was hiermit getan sei: Wenn sich alle Vermieter so wie Raphael Tanner verhalten würden, hätten die Mieterverbände viel weniger zu tun.

Mieter berichten, dass viele Verwaltungen einfach abwarten, ob Gesuche kommen. Treffen solche ein, wird ohne weiteres eine Mietzinssenkung gewährt. Das berichten zum Beispiel Mieter in den ehemaligen Sulzer-Häusern in Winterthur. Die betreffende Immobilienverwaltung, die Auwiesen Immobilien AG, will das aber nicht bestätigen. Man habe vom Eigentümer noch keine Anweisungen erhalten, wie man auf die Zinssenkung reagieren müsse, lautet die Auskunft. Lügen solche vor, würde man sie aber aus Diskretionsgründen auch nicht kommunizieren.

Vermutlich halten es die meisten Immobilienverwaltungen so. Sie warten ab, was kommt, und reagieren dann. Verständlich, denn wenn sie bekannt geben würden, dass sie allen Mietzinssenkungsbegehren entsprechen, käme dies einer Aufforderung an alle Mietenden gleich, ein Gesuch zu stellen. Sie könnten dann genauso gut die Mietsenkung allen Betroffenen gleichzeitig oh-

ne Gesuch gewähren. Eine Mieterin berichtete, die Livit habe ihr Gesuch ohne weiteres akzeptiert. Die Grossverwaltung der Swiss Life-Liegenschaften war wegen ihrer Abzockerei mit den Nebenkosten ins Gerede geraten. Offenbar lohnt es sich, wenn Livit-Mietende es jetzt auf keinen Fall verpassen, ein Senkungsgesuch zu stellen.

Im Moment haben die Mieterverbände alle Hände voll zu tun. Besonders in Zürich: «Wir erhielten in den zehn Tagen nach der

Die MV-Sektionen wurden mit Anfragen überhäuft.

Ankündigung der Referenzzinssatzsenkung gegen 3000 Emails», berichtet Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des MVZ, «so viele gingen noch gar nie ein.» Alle wollen an der Gratis-Checkup-Aktion teilnehmen. Der MV bietet diese ratsuchenden Mieterinnen und Mietern an, die Probleme bei der Gesuchstellung haben.

Zusätzliche Berater muss der MV Bern aufbieten. Auch er verzeichnet eine enorme Nachfrage, wie Geschäftsleiterin Margrith Beyeler sagt. Bern führt eben-

falls eine Checkup-Aktion durch. Für Nichtmitglieder kostet sie etwas. Doch das hindert viele keineswegs, sich zu melden. Etwas ruhiger sieht es in der Ostschweiz aus. Geschäftsleiter Hugo Wehrli verzeichnet zwar auch viele Anfragen. Doch es seien schon bei der letzten Senkung ähnlich viele eingegangen. Wehrli ist sehr zufrieden, vor allem auch, weil die Lokalzeitungen das Thema gut aufgenommen und die Mieter eingehend über ihre Rechte aufgeklärt hätten.

Ein Erfolg ist die Flyer-Aktion des MVD. Der letzten M&W-Ausgabe lag eine Karte mit praktischen Informationen bei, wie man jetzt zu weniger Miete kommt. Sie stiess auf grosses Interesse, was unter anderem auch an den Bestellungen abzulesen ist, die bei der Geschäftsstelle des MVD in Zürich eingingen. Bis jetzt mussten Hunderte von zusätzlichen Karten ausgeliefert werden. Sie eignen sich zum Verteilen in der Nachbarschaft. Auch bei den MV-Sektionen gingen solche Orders ein. Bei einer wunderter sich Margrith Beyeler nicht schlecht: Da verlangte jemand mehrere hundert Karten aufs Mal. Er wolle sie in die Briefkästen der Nachbarn in der Siedlung stecken, sagte er. Nachahmung empfohlen!

Jetzt kommt die Initiative

Die Würfel sind gefallen: Der SMV lanciert im kommenden September eine nationale Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen».

Nach gut dreijähriger Debatte tritt der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) mit einem Volksbegehren auf die politische Bühne. Es ist der erste nationale Vorstoss des neu gebildeten Dachverbands. Der Beschluss fiel an der Generalversammlung vom 20. Juni in Bern mit 58 gegen 7 Stimmen. Der Titel der Verfassungsinitiative lautet «Für mehr bezahlbare Wohnungen». Er hat eine kontinuierliche Erhöhung des Anteils an bezahlbaren Wohnungen zum Ziel. Dazu soll der bestehende

«Es ist Zeit für uns zum Handeln.»

Artikel 108 erweitert werden. Ziel ist, dass 10 Prozent der jährlich neu gebauten Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern stammen sollen. Diese sind der Kostenmiete verpflichtet und verzichten auf unnötige Gewinne.

An einer solchen Initiative feilt der SMV seit zwei Jahren. Es gab einen intensiven Diskussionsprozess unter den Sektionen. Vorbereitet wurden gleich zwei Volksbegehren: neben der wohnpolitischen noch eine mietrechtliche, doch wurde diese mangels Konsens auf Eis gelegt. Den Ausschlag zur Lancierung gab die Passivität des Bundesrats. «Die Mie-

Bild: Ernst



Jetzt geht's los: Mit grossem Mehr stimmten die Delegierten des SMV in Bern der Lancierung einer Volksinitiative für mehr

ten steigen unaufhörlich, aber der Bundesrat bleibt passiv. Er hat bis heute nichts Wirksames unternommen», kritisierte SMV-Präsidentin Marina Carobbio. Man habe Hoffnungen auf den von Bundesrat Schneider-Ammann initiierten wohnpolitischen Dialog gesetzt. Den schönen Worten seien aber keine Taten gefolgt. «Jetzt ist die Zeit reif, mit Verbündeten zu handeln», sagte Carobbio.

Besonderen Tadel kassierte der Bundesrat für seine Weigerung, die SBB anzuhalten, auf ihren noch unüberbauten Flächen mit

Wohnbaugenossenschaften zusammenzuarbeiten und so für mehr günstige Wohnungen zu sorgen. Jetzt hätten die Bundesbahnen einen Freibrief für Renditemaximierung. Ebenso lehnte der Bundesrat das von der Dialoggruppe vorgeschlagene Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden ab. «Er verschliesst die Augen vor den gravierenden Problemen auf dem Wohnungsmarkt», warf die Tessiner SP-Nationalrätin dem für die Wohnpolitik zuständigen Wirtschaftsminister vor. Als einzige Massnahme blieb die Transparenz der Vor-

mieten übrig, die jetzt in einer Botschaft vor dem Parlament liegt. Marina Carobbio dazu: «Der Berg hat eine Maus geboren.»

Der Vorstand hatte der Versammlung einen fertigen Initiativtext vorgelegt (siehe Box). SMV-Vizepräsident Balthasar Glättli wies auf die drei Pfeiler der Initiative hin: «preisgünstig, gemeinnützig, energetisch». Die Initiative verlangt, dass zehn Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen preisgünstig, d.h. von gemeinnützigen Trägern erstellt werden sollen. Diese Norm soll in der Verfassung in Art. 108 verankert

Bilder: Wehrli



Marina Carobbio und Balthasar Glättli (1. und 2. von links) stellten die Initiative den Delegierten vor. In der Diskussion meldeten sich Votanten verschiedener Sektio

für günstigen Wohnraum



bezahlbare Wohnungen zu.

werden. Die Lancierung war nicht unumstritten: Aufwand und Ertrag der Initiative stünden in einem Missverhältnis, lautete ein Einwand aus Baselland. Der Bau von günstigen Wohnungen sei die Kernaufgabe der Genossenschaften und nicht des MV, wandten andere ein. Dem wurde entgegengehalten, der MV müsse auch in der Wohnpolitik Flagge zeigen und nicht nur im Mietrecht. SP-Nationalrat Carlo Sommaruga sagte: «Der Wohnbau ist Teil unseres Kampfes.»

Zum Ziel von 10% preisgünstigen Wohnungen lagen verschie-

dene Anträge vor. Die Sektion Waadt forderte eine Verdopplung der Quote auf 20%, während Stimmen aus Zürich die konkrete Zahl von 100'000 Wohnungen in den nächsten 25 Jahren festlegen wollten. Dies sei flexibler und lasse mehr Spielraum im Wohnungsbau. Es wurde auch darauf aufmerksam gemacht, dass ein grosser Teil der neuen Wohnungen Ersatzneubauten von Genossenschaften seien. Schliesslich votierte eine Mehrheit für das Ziel von 10 Prozent.

Weiter soll der Bund den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für geeignete Grund-

«Der Wohnbau ist Teil unseres Kampfes.»

stücke erteilen können. Sollte dieses Recht nicht gleich ganz eingeführt werden? Dies verlangte ein Antrag aus Basel. Er fand aber keine Mehrheit. Schliesslich nimmt die Initiative auch auf die beschlossene Energiewende Bezug. Der Bund soll künftig sicherstellen, dass die Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum führen.

Der SMV will die Initiative nicht allein durchziehen. Der wichtige Verband der Wohnbaugenossenschaften und der Gewerkschaftsbund unterstützen die Initiative. Der Support von SP und Grünen ist wahrscheinlich, weitere Partner sind angefragt. Am Schluss segneten die Delegierten ein Sammelkonzept ab. Die Unterschriften sollen in möglichst kurzer Zeit zusammenkommen.



nen (von links) Niklaus Scherr, Urs Thrier, Alberto Venzago und Tonja Zürcher.

10 Prozent sollen gemeinnützig sein

Die Initiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» fordert einen neu formulierten Art. 108 in der Bundesverfassung.

Art. 108 Abs. 1 und 5-8

1 Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Er fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

5 Er stellt sicher, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.

6 Er strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der

neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind.

7 Er ermächtigt die Kantone und die Gemeinden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Zudem räumt er ihnen beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, ein Vorkaufsrecht ein.

8 Das Gesetz legt die Massnahmen fest, die zur Erreichung der Ziele dieses Artikels erforderlich sind.

Art. 197 Ziff. 12

12. Übergangsbestimmung zu Art. 108 Abs. 1 und 5-8 (Wohnbau- und Wohneigentumsförderung)

Ist die Ausführungsgesetzgebung zu Art. 108 Abs. 1 und 5-8 zwei Jahre nach dessen Annahme durch Volk und Stände noch nicht in Kraft getreten, so erlässt der Bundesrat auf diesen Zeitpunkt hin die Ausführungsbestimmungen vorübergehend auf dem Verordnungsweg.

SMV

«Bis zu 50 Prozent mehr»

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband begrüsst die bundesrätliche Botschaft zur Transparenz der Vormiete. Er übt aber auch Kritik.

In der ganzen Schweiz sollen Vermieterinnen und Vermieter einer neuen Mietpartei offenlegen, wie hoch die Vormiete war. Das strebt der Bundesrat mit seiner Vorlage ans Parlament zur Transparenz der Mieten an. Die landesweite Einführung der Formularpflicht hilft mit, hohe Mietzinssprünge bei Wiedervermietungen zu drosseln und erleichtert den Kampf gegen Missbräuche. In seinen Beratungen stösst der MV auf Fälle, in denen die Miete bei einem Mieterwechsel um bis zu 50 Prozent erhöht wird, ohne dass in die Wohnung investiert worden wäre. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt wird in solchen Fällen schamlos ausgenutzt. Erfahrungen aus den Kantonen, in

denen die Transparenzforderung bereits erfüllt ist, zeigen, dass sich Vermieter bei den Aufschlägen mässigen und Mietende nicht jede Erhöhung hinnehmen. Sie gestehen ihren Vermietern durchaus eine Rendite zu, sind aber nicht bereit, ohne eine Gegenleistung hohe Mietzinssprünge zu akzeptieren. Eine Untersuchung der Immobilienberatungsfirma IAZI zeigt einen nachweisbar dämpfenden Effekt der Formularpflicht auf die Mietzinnsentwicklung. Der SMV ist deshalb erfreut, dass der Bundesrat nun eine Vorlage ins Parlament bringt und hofft, dass die Änderungen rasch beschlossen werden.

Die Vorlage ist aber noch verbesserungswürdig. So ist bei Geschäftsmieten keine Formularpflicht vorgesehen, obwohl gerade KMU und das Kleingewerbe auch auf Schutz vor überbewerteten Mieten und Transparenz angewiesen sind. Weiter ist die vorgesehene einjährige Sperrfrist nach dem Einzug in eine Wohnung für Mietzinserhöhung bei Sanierungen zu kurz und muss verlängert werden.

«Viele Mietzinsen sind ille

Die Zürcher Mietrechtsexpertin Irène Spirig sagt, dass ein Grossteil der Mieten in Zürichs City illegal sind. Weil sie auf überhöhten Renditen beruhen.

M&W: Irène Spirig, Alle klagen in Zürich über die hohen Mieten. Warum schützt das Mietrecht die Mieter nicht besser vor überhöhten Mieten?

Irène Spirig: Das Mietrecht bietet in der Theorie einen guten Schutz. Es gesteht dem Vermieter eine angemessene Rendite zu, begrenzt diese aber auch. Das Problem ist, dass dieser Schutz nicht durchgesetzt wird. Wäre er konsequent ausgeschöpft worden, hätten wir heute ein sehr viel tieferes Mietzinsniveau.

Warum ist das Mietniveau derart überhöht?

Man kann die übersetzte Rendite nicht in jedem Zeitpunkt des Mietverhältnisses zurückbinden. Mieterinnen und Mieter können einen überhöhten Anfangsmietzins anfechten, wenn in ihrem Gebiet Wohnungsnot herrscht oder der Mietzins gegenüber dem Vorgänger um mehr als 10 Prozent angehoben wurde. Schliesslich auch, wenn der Mietvertrag in einer persönlichen Notlage un-

terzeichnet werden musste. Die psychologische Barriere für die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist aber weit höher als die rechtliche. Im laufenden Mietverhältnis kann zudem eine Mietzinsenerhöhung mit der Einrede der übersetzten Rendite gestoppt werden. Abgesehen von der Anfechtung der Anfangsmiete gibt es aber keine Möglichkeit, eine Herabsetzung des Mietzinses wegen übersetzter Rendite einzuklagen.

Der Mieter kennt die Rendite seines Vermieters gar nicht. Er kann sie nur vermuten...

Das ist richtig. Der Mieter muss mit verbundenen Augen in einen Streit steigen. Das ist natürlich abschreckend. Auch das ist ein Grund, weshalb der Preisschutz in diesem Punkt weitgehend toter Buchstabe geblieben ist.

Was geschieht, wenn ein Mieter trotzdem wegen übersetzter Rendite klagt?

Der Vermieter hat eine Mitwirkungspflicht. Er muss alle Unterlagen offenlegen, die es für die Renditeberechnung braucht. Verweigert er das, zieht er in einem Verfahren den Kürzeren. Macht er das nicht schon vor Schlichtungsbehörde, muss er die Kosten tragen, die entstehen, weil er den Mieter damit in ein Gerichtsverfahren zwingt.

Wie gehen Mietwucher vorgehen?

Gewisse Vermieter nutzen die Situation aus und vermieten Zimmer und Altwohnungen zu völlig überhöhten Preisen an Sozialhilfeabhängige und Flüchtlinge. Was kann man gegen solchen Wucher unternehmen?

Da muss man nicht tatenlos zusehen. In Dietikon hat die Sozialbehörde kürzlich einen Vermieter angezeigt, weil er viel zu viel Miete verlangt. Das ist vorbildlich. Es wäre aber einfacher, wenn die betroffenen Sozialhilfebezüger ermuntert würden, den Anfangsmietzins anzufechten. Die Mieterverbände stehen ihnen bei.

Wo beginnt denn der Wucher?

Wucher ist ein Straftatbestand. Es braucht viel, bis dieser erfüllt ist. Daher eignet sich dieses Vorgehen nur für absolut eindeutige Fälle einer schamlosen Abzockerei von Leuten, die sonst keine Wohnung finden.

Sind Anfechtungen von Anfangsmietzinsen also das bessere Mittel, um solchen Abzocker-Vermietern das Handwerk zu legen?

Man muss es zumindest versuchen. Die Sozialbehörden, die ja die überhöhten Mieten bezahlen müssen, sollten sich der Möglichkeiten des Mietrechts bewusst werden und diese ausschöpfen.

Fühlen Sie sich nicht als einsame Ruferin in der Wüste? Man hat das Gefühl, dass die Missbräuche eher zu- als abnehmen.

Es ist unsere Aufgabe als Verfechterinnen und Verfechter des Mietrechts, die Leute immer wieder aufzufordern, dass sie ihre Rechte wahrnehmen sollen. Der Preisschutz ist dafür erfunden worden, dass er die Mieterinnen und Mieter schützt. Auch wenn er nicht so spielt, wie wir das wünschen, sollten wir dennoch nicht einfach darauf verzichten.

Bild: m&w



Mietrechtsexpertin Irène Spirig hält viele Mieten wegen überhöhter Renditen für missbräuchlich.

Die Renditeberechnung kann aufwändig sein. In den meisten Fällen ist sie aber nicht besonders kompliziert. Zu beachten ist, dass sich der Vermieter der Renditeberechnung entziehen kann, wenn die Liegenschaft schon über 30 Jahre in seinem Besitz ist. Dann kann er auf die Ortsüblichkeit ausweichen. Das Grundbuchamt gibt Auskunft, wann eine Liegenschaft erworben wurde.

Die Ortsüblichkeit ist äusserst schwer nachzuweisen. Doch bei der Anfechtung der Anfangsmiete hat nun das Bundesgericht auch in diesem Fall die Mitwirkungspflicht so stark erschwert, dass der Vermieter praktisch die Ortsüblichkeit beweisen muss. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Mietzins bei Mieterwechsel ohne ersichtlichen Grund über 10 Prozent steigt.

Gibt es Fälle, wo ein Vermieter die Unterlagen nicht herausrückte?

Solche gibt es. Doch das Bundesgericht hat die Mitwirkungspflicht des Vermieters in solchen

Verfahren immer klar unterstrichen. Wenn sich ein Vermieter weigert, die zur Berechnung nötigen Grundlagen zu liefern, zieht er den Kürzeren.

Und wo beginnt jetzt die überhöhte und somit unzulässige Rendite?

Laut Mietrecht darf die Rendite, also die Verzinsung des Eigenkapitals, nicht höher liegen als ein halbes Prozent über dem aktuellen Referenzzins. Das wären jetzt 2,25%, da der Referenzzinssatz auf 1,75% gesunken ist. Man muss aber berücksichtigen, was eine mietrechtliche Nettorendite ist. Die ist nicht das gleiche wie die betriebswirtschaftliche Nettorendite. Sie garantiert dem Vermieter beispielsweise den Teuerungsausgleich. Und sie geht von den Anlagekosten aus und berücksichtigt keine Altersentwertung oder Rückstellungen.

Heisst das, dass heute jede Rendite über 2,25% überhöht ist?

Das ist so. Schauen Sie einmal auf den Webseiten der Immobilien-

gal»

«Sind Sie homosexuell?»

fonds nach. Dort brüstet man sich mit viel höheren Renditen. Die sind mietrechtlich alle unzulässig. Ein prominenter Vermieteranwalt verkündete an einer Mietrechtstagung: Ein Verwalter, der nur eine mietrechtlich zulässige Rendite erwirtschaftete, gehöre entlassen. Er baut offensichtlich darauf, dass sich Mieterinnen und Mieter nur selten gegen Missbräuche wehren.

In der Zürcher City liegen die Renditen sicher viel höher als lediglich bei 2,25%. Haben wir tatsächlich einen grossflächig illegalen Zustand? Ich schätze, dass deutlich mehr als die Hälfte der Mieten in diesem Gebiet illegal sind. Übrigens nicht nur in Zürich, sondern auch in anderen begehrten Wohngebieten. Die Mieterinnen und Mieter müssten sich nur mehr dagegen zur Wehr setzen. Sie erhielten in den meisten Fällen Recht.

Was lässt sich denn konkret dagegen tun?

Es beginnt mit der Schulung unserer Rechtsberaterinnen und Rechtsberater sowie der Schlichterinnen und Schlichter. Sie alle können lernen, wie eine Nettorendite berechnet wird. Die Zeitschrift «mietrechtspraxis» bietet dazu Kurse an.

In der Westschweiz werden Anfangsmieten fast täglich angefochten. Bei uns ist dieses Mittel erst seit kurzem entdeckt worden.

Ja. Wir haben damit gute Erfolge erzielt. Allein die Entschlossenheit von Mietern, ein solches Verfahren durchzuziehen, bewirkt viel. Wenn die Vermieter merken, dass es jetzt ernst wird, werden sie plötzlich vergleichsbereit. Sie lenken dann ein und sagen: Ich will mich doch vor Ihnen nicht bis auf die Unterhosen ausziehen! Viel wird dann schon im Vorfeld eines Schlichtungsverfahrens verglichen.

Haben Sie einen allgemeinen Rat an die Mietenden?

Fechtet den Anfangsmietzins überall dort an, wo Wohnungsnot herrscht oder wo der Vermieter bei einem Mieterwechsel ohne erkennbaren Grund um mehr als 10 Prozent aufgeschlagen hat. In aller Regel findet man dann auch eine Verständigung mit den Eigentümern. Diese wollen ja auch keinen komplizierten Prozess.

Auch ideelle Ziele rechtfertigen es nicht, dass Wohnungsinteressenten über Gebühr ausgehorcht werden.

Beim Schiffbau in Zürich, also an zentralster Lage, entsteht ein Mehrgenerationenhaus mit 54 Wohnungen. Das fortschrittliche Projekt namens «Kulturpark» orientiert sich am Prinzip der Nachhaltigkeit und will eine vorbildliche Durchmischung mit Familien, Einzelpersonen, Kindern sowie von Leben und Arbeiten erreichen. Auch die Wohnungen sind für Zürich preisgünstig. So kostet eine Viereinhalbzimmerwohnung mit 115 Quadratmetern lediglich rund 2400 Franken. Das ist an dieser Lage beim Escher-Wyss-Platz fast schon aufsehenerregend.

Allerdings geriet das Projekt durch einen Makel in die Schlagzeilen: Mietinteressenten müssen einen längeren Fragenkatalog beantworten. Das ist zwar auch bei anderen Neuausschreibungen der Fall. Doch hier gehen die Fra-

gen weit über das Zulässige hinaus. So muss man angeben, ob man in einer eingetragenen Partnerschaft lebt (also homosexuell ist), welche Religion man pflegt und ob man einen Migrationshintergrund hat. Weiter soll man auch angeben, ob man behindert ist, autofrei lebt, was man über nachhaltige Entwicklung denkt und was man in die künftige Gemeinschaft im Kulturpark einbringen möchte.

Den Initianten um den grünen Unternehmer Martin Seiz und dessen Hamasil-Stiftung ist sicher zugute zu halten, die Fragen in bester Absicht zu stellen. Nämlich um das Ziel einer guten Durchmischung der neuen Siedlung zu erreichen. Doch damit sind sie aus mietrechtlicher Sicht klar übers Ziel hinausgeschossen. Vermieter müssen bei Bewerbungsformularen die Persönlichkeitsrechte achten. Was das heisst, hat der Datenschutzbeauftragte Hanspeter Thür festgehalten. Danach sind Fragen nach den Personalien, dem Einkommen, allfälligen Betreibungen, weiteren einziehenden Personen, Haustieren, Auto und nach

einer «besonderen Lärmverursachung» (also etwa lauten Instrumenten) gestattet. Auch zulässig ist die Frage, ob man Ausländer ist. Klar nicht am Platz sind jedoch in der Regel Fragen nach der Konfession, der sexuellen oder politischen Orientierung oder nach Mitgliedschaften in Verbänden. Diese gehen den Vermietern nichts an. Auch ist der Vermieter gehalten, sich in jedem Fall an den Datenschutz zu halten.

Das müssen auch die Kulturpark-Initianten beachten. Wenn sie besonders auf eine gute Durchmischung der Siedlung achten, müssen sie ohnehin mit den Bewerbern persönlich sprechen und abschätzen, ob diese in die Siedlung passen oder nicht. Es wäre somit besser gewesen, sie hätten pauschal auf die Besonderheiten des Siedlungsprojekts aufmerksam gemacht und dann die Fragen im Bewerbungsformular auf das Korrekte und Zulässige beschränkt.

➔ Merkblatt «Datenschutz: Welche Fragen sind auf Anmeldeformularen zulässig?», Download auf www.mieterverband.ch

INTERNATIONAL

Eine bewegte Bürgermeisterin

Einst war sie Hausbesetzerin. Jetzt ist Ada Colau Bürgermeisterin von Barcelona.

In Spanien räumt das Stimmvolk mit der korrupten Elite auf. Zu viele Politiker aus den tonangebenden Parteien PP (Konservative) und PSOE (Sozialisten) haben sich unglaublich gemacht. Jetzt tauchen neue Gesichter auf. Zum Beispiel die 41jährige Ada Colau aus Barcelona. Sie ist Mitte Juni zur neuen Bürgermeisterin der Mittelmeer-Metropole gewählt worden.

Ada Colau ist die bekannteste Aktivistin der Bewegung der Hypothekenopfer (PAH). Diese setzt sich gegen Zwangsräumungen von Leuten ein, die der Bank die Zinsen nicht mehr bezahlen können. Viele Verzweifelte werden brutal auf die Strasse gesetzt. Die konservative Regierung kümmerte sich nicht darum. Dies obwohl



Ada Colau, neue Bürgermeisterin von Barcelona.

schon einige Suizid begangen haben, weil sie nicht mehr weiterwussten (es stand in M&W). Die PAH hat eigenen Angaben zufolge schon 1660 Rausschüsse verhindert und 2500 Opfern eine neue Bleibe vermittelt. Meist in leerstehenden Häusern.

Auch Ada Colau gehörte zu den Hausbesetzern, die gegen die Wohnungsnot protestieren. Mehrmals führte sie die Polizei unsanft ab. Das wird jetzt nicht mehr geschehen, seit das linksalternative Bündnis «Barcelona

gemeinsam» Ende Mai die Wahlen gewonnen und damit Colau den Weg ins Bürgermeisteramt geebnet hat. Als erstes verkaufte die neue Stadtpräsidentin die Flotte der Staatskarossen und strich das Geld für teure Meetings. Auch Zwangsräumungen gibt es jetzt in der Stadt praktisch keine mehr.

Colau machte in der berühmten Bewegung der Empörten (Indignados) mit. Daraus entstand die Partei Podemos, die kompetent aufstieg. Ähnlich wie Syriza in Griechenland hat sie gute Chancen, Ende dieses Jahres bei den nationalen Wahlen an die Macht zu kommen. Statt Protz und Verschwendung ist jetzt Bescheidenheit und Solidarität angesagt. Colau verzichtet freiwillig auf den hohen Lohn und kassiert nur noch einen Drittel ihres Vorgängers als Salär. Das imponiert vielen Leuten. Auch solchen, die sich ansonsten angewidert von der spanischen Politik abgewendet haben.

«Unglückliche Umstände»?

Renate Müller erlitt wegen einem defekten Durchlauferhitzer eine schwere Vergiftung. Nun hat der Untersuchungsrichter das Verfahren eingestellt.

Im November 2013 fiel Renate Müller einem Unfall mit Kohlenmonoxid zum Opfer. Nicht viel hätte gefehlt, und sie wäre nicht mehr lebend aus dem Badezimmer in ihrer Wohnung in Bern gekommen. Als Ursache stand ein defekter Durchlauferhitzer im Vordergrund. M&W berichtete mehrmals über Renate Müllers Schicksal.

Die Staatsanwaltschaft ermittelte. Jetzt hat der zuständige Untersuchungsrichter das Verfahren eingestellt. Es war wegen schwerer fahrlässiger Körperverletzung eingeleitet worden. Renate Müller hatte sich im Universitätsspital Genf entgiften lassen müssen. Auch ihre Tochter hatte eine Kohlenmonoxidvergiftung erlitten. Der Richter kam im Mai zum Schluss, es sei kein Tatverdacht erhärtet.

Zur Abklärung des Vorfalls waren zwei Gutachten erstellt worden. Eines vom Verband der Gas- und Wasserfachleute (SVGW) und



Hat viel durchgemacht: Renate Müller.

eines von der Empa. Sie sollten herausfinden, wie sich der Unfall ereignet hatte. Beide konnten keine klare Antwort geben. Die Fachleute sichtigten die Situation in der Altwohnung und tippten zuerst auf eine Abgasrückströmung, weil neben dem fensterlosen Badezimmer die Küche lag. Dort lief zur gleichen Zeit der Dampfzug, was zu einem Hereinströmen statt zum Abzug der tödlichen Gase führen konnte. In den Tests aber liess sich kein solcher Effekt simulieren.

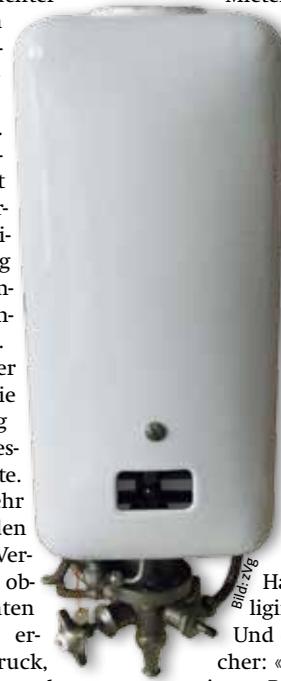
Die Empa untersuchte den Durchlauferhitzer auf Defekte. Die Rückstromsicherung hatte

beim Unfall nicht funktioniert. In den Tests funktionierte aber der Sensor einwandfrei. Wie entstand dann das Gift? Die Frage bleibt offen. Tatsache ist: Es war da und hätte Renate Müller fast das Leben gekostet. Tatsache ist auch, dass das Gerät nicht vorschriftsgemäss gewartet war. Auch die Belüftung des Badezimmers entsprach nicht den Richtlinien. Der Richter konnte jedoch keine strafrechtliche Sorgfaltpflichtverletzung erkennen. Ursache des Unfalls sei «mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Verkettung mehrerer unglücklicher Umstände» gewesen.

Renate Müller fragt sich, wie die Schlussfolgerung bei einem Todesfall gelaute hätte. Sie musste mehr als ein Jahr auf den Abschluss des Verfahrens warten, obwohl die Gutachten vorlagen. Dies erweckte den Eindruck, das Verfahren werde verschleppt. Weiter kann sie

nicht verstehen, dass die Verantwortung der Vermieterschaft nicht thematisiert wurde. Denn Tatsache war ja, dass der Durchlauferhitzer nicht regulär gewartet und die Wohnung auch nicht richtlinienkonform war. Kann man von «unglücklichen Umständen» sprechen, wenn eine Liegenschaft nicht korrekt unterhalten ist – wovon die Klagen der Mieter zeugen – und als Folge davon solche Unfälle passieren?

Der Eindruck bleibt, als sei hier eine sehr eigentümerfreundliche Justiz am Werk gewesen. Renate Müller meint: «Hauseigentümer können sich alles erlauben. Als Mieter ist man machtlos.» Für sie ist der Fall abgeschlossen. Sie ist umgezogen (M&W berichtete), konnte die Traumatherapie abschliessen und freut sich, dass sie jeden Tag ihre Tochter in die Arme nehmen kann. Auch hofft sie, dass alle Hauseigentümer von Billiginstallationen absehen. Und eines weiss sie ganz sicher: «Ich werde nie mehr in einem Badezimmer mit einem Gasdurchlauferhitzer duschen.»



ZÜRICH

Kampf der Entmischung in den Quartieren

Zürich setzt im Kampf gegen die Entmischung der Quartiere ein Zeichen. Und zwar just im Seefeld.

«**S**eefeldisierung» sagt, wer die Verdrängung von einheimischen Mietern durch teure Mietpreise aus dem Stadtzentrum meint. Der Begriff stammt vom gleichnamigen Zürcher Quartier. Dort spielt der Wohnungsmarkt verrückt. Jahr für Jahr verschwinden günstige Wohnungen durch Hausverkäufe, Luxusrenovierungen und Ersatzneubauten. Und mit ihnen meist langjährige Mietende. Weil sie die neuen, teureren Preise nicht bezahlen können, sind sie zum Umzug in bil-



Abbruch im Zürcher Seefeld – aber für einmal für günstige Wohnungen.

ligere Aussenquartiere oder gar in die Agglomeration gezwungen.

Ausgerechnet im Seefeld hat nun aber die Stadt Zürich ein Zeichen gesetzt. Am 14. Juni haben Zweidrittel der Stimmberechtigten klar und deutlich die neue Siedlung Hornbach im Kreis 8 beschlossen. Das 100-Mio-Projekt wird 122 neue Wohnungen in Seenähe bringen. Wohnraum vorwiegend für Familien,

aber auch fürs Gewerbe. Und vor allem: Zweidrittel der neuen Wohnungen werden günstig sein, weil sie entweder subventioniert sind oder strikt nach Kostenmiete vermietet werden.

Günstig heisst hier: Eine Vier-einhalbzimmer-Wohnung gibt's für etwa 1720 Franken. Und nicht nur für 4000 Franken, wie wenn ein Renditeinvestor die Siedlung bauen würde. Damit können auch Normalverdienende im Seefeld wohnen und nicht nur Finanzier mit dickem Portemonnaie. Die Annahme der Vorlage zeigt zweierlei: Jede Stadt kann etwas gegen die unerwünschte Entmischung tun, wenn sie das Heft in die Hand nimmt und selber baut. Sogar in den teuersten Gebieten. Und der günstige Wohnraum muss stets gegen die Im-

Wir wir den MV Vevey gründeten

Adrien Bavaud (87) ist ein Veteran der Mieterbewegung. Er gründete 1970 eine MV-Sektion in Vevey. Er erinnert sich.

«Ich kam damals von Bern und liess mich 1970 in Vevey nieder, mit meiner Familie und in einem neuen Wohnblock. Die Leitern der Maler standen noch in der Wohnung, als wir einzogen. Wir mussten regelrecht in der eigenen Wohnungen campieren und warten, bis die Arbeiten fertig waren. Das dauerte mehr als zwei Wochen! Dieser Schreck war wahrscheinlich der Ursprung meines Mieterengagements.

In Lausanne begegnete ich Jean Queloz und Roland Berdat, beides Mitglieder der damaligen «Volksbewegung für die Familien». Wir kamen zur Überzeugung, dass auch Vevey einen Mieterverband braucht. Ich trommelte die Leute der Volksbewegung zusammen und erhielt auch die Unterstützung der Gewerkschaften und der Linksparteien. Zu Beginn rekrutierten wir Mitglieder in den Beizen, indem wir einen Wimpel auf den Tisch stellten. Zu meiner eigenen Überraschung hatten wir bald 1700 Mitglieder. Auch Christlichsoziale und Freisinnige traten bei.

Wir suchten jeweils Mehrfamilienhäuser auf, die gerade renoviert wurden, und steckten dort Flyer in die Briefkästen, um die Leute vor überrissenen Aufschlägen zu warnen. Auch machten wir Versammlungen und zeigten den Betroffenen, wie man sich wehrt. Manchmal konnten



Adrien Bavaud, ein grosser Aktivist der Westschweizer Mieterbewegung

wir auch mit Vermietern verhandeln. So in Corsier. Es gelang uns, einen Aufschlag auf 30% der vorgesehenen Erhöhung herunterzubringen. Wir waren keine Juristen. Aber wir wussten, wie man diskutiert und die guten Argumente ins Spiel bringt.

Die Stadtbehörde hat uns schliesslich einen Raum für Be-

ratungen zur Verfügung gestellt. Die Mieter, die eine Beratung wünschten, warteten in allen vier Ecken des Raums, bis sie an der Reihe waren. Bei jeder Erhöhung des Hypothekarzinses verdoppelte sich die Zahl der Ratsuchenden. Oft mussten wir uns mit arroganten Vermietern herumschlagen. Mit anderen hatten

endlich Recht gegeben, und dieses Urteil hat dann in der ganzen Westschweiz Geschichte gemacht. Dabei habe ich nur den gesunden Menschenverstand vor den juristischen Argumenten walten lassen.»

Adrien Bavaud

Geboren 1928 in Neuchâtel, jobbte Adrien Bavaud in ganz jungen Jahren zunächst als Spediteur. Nach der Lehre arbeitete er in Schmuck- und Uhrengeschäften in mehreren Westschweizer Städten als Dekorateur. Später präsidierte er den Berner Dekorateurinnenverband. Ab 1945 war er in einem Bieler Uhrenunternehmen tätig. Ab 1970 lehrte er an der Kunstgewerbeschule in Vevey. Viele Jahre lang war er Mitglied des dortigen Gemeinderats, den er 1989 auch präsidierte. Schliesslich wirkte er auch an der neuen Waadtländer Verfassung mit, die 1999 bis 2002 erarbeitet wurde. Bavaud ist ein Bruder des Hitler-Attentäters Maurice Bavaud.



Dieses Wohnbauprojekt wird an der Hornbachstrasse realisiert.

mobiliellenlobby und die ihr nahestehenden Parteien durchgeboxt werden. In diesem Fall waren es FDP, SVP und der Hauseigentü-

mer- sowie der Gewerbeverband, die gegen das Projekt opponierten. Diese Kreise wollen keine Konkurrenz durch Genossenschaften. Sie wollen den Gewinn selber einstecken, der aus den hohen Mieten kommt. Immer und überall.

Der MV Zürich hat das Projekt unterstützt und gehört jetzt zu den Siegern. Wie so oft in den letzten Jahren. Er hat die meisten wohnpoliti-

schen Vorlagen durchgebracht. Und ist ein Beispiel dafür, wie man durch eine offensive Politik fürs bezahlbare Wohnen erfolgreich sein kann. Auch gegen üble Demagogie, haben doch die Gegner im Abstimmungskampf, für den sie über 100'000 Franken aufgeworfen haben, behauptet, es entstünden im Seefeld «Luxuswohnungen». Solche gezielte Irreführung der Öffentlichkeit verfiel zum Glück nicht. Die neuen Wohnungen werden voraussichtlich Ende nächstes Jahr bezugsbereit sein – und gleichzeitig ein Pfahl im Fleisch der Zürcher Profit-Immobilienzene.

Gegen Miethaie einschreiten

Städte wollen nicht mehr länger zuschauen, wie Miethaie Sozialhilfeabhängige mit unverschämten Mietpreisen abzocken.

Einer war in den Schlagzeilen: der Zürcher Urs Tschenett. Er vermietet an der Bucheggstrasse in Zürich in drei Häusern Wohnungen und Zimmer an Personen, die auf Sozialhilfe angewiesen sind, sowie an Asylbewerber. Regelmässig geht er bei den Mieten ans Limit: Sie sind meist genau so hoch, wie das Sozialamt maximal zahlt. So kostet ein Zimmer tausend Franken. Zimmer? Oft verdienen diese «Schlüffe» diese Bezeichnung gar nicht. Laut Medienberichten überweist ihm die Stadt bzw. die zuständige Asylorganisation monatlich rund 40'000 Franken für Logen, die teils vernachlässigt, herunterge-

Bilder: m&w



In diesem Haus an der vielbefahrenen Bucheggstrasse in Zürich zahlen Flüchtlinge und Asylbewerber überhöhte Mieten.

kommen und mit Schimmel bedeckt sind. Kein Einheimischer würde in solchen Unterkünften wohnen.

Tschenett findet, er nütze Asylbewerber nicht aus und verteidigt sich damit, dass in der Miete die hohen Unterhaltskosten eingeschlossen seien. Gerade von Unterhalt ist aber wenig zu sehen. Und Tschenetts Verhalten straft ihn selber Lügen. Wie die Online-Plattform Watson schreibt, hat er den Mietpreis für eine 8 Quadratmeter grosse Kammer in einer 5-Zimmerwohnung von bisher 900 Franken sofort auf 1100 Franken erhöht, bloss weil die darin lebende Somalierin ein Kind gebar. Für zwei Personen sei das Zimmer teurer als nur für eine. Die Asylorganisation weigerte sich aber, den unverschämten Aufschlag zu zahlen. Worauf der Vermieter die Somalierin mit

Zahlungsaufforderungen und schliesslich mit einer Betreibung eindeckte. Von solchen krassen Missbräuchen berichten auch andere Sozialämter. In Dietikon hatte der Sozialvorsteher Roger Bachmann (SVP) genug von einem Miet-Abzocker, der Einzelzimmer mit 12 Quadratmetern für 930 Franken pro Monat an Flüchtlinge vermietet. Er zeigte den Vermieter wegen Wucher an. Der Fall liegt bei der Staatsanwaltschaft. Jetzt sind auch andere Sozialämter erwracht: Nahmen sie früher solche Missbräuche zähneknirschend hin, beginnen sie sich zu wehren. So hat Felix Wolfers, Chef des stadtberni-

schen Sozialamts, Weisungen erlassen, wonach zusammen mit den Klienten Mieten angefochten bzw. jetzt Mietsenkungsgesuche eingereicht werden. Auch Zürichs Sozialvorsteher Raphael Golta (SP) prüft solche Massnahmen, wie er in der Sendung «Rundschau» erklärte.

Das Problem liegt darin, dass die Sozialämter, welche die Mieten für ihre Klienten zahlen müssen, nicht selber Vertragspartner mit den Abzocker-Vermietern sind. Diese schliessen den Mietvertrag mit den Sozialhilfeabhängigen direkt ab. Und haben dabei leichtes Spiel, weil Asylbewerber nicht in der Lage sind, sich zu wehren und im übrigen auch darauf angewiesen sind, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben. Sie können keine Kündigung riskieren. Die Sozialämter können nur indirekt handeln. «Dennoch sind Druckmittel da», hält MV-Rechtsspezialist Ruedi Spöndlin dagegen. Die Sozialämter könnten sich per Vollmacht zum Handeln ermächtigen lassen und dann konsequent die Möglichkeiten des Mietrechts gegen Abzockerei ausschöpfen, findet er. «Das Sparpotenzial für den Staat ist gross.» (Siehe auch Interview mit Irène Spirig auf Seite 6). Wie lange also können Abzocker-Vermieter noch ihr Spiel treiben?

Anzeigen

etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen beim Umzug, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen, usw.

Etcetera
Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

www.etcetera-zh.ch

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



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*

KAM-oeko-LOGISCH

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

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

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



Guter Unterhalt sieht anders aus.

Kaution bei Privatversicherer?

Frage: Ich interessiere mich für eine neue Wohnung. Der Vermieter will im Mietvertrag festhalten, ich müsse statt einer Kaution eine Bürgschaftsversicherung bei Swisscaution abschliessen. Darf er das verlangen? Ich würde lieber eine Kaution in bar hinterlegen.



Anna Kley beantwortet Ihre Fragen

würde lieber eine Kaution in bar hinterlegen.

Hotline: Nein, nach unserer Ansicht darf der Vermieter das nicht verlangen. Denn damit würde er den Abschluss des Mietvertrags davon abhängig machen, dass Sie mit einem anderen Anbieter ebenfalls einen Vertrag abschliessen – eben mit Swisscaution. Und dabei handelt es sich um ein sogenanntes

Koppelungsgeschäft. Koppelungsgeschäfte sind gemäss Art. 254 OR ungültig, wenn sie nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Nun steht das Leisten einer Sicherheit natürlich in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, genauso wie beispielsweise der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung. Der Mietvertrag kann auch vorsehen, dass Sie über eine Haftpflichtversicherung verfügen müssen, die Mieterschäden deckt.

Unbestritten ist jedoch, dass Ihnen der Vermieter nicht vorschreiben darf, bei welcher Versicherungsgesellschaft Sie diese abzuschliessen haben. Genauso hat er nach unserer Meinung nicht das Recht, Ihnen vorzuschreiben, auf welche Weise Sie

Bild: m&w



Die Mietkaution muss bei einer Bank hinterlegt werden.

ihm Ihre Sicherheit leisten. Sie haben die Wahl, ob Sie eine Kaution in bar hinterlegen oder eine Bürgschaftsversicherung abschliessen wollen. Der Vermieter ist mit beiden Varianten genau gleich gut abgesichert.

Eine Kaution in bar ist für Sie übrigens wesentlich vorteilhafter. Denn auf einem Kautionskonto erhalten Sie Zins – auch wenn dieser zurzeit nahe bei null liegt. Und am Ende des Mietver-

hältnisses wird Ihnen die einbezahlte Summe zurückbezahlt. Bei einer Bürgschaftsversicherung bezahlen Sie hingegen während der gesamten Mietdauer eine nicht unbedeutende Gebühr und bekommen am Schluss nichts zurück. Aufgepasst: Eine Kaution muss auf einer Bank auf einem Sperrkonto auf Ihren Namen angelegt werden. Der Vermieter darf das Geld nicht selber einstecken.

Untermietvertrag für Lebenspartner?

Frage: Mein Lebenspartner und ich haben beschlossen, zusammen zu ziehen. Er wird in die Wohnung einziehen, in der ich schon seit drei Jahren lebe. Als ich unseren Entscheid der Vermieterin mitteilte, reagierte sie ablehnend. Sie erklärte, mein Lebenspartner dürfe nur mit ihrer Zustimmung bei mir einziehen. Sie müsse sich aber noch überlegen, ob sie das erlauben wolle. Jedenfalls müsste ich mit ihm einen Untermietvertrag abschliessen und ihr diesen

zur Genehmigung vorlegen. Ist das korrekt?

Hotline: Nein, Ihre Vermieterin befindet sich im Unrecht. Wenn ein Untermieter bei Ihnen einziehen würde, müssten Sie gemäss Art. 262 OR tatsächlich die Zustimmung der Vermieterin einholen. Diese könnte sie Ihnen aber nur aus ganz bestimmten, triftigen Gründen verweigern. Richtig ist aber, dass die Vermieterin Einblick in den Un-

termietvertrag nehmen dürfte und auch ihre Zustimmung verweigern könnte, wenn dessen Bedingungen missbräuchlich wären.

Nun ist Ihr Lebenspartner aber nicht ein Untermieter. Nach heutiger Auffassung handelt es sich um ein anderes Rechtsverhältnis, wenn ein Paar in einer Wohnung zusammenlebt. Anders als bei einem Untermietverhältnis geht es die Ver-

mieterin dabei jedenfalls nichts an, wie Sie und Ihr Partner Ihre Einnahmen und Auslagen untereinander aufteilen. Deshalb hat sie keinen Anspruch, einen Untermietvertrag zu sehen. Sie kann übrigens auch nicht verbieten, dass Ihr Lebenspartner bei Ihnen einzieht. Denn mit einem Lebenspartner zusammen zu wohnen, ist ein Persönlichkeitsrecht, das gewahrt bleiben muss.

MAIL

Die Gemeinschaft respektieren und die Kinder begleiten

«Sind wir wirklich kinderunfreundlich?», M&W 4/2015

Ich kenne dieses Problem leider auch. Wir haben in unserem auch sehr ringhörigen Haus zwar keine Kinder. Dafür pensionierte Senioren, die meinen, zu jeder Tages- und Nachtzeit den Laut-

sprecher so hoch drehen zu müssen, dass man selbst im Nachbarhaus deswegen nicht schlafen kann. Oder man muss den eigenen Lautsprecher ebenfalls hochdrehen, um die Sendung am Fernsehen oder Radio mitverfolgen zu können. Damit sich dies besserte, brauchte es jahrelang wiederholten Druck mit einigen äusserst unangenehmen Auseinandersetzungen.

Ein Lob auf unsere Studenten, denn diese haben sich bis auf wenige sehr kooperativ gezeigt. Sie respektieren mit gesundem Menschenverstand die allgemeine Ruhezeit. Mit den kreischenden und stundenlang tschuttenden Kindern im Hinterhof haben auch wir unsere Mühe. Die Eltern halten es auch nicht für nötig, sie zu ermahnen. Dies obschon

wir viele gute Spielplätze in der Umgebung haben, wo sich die Kleinen austoben dürfen.

Ich denke auch, dass wir den Kindern mehr Freiraum lassen sollten als noch zu unserer Zeit. Doch es besteht ein grosser Unterschied zwischen blossem Herumkreischen und echtem Spielen, zwischen Fussball spielen und dem ständig gegen die Hausmauer tschutten (pädäng...pädäng...pädäng...!).

Die heutigen Kinder sind enorm aufgeweckt und dadurch sicher nicht immer einfach für die Eltern. Umsomehr brauchen sie eine gute Begleitung, was leider oft mit Geld und Egoismus verwechselt wird. Schade, denn damit tut unsere jetzige Gesellschaft den Kindern keinen Liebesdienst, im Gegenteil. Dass die

Kinder ernst genommen werden sollen, heisst nicht, dass man sie die Eltern und die Nachbarschaft beherrschen lässt. Ich wünsche mir, dass den Kindern jene Begleitung zuteil wird, die ihnen auch die Seele nährt. Und dass ihnen gezeigt wird, dass man nur mit einer gewissen Rücksichtnahme auf die Gemeinschaft ein friedliches Miteinander erreichen kann. Zum Austoben brauchen sie nebst grosszügigen Spielplätzen auch die Natur mit der Familie. Wer Kinder erleben durfte, denen dies alles zugute kam, der ist begeistert von ihnen und liebt sie!

Wenn wir Menschen das Miteinander und Teilen nicht verstehen, werden wir kaum eine gute Zukunft haben.

Corinna Diouf

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».

Wer nicht zahlt, kriegt Är

Mit dem Mietzins ist nicht zu spassen. Wer ihn nicht rechtzeitig bezahlt, kann rasch aus seiner Wohnung fliegen. Wann aber ist er wirklich geschuldet?

Das so genannte «schnelle Mietrecht» ist unerbittlich. Trifft der Mietzins nicht rechtzeitig auf seinem Konto ein, kann der Vermieter kurzfristig kündigen. Dagegen sind alle Rechtsmittel chancenlos und eine Mieterstreckung ausgeschlossen.

Aber gemach: So schnell fliegen Sie als Mieterin oder Mieter auch wieder nicht aus Ihrer Wohnung. Bleibt der Mietzins aus, muss Ihnen der Vermieter gemäss Art. 257d OR zunächst einmal eine 30tägige Zahlungsfrist ansetzen und die ausserordentliche Kündigung androhen. Erst wenn Sie innert dieser Frist nicht bezahlt haben, kann er Ihnen wirklich kündigen. Dabei handelt es sich allerdings um eine ausserordentliche Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats.

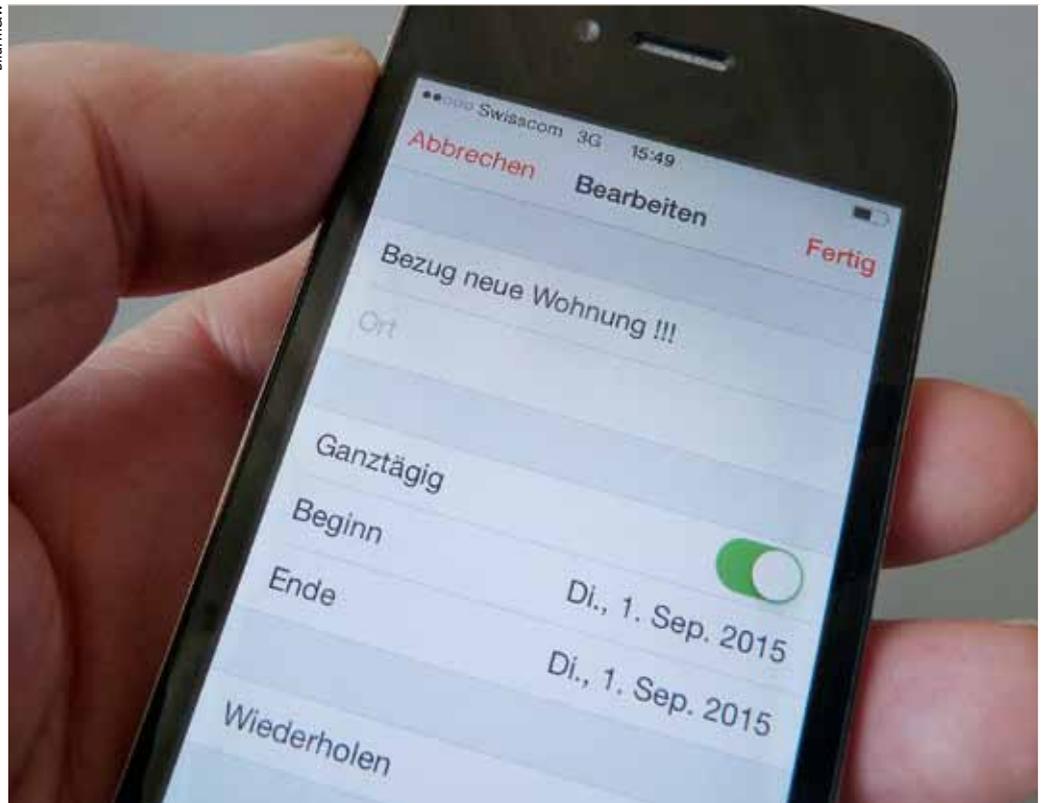
Auch wenn Sie den Mietzins immer wieder einmal 10 bis 14 Tage zu spät bezahlen, kann Ihnen der Vermieter kündigen. Er muss in diesem Fall jedoch die ordentliche Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten sowie die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermine einhalten.

Beim Mietzins muss man pünktlich sein.

ten. Man spricht in solchen Fällen von einer Kündigung wegen «schleppendem Zahlungseingang». Eine Mieterstreckung ist in diesem Fall zwar nicht ausgeschlossen. Falls Sie aber wirklich ein notorisch nachlässiger Zahler sind, wird die Mietschlichtungsbehörde Ihr Mietverhältnis kaum sehr lange erstrecken.

Verspätungen bei der Mietzinszahlung können also fatale Folgen nach sich ziehen. Deshalb ist es entscheidend zu wissen, wann der Mietzins geschuldet ist. Der massgebende Gesetzesartikel (Art. 257c OR) ist etwas irreführend. Er legt fest, der Mietzins sei «am Ende jeden Monats» zu be-

Bild: m&w



Wer die Miete nicht pünktlich zahlt, geht rechtlich gesehen ein Risiko ein.

zahlen. Dies aber nur, wenn nichts anderes vereinbart oder ortsüblich ist. Und im Normalfall ist eben etwas anderes vereinbart. In den meisten Mietverträgen steht, der Mietzins müsse am ersten Tag des Monats beim Vermieter eingegangen sein. In den meisten Gegenden der Schweiz kann man das als ortsüblich ansehen.

Die meisten Mieterinnen und Mieter müssen ihren Mietzins also zu Beginn jeden Monats bezahlt haben. Manche sind aber unverschuldet nicht dazu in der Lage, etwa weil die Ausgleichskasse ihre Rente erst nach Monatsbeginn überweist. Eine Lösung für dieses Problem hat der MV Basel gefunden. Bei der Ausarbeitung der neuesten Ausgabe des paritätischen Basler Mietvertrags mit dem Hauseigentümerverband hat er folgende Klausel vereinbart: «Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am 6. des laufenden Monats zahlbar.» Eine ähnliche Regelung findet sich in der Vertragsvorlage des Urner Hauseigentümerverbands. Dort wird den Mietern eine Zahlungsfrist bis am 5. des Monats zugestanden.

Und wenn Sie Ihren Mietzins trotzdem immer erst am 10. des Monats entrichten, obwohl Sie dies gemäss schriftlichem Miet-

vertrag oder Ortsgebrauch vor Monatsbeginn getan haben müssten? Wenn der Vermieter deswegen nie reklamiert hat, können Sie grundsätzlich davon ausgehen, dass er damit einverstanden ist. Man spricht in diesem Fall von einer stillschweigenden Vereinbarung, den Zahlungstermin auf den 10. des Monats zu verschieben. Ob im Einzelfall wirklich eine solche stillschweigende Vereinbarung vorliegt, ist jedoch Interpretationssache. Als Mieterin oder Mieter sollten Sie sich deshalb nicht unbedingt darauf verlassen. Wenn Ihnen der Vermieter aber wegen schleppendem Zahlungseingang kündigt und Sie immer am 10. des Monats bezahlt haben, können Sie die Kün-

Reizen Sie beim Mietzins Fristen nicht bis zum letzten aus.

digung mit guten Erfolgsaussichten anfechten und sich darauf berufen, man habe den Zahlungstermin stillschweigend verschoben.

Exakt auf den Tag an kommt es, wenn Ihnen der Vermieter gemäss Art. 257d OR eine Zah-

lungsfrist mit Kündigungsandrohung angesetzt hat. Wenn Sie dann als Mieterin oder Mieter auch nur einen Tag zu spät bezahlen, kann er Sie gnadenlos aus der Wohnung werfen. Gemäss Art. 74 OR sind Geldschulden Bringschulden. Sie müssen also dafür sorgen, dass das Geld am letzten Tag der Frist dem Vermieter zur Verfügung steht. Die Zahlung erst dann in Auftrag zu geben, reicht grundsätzlich nicht. Und eine Schlamperie der Bank geht zu Ihren Lasten.

Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn Ihnen der Vermieter einen Einzahlungsschein der Post zukommen lassen hat. Dann geht man davon aus, dass er die Post als Zahlstelle bezeichnet hat. In diesem Fall haben Sie Ihre Pflicht rechtzeitig erfüllt, wenn der Mietzins am letzten Tag der Frist bei der Post einbezahlt ist. Auf dem Konto des Vermieters muss er noch nicht gutgeschrieben sein.

Diese Ausnahmeregelung bei Angabe einer Zahlstelle hat schon manchen Mieter vor einer kurzfristigen Kündigung gerettet. Lassen Sie es aber nicht so spitz darauf ankommen! Fristen sollte man wenn immer möglich nicht bis zum letzten Tag ausreizen. Viele mierechtliche Fristen sind nämlich nicht im Gesetz geregelt,

ger

Transparenz für alle

sondern in der Praxis von den Gerichten festgelegt worden. Deshalb ist nie ganz auszuschliessen, dass das Bundesgericht eine vermeintlich feststehende Regelung in einem neuen Entscheid wieder über den Haufen wirft.

Auch eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs sollten Sie nicht einfach hinnehmen. Ist dem Vermieter nämlich nur ein einziger Formfehler unterlaufen, ist sie nicht gültig. Wenn Sie als Ehepaar in der betreffenden Wohnung leben, muss er beispielsweise sowohl die Fristansetzung als auch die Kündigung beiden Ehepartnern mit separater Post zukommen lassen. Auch bei der Frage, wann die 30tägige Zahlungsfrist beginnt, sind einige Feinheiten zu beachten. Am besten lassen Sie sich in so einem Fall vom MV beraten und fechten die Kündigung allenfalls an. *Ruedi Spöndlin*

NEWS

Neuer Geschäftsleiter in Luzern

Ab 2016 hat der MV Luzern einen neuen Geschäftsleiter: Der 42-jährige Stadtluzerner Cyrill Studer Korevaar (Bild) tritt die Nachfolge von Beat Wicki an. Wicki tritt auf diesen Zeitpunkt zurück, bleibt aber dem MV in beratender Funktion erhalten. Stu-

Bild: zvg



Bald neu beim MV Luzern: Cyrill Studer Korevaar.

der arbeitete nach seiner Lehrerausbildung als Journalist und war auch Parteisekretär der SP des Kantons Schwyz. Ausserdem war er Campaigner bei Greenpeace Schweiz. Seit fünf Jahren arbeitet er als Projektleiter für erneuerbare Energien. Neben seinem neuen Amt als MV-Geschäftsleiter wird er weiterhin ein Kleinpensum in einem Solarenergie-Forschungsprojekt an der Hochschule Luzern Technik und Architektur wahrnehmen.

Der Bundesrat hat seine Vorlage ans Parlament zur Transparenz der Mieten publiziert. Hier die wichtigsten Fragen und Antworten.

Worum geht es? Der Bundesrat will alle Vermieter in der Schweiz verpflichten, beim Abschluss eines neuen Mietvertrags auf einem Formular dem Mieter die Vormiete anzugeben. Deshalb spricht man auch von einer Formularpflicht.

Wie ist dieses Anliegen begründet? Der Bundesrat will etwas für die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum tun, ohne aber in die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt einzugreifen. Er geht davon aus, dass die neue Informationspflicht der Transparenz diene und eine preisdämpfende Wirkung entfalte. Die Angabe der Vormiete hindere Vermieter daran, die Miete bei einem Wechsel willkürlich und ohne Begründung aufzuschlagen.

Gilt diese Informationspflicht in allen Kantonen?

Ja. Die Formularpflicht soll auf die ganze Schweiz ausgedehnt werden. Sieben Kantone kennen diese Pflicht bereits: Nidwalden, Zug, Freiburg, Neuenburg, Waadt, Genf und Zürich. Diese kantonalen Lösungen werden mit dem neuen Gesetz aufgehoben und machen einer einheitlichen Bundeslösung Platz.

Auch Vermieter profitieren

Damit auch die Vermieter die neue Pflicht zur Angabe der Vormiete akzeptieren, hat der Bundesrat in die Vorlage zwei Zückerchen eingebaut.

► Bei Mietzinserrhöhungen und Anpassungen von Akontobeiträgen für Nebenkosten war bisher nur die eigenhändige Unterschrift des Vermieters rechtsgültig. Neu soll auch die mechanische Nachbildung (Faksimile-Unterschrift) gültig sein.

► Bei Staffelmieten soll künftig für die Mitteilung von Mietzinserrhöhungen die schriftliche Form genügen. Es muss kein Formular verwendet werden.

Bild: m&w



Weniger Schatten, mehr Transparenz ist das Leitmotiv der Bundesratsvorlage.

Muss Wohnungsmangel vorliegen, damit die Formularpflicht gilt?

Nein. Die Formularpflicht gilt immer und überall. Also auch in Gegenden, wo es keinen Wohnungsmangel gibt.

Was muss der Vermieter auf dem Formular angeben?

Er muss neben der neuen Miete den Mietzins des Vormieters angeben und eine allfällige Differenz begründen. Ferner muss er auch die Höhe der neuen und der alten Nebenkostenpauschale angeben.

Wann muss der Vermieter das Formular abgeben?

Er muss es bereits vor dem Abschluss des Mietvertrags an den künftigen Mieter abgeben, spätestens aber beim Bezug der Wohnung, also meist bei der Schlüsselübergabe.

Was passiert, wenn der Vermieter das Formular erst später oder gar nicht abgibt?

Wenn es der Vermieter zwar zu spät, aber noch innerhalb der Frist von 30 Tagen nach dem Bezug der Wohnung abgibt, dann beginnt die Frist für den Mieter, innerhalb der er den Mietzins als missbräuchlich anfechten kann, entsprechend später zu laufen. Wird das Formular gar nicht verwendet oder hat es Formfehler, so ist der abgeschlossene Mietvertrag im Punkt des Mietzinses nichtig. Ficht der Mieter den Mietzins an, so muss das Gericht später den Zins im Anfechtungsverfahren bestimmen.

Kann der Mieter eine Rückerstattung von zu viel bezahlter Miete

verlangen?

Ja. Stellt das Gericht später fest, dass die verlangte Miete wegen Formfehlern nichtig ist, so kann der Mieter allfällig zu viel bezahlten Mietzins zurückverlangen.

Wie wird der Mieter informiert, dass er den Anfangsmietzins anfechten kann?

Auf dem Formular muss mit einem Hinweis über dieses Anfechtungsrecht informiert werden.

Wie stellt der Bundesrat sicher, dass alle Vermieter ein korrektes Formular verwenden?

Bisher waren die Kantone für die obligatorischen Formulare im Mietwesen zuständig, etwa für das Formular, das bei einer Mietzinserrhöhung verwendet werden muss. Neu soll nur noch der Bund bzw. das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) dafür zuständig sein. Es ist geplant, dass das BWO den Vermietern im Internet eine Vorlage zur Verfügung stellt, die sie herunterladen können. Die Vermieter können aber auch ein eigenes Formular vom BWO genehmigen lassen.

Gilt die Formularpflicht auch für Geschäftsmieten?

Nein. Der Bundesrat will nur die Wohnungsmieten der Transparenzpflicht unterstellen. Er be ruft sich dabei auf die geltende Regelung in Art. 270 Absatz 2 OR sowie auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts. Der MV ist damit aber nicht einverstanden. Gerade Geschäftsmieten sind auch von überrissenen Aufschlägen bedroht. Es gibt keinen Grund, nicht auch die Geschäftsmiete der Formularpflicht zu unterstellen.

Was enthält die Vorlage sonst noch?

«Im Interesse der Ausgewogenheit» schlägt der Bundesrat zwei mietrechtliche Erleichterungen für die Vermieter vor (siehe Box). Ferner will er festlegen, dass Mietzinserrhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden können. Ausser sie seien bereits vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden.

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 (Ortstarif)

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

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

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

BASELSTADT

**MV Baselland & Dorneck-
Thierstein**

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

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

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

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

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

BERN

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

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

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

FREIBURG

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

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

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

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

GLARUS

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

Rechtsberatung:
Postgasse 42, 8750 Glarus
Beratungen jeweils Do nach tel.
Vereinbarung von 14–17h
Tel. 0848 051 051

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

GRAUBÜNDEN

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

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

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

LUZERN

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

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

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

ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

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

Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

Buchs: Schingasse 6, jeweils am
1. Mo des Monats 17–18h

Wattwil: Gemeindehaus, jeweils
am 1. Mo des Monats 17–18h
(nur nach Voranmeldung)

Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
Tel. 055 240 93 83

Kreuzlingen: Hauptstrasse 23
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia
Do 18–19.30h, Voranmeldung
möglich
Keine Beratung in den Schulferien

Frauenfeld: Gaswerkstr. 9 (Büros
des Gewerkschaftsbundes Thur-
gau), Di 18–19.30h,
keine Beratung in den Schulferien.

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

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

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

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

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

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

MV Olten und Umgebung:
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062
032, täglich von 14–17h

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

URI

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

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

WALLIS

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

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

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

Sitten: Sekretariat Rue des
Mayennets 27, 1951 Sion,
Tel. 027 322 92 49
Mo 9–11h und 14–17.30h,
Voranmeldung erwünscht
Mo-Di 8.30–11.30h,
Tel. 027 322 92 49

MV Oberwallis

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

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestr. 22, PF 732,
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di-Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch

Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:
Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.
Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung
unter Tel. 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kosten-
pflichtig.

ZÜRICH

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

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

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 E-Mail: info@mieterverband.ch
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband
 Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügel
 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: Kündigungsf formular

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

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

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

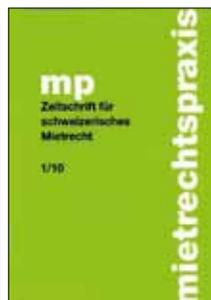
Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell



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



BÜCHER

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

Das Mietrecht für die Praxis

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

FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender
Einschreiben
 Adresse Vermieterschaft
 Ort und Datum

Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Den Medien entnehme ich, dass der vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement publizierte Referenzzinssatz gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich um eine Herabsetzung meines Mietzinses und um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen (Art. 270a Abs. 2OR).

Sollten Sie diesem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist darzulegen.

Freundliche Grüsse
 Unterschrift

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

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

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

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

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

HEV blockiert Wohnraum

Er hat die Abstimmung verloren. Jetzt blockiert der Berner Hauseigentümerverband den Bau von günstigen Wohnungen mit Beschwerden.

Das Verdikt war klar und deutlich: Im Mai letzten Jahres haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» mit 72%-Ja-Stimmen gutgeheissen. Alle Quartiere stimmten zu. Das war ein Erfolg auch für den MV Bern, der die Initiative massgeblich mittrug. An sich müsste jetzt bei jeder Neu- und Umzonung ein Drittel der entstehenden Wohnungen nach gemeinnützigen oder preisgünstigen Kriterien erstellt werden. Doch seither ist nichts geschehen. Aber daran sind nicht etwa die Stadtbehörden schuld, sondern der Hauseigentümerverband Bern und Umgebung.



Protest in Bern gegen ein übles Spiel auf Kosten der Mietenden.

Er hat nämlich gegen die vom Kanton bereits genehmigte Änderung der städtischen Bauordnung Beschwerde eingereicht.

Der Berner HEV missachtet den Volkswillen.

Zu dieser Kollektiveinsprache gesellen sich noch drei weitere Einzeleinsprachen. Wenn es dumm läuft, kann es noch Jahre dauern, bis das Volks-Ja umgesetzt werden kann. Mit anderen Worten: Der Abstimmungsverlierer kann seine Niederlage nicht verwinden und versucht nun, den demokratischen Entscheid auf juristischem Weg zu sabotieren.

Dieses undemokratische Ver-

halten ist den ehemaligen Initianten ziemlich sauer aufgestossen. So sagt MV-Geschäftsleiterin Margrith Beyeler: «Hier wird der klar geäusserte Wille der Stimmbevölkerung missachtet.» Und das war schon mal eine symbolische Aktion wert: Mitte Mai zog eine Gruppe des Initiativkomitees «Wohnen für alle» vor den Sitz des Berner HEV und errichtete dort eine Ziegelwand. Damit sollte auf die Blockade hingewiesen werden. Auf einem Transparent stand zu lesen: «72 Prozent der BernerInnen wollen gemeinnützig bauen. Der Hauseigentümerverband stellt sich quer.»

Während die Situation blockiert ist, wächst die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Heute kostet die Hälfte der verfügbaren Vierzimmerwohnungen in Bern mehr als 1720 Fran-

ken im Monat. Der Mietindex ist gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozent gestiegen, was dem grössten Zuwachs seit sechs Jahren entspricht. Margrith Beyeler sagt: «Bezahlbare Wohnungen sind besonders für Familien kaum zu finden. Heute ziehen mehr Familien mit Kindern aus der Stadt weg als zu.» Bern braucht dringend den von der Initiative vorgesehenen Impuls zum günstigen Wohnbau. Denn der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger am städtischen Mietwohnungsmarkt beträgt lediglich 10 Prozent, was tiefer ist als in anderen Städten. Wann gibt der HEV endlich seine aussichtslose und den Volkswillen missachtende Obstruktionspolitik auf?

NEWS

SMV verlangt Mitsprache

In seiner Vernehmlassung zur Energie-Lenkungsabgabe bemängelt der SMV, dass die Mieter beim Energiesparen im Haus nicht mitbestimmen können. Eine Lenkungsabgabe könne eine sinnvolle Alternative zur heutigen Energiepolitik sein, die auf Förderprogramme setzt. Aber die Mieter müssten zu Akteuren werden. Ohne individuelle Heizkostenabrechnung könne der Energiekonsum nicht beeinflusst werden. Es brauche auch Vorschriften zum Ersatz von Geräten oder eine Mitsprache der Mietenden bei Sanierungen.

URTEILE

Rechtsmissbräuchliche Berufung auf Ungültigkeit der Kündigung

Eine Kündigung, die nur gegen einen der Mitmieter ausgesprochen wird, ist ungültig. Will der andere Mitmieter jedoch nichts mehr mit dem Mietobjekt zu tun haben, ist die Berufung auf diese Ungültigkeit rechtsmissbräuchlich. Sie macht das Rechtsschutzinteresse einer Drittperson geltend, die diesen Schutz nicht wahrnehmen will.

Art. 2 Abs. 2 ZGB. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A_240/2014) vom 28. August 2014. Publ. in mp 1/2015

Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung

Art. 8 VMWG bezieht sich nur auf die Abrechnung für die Heizkosten. Der Vermieter muss aber auch für die anderen Nebenkosten eine Abrechnung vorlegen. Um dieser Pflicht nachzukommen, muss er klar und verständlich angeben, welche Kosten dem Mieter in welchem Umfang (Verteilschlüssel) belastet werden. Eine Nachzahlung wird nicht fällig, wenn die Abrechnung diesen Anforderungen nicht entspricht.

Art. 257d OR, Art. 8 VMWG, Art. 257 ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A_127/2014) vom 19. August 2014. Publ. in mp 1/2015.

Anfechtbare Zahlungsverzugskündigung

Ein Ausstand von Fr. 164.60 ist nicht unbedeutend und macht eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht anfechtbar. Es ist zudem nicht unverhältnismässig und damit auch nicht missbräuchlich, wenn diese Kündigung nach 40-jähriger Mietdauer ohne Zahlungsausstände erfolgt. Das gilt zumindest, solange der Mieter den Betrag trotz korrekter Abmahnung bewusst zurückhält.

Art. 257d OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_2171/2014) vom 19. November 2014. Originaltext französisch. Publ. in mp 1/2015.