



## 100 Jahre SMV

Die Mieterbewegung feiert Geburtstag

Was bringt uns die Energiewende?

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Das Jahr 2015 ist für die Mieterbewegung ein Grund zum Feiern. Unser Dachverband, der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV), wird hundert Jahre alt. Ein Festakt in Biel hat nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe bereits stattgefunden. Wir werden noch darüber berichten. Der Blick zurück in die Mietergeschichte ist aufschlussreich. Zunächst erstaunt, dass das historische Bewusstsein in unserem Verband so wenig ausgeprägt scheint. Jedenfalls sucht vergeblich, wer in einer Verbandsgeschichte nachschlagen will. Eine solche muss erst noch geschrieben werden.

Dann war es bereits eine knifflige Aufgabe, die alten Akten zu finden. Der Gang ins Zürcher Sozialarchiv ergab wenig in Sachen Verbandsgeschichte, jedoch viel, was die Situation der Mietenden in früheren Zeiten betrifft. Nach längeren Recherchen kamen dann doch noch alte Dokumente zum Vorschein, und zwar im Basler Staatsarchiv. Dort sind die Verbandsakten von 1919 bis in die frühen 1950er-Jahre vorhanden. Über die Gründung des SMV 1915 in Biel bleibt nach wie vor vieles im Ungewissen. Zum Beispiel, wer denn der erste Präsident des SMV war. Möglicherweise der Zürcher Dr. Carl Wirth. Aber sicher ist das nicht.

Sicher ist hingegen, dass die Mietervereine älter sind als der Dachverband. Der Pionier war Basel, wo 1891 der erste Mieterverein der Schweiz gegründet wurde. Eine Untersuchung hatte zuvor die teils elenden Wohnverhältnisse in der Stadt ans Licht gebracht. Die Entstehungsgeschichte der Mietervereine ist spannend. Wir werden deshalb in einer losen Folge auf einzelne Etappen und Ereignisse unserer eigenen Vergangenheit eingehen. Man kann viel daraus lernen!

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch



- 3 **Frankenkurs**  
Der Druck auf den Immobilienmarkt wird steigen.
- 4 **Energiewende**  
Die wichtigsten Beschlüsse des Parlaments für die Haushalte.
- 6 **100 Jahre SMV**  
Wie die Mieterbewegung im 19. Jahrhundert entstand.
- 8 **Schwyz**  
Auch im reichen Kanton sind günstige Wohnungen nötig.
- 9 **Einkommen**  
Die Einkommen der Haushalte stagnieren seit Jahren.
- 11 **Hotline**  
Was tun bei defekter Küche?
- 12 **Mietttipp**  
Wer für kleinere Reparaturen aufkommen muss.
- 13 **Einbrüche**  
Wenn das Sicherheitsgefühl weg ist.
- 15 **Service**  
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»
- 16 **Bundesgericht**  
Nebenkosten müssen detailliert ausgewiesen werden.

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; Anita Thanei, Zürich;  
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Layout, Titelbild: Traber, St.Gallen; Foto Valeria Häberli, artischock.net  
Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
Bekannteste 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



gedruckt in der  
**schweiz**



Bild m&w



Das Bundesgericht akzeptiert keine pauschalen Betriebskosten (S. 16).

# Steigen jetzt die Mieten?

Was passiert beim starken Franken mit den Mieten? Steigen sie weiter? Und was bewirkt die Einführung von Negativzinsen?

Die Nationalbank (SNB) hat am 15. Januar mit der Aufhebung der Euro-Untergrenze alle schockiert. Verteidigte sie seit 2011 den Frankenkurs bei 1.20 pro Euro, hat sich das neue Kursverhältnis bis Redaktionsschluss ungefähr bei einer Parität eingependelt. Der Franken hat sich somit um rund 20 Prozent verteuert – zum Schaden der Exportindustrie und des Tourismus. Nationalbankpräsident Thomas Jordan erntete dafür viel Kritik. So sagt der Chefökonom des Gewerkschaftsbunds, Daniel Lampart: «Anleger und Spekulanten treiben den Frankenkurs in die Höhe.» Es sei unverständlich, weshalb die Nationalbank

den Schutzschirm gerade dann zuklappe, wenn er dringend gebraucht werde. Lampart verlangt weiterhin Interventionen zur Schwächung des künstlich aufgeblähten Frankens.

Beobachter rechnen damit, dass als Folge dieser Deregulierung, aber auch wegen der Europäischen Zentralbank, welche die Geldschleusen weit geöffnet hat, vermehrt Kapital in den Immobilienmarkt fließen wird. Möglicherweise werden die «Parkgebühren» der Nationalbank, die Negativzinsen, diesen Prozess noch befördern. SNB-Vizepräsident Jean-Pierre Danthine schliesst dies nicht aus. Es sei «tendenziell ungünstig», wenn die Hypothekarzinsen noch weiter sinken, sagte er zum «Tages-Anzeiger».

«Fliesst mehr Kapital in den Immobilienmarkt, wird dies am Ende zu höhere Mieten führen», ist SMV-Vorstandsmitglied Jacqueline Badran überzeugt. Die Kurse der börsenkotierten Immo-konzerne seien bereits auf ei-



Auch die Mietenden sind auf einen stabilen Frankenkurs angewiesen.

nem Allzeithoch. Sie fordert, dass man endlich auf die Mieten fokussiere: «Über den Mietmarkt

mit seinen zu hohen Mieten werden der Binnenwirtschaft Milliarden entzogen. Das sollten die Gewerbe- und Tourismusverbände endlich merken und mit dem SMV zusammenspannen, damit das Geld im Land bleibt.»

Der anhaltende Sinkflug der Hypozinsen wird aber zuerst zu einer neuen Referenzzinssenkung führen, vermutlich auf den 1. Juni. Der Satz wird von 2 auf 1,75 Prozent sinken. Eine weitere Gelegenheit für Mietende, eine Mietzinssenkung zu verlangen.

Das ändert aber wenig an der Tatsache, dass die Mietenden von der Tiefzinsphase bisher wenig gesehen haben. Grosse Profiteure sind die Hausbesitzer, deren Kapitalkosten sich seit 2009 fast halbiert haben. Statt dass sie diese Erleichterungen an die Mieter weitergeben, stecken sie die meisten in den eigenen Sack. SMV-Generalsekretär Michael Töngi: «Damit zahlen Mietende jedes Jahr Milliarden zu viel!»

## S B B

# Die Petition soll der Bahn Beine machen

Der SMV hat bei der Bundeskanzlei eine Petition mit 4000 Unterschriften eingereicht. Sie soll der Bundesbahn wohnpolitisch Beine machen.

«In nur sechs Wochen und erst noch während den Feiertagen über das Jahresende habe wir im Internet an die 4000 Unterschriften zusammengebracht», zeigte sich Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV), zufrieden. Am 12. Januar konnten er und die SMV-Spitze die Unterschriften bei der Bundeskanzlei in Bern deponieren. «Breite Kreise unterstützen unsere Forderung», stellte MVD-Präsident Balthasar Glättli anlässlich der Übergabe fest.

Die Petition verlangt, dass sich die SBB auf ihren zentrums-



Balthasar Glättli, Carlo Sommaruga und SMV-Sekretär Pierre Wahlen (v.l.n.r.) übergeben einer Vertreterin der Bundeskanzlei die Petitionsbögen

nahen Grundstücken bei Bahnhöfen und in Stadtzentren auch für den preisgünstigen Wohnungsbau einsetzen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, die der Bund für einen öffentlichen Zweck erworben hat. «Wenn sie nun nicht mehr für die Bahn benötigt werden, so sollen sie auch den Bedürfnissen von Haushalten mit bescheidenen Einkommen zur Verfügung stehen», so Balthasar Glättli.

Faktisch geschieht im Moment genau das Gegenteil. Die SBB versucht, aus diesen Grund-

stücken möglichst viel Rendite herauszuholen. So entstehen an diesen Orten meist Geschäftshäuser oder teure Wohnungen. Mit den Erträgen aus den Immobilien alimentiert SBB-Chef Andreas Meyer sowohl die Pensionskasse der Bahn als auch seine Infrastruktur-Kasse. Denn er braucht für die Erneuerung der Gleisanlagen viel Geld. Dabei wird aber die städtebauliche und wohnpolitische Verantwortung missachtet, die ein Grossgrundbesitzer wie die SBB in den Städten hat. Es darf nicht sein, dass auf den Bahnarealen nur noch hochverdichtete «Europaalleen» wie in Zürich entstehen, die abends tot sind.

Weder SBB-Chefin Bundesrätin Doris Leuthard noch Finanzministerin Widmer-Schlumpf haben sich bisher bewegt. Sie kennen zwar die Forderung, die der SMV zur Neuformulierung der strategischen SBB-Ziele 2015 bis 2018 gestellt hat: Der Bundesrat soll darauf verzichten, die Immobilienabteilung der SBB auf eine branchenübliche Ren-

dite zu verpflichten. Die Bahn soll auch mit tieferen Renditen leben können, womit preisgünstiger Wohnungsbau an guten Lagen ermöglicht wird. Doch bis jetzt sind keinerlei Anzeichen vorhanden, dass der SMV irgendwie gehört wird. Dies obwohl sich der Bundesrat schon vor einem Jahr bereit erklärt hat, diese Frage zu prüfen. Wie die Prüfung ausgefallen ist? Grosses Schweigen im Walde.

Im Begleitschreiben zur Petition heisst es: «Die SBB-Areale können einen direkten Beitrag für mehr preisgünstigen Wohnraum leisten. Werden dagegen nur Liegenschaften im Hochpreissegment erstellt, so heizt dies die Wohnungsnot nur noch stärker an. Es kann nicht sein, dass letztlich die Mieterinnen und Mieter die Pensionskasse der SBB refinanzieren müssen.» Balthasar Glättli meinte bei der Petitionsübergabe vor dem Bundeshaus: «Jetzt kann der Bund zeigen, dass auch er selber seinen Teil zur Lösung der Wohnprobleme beitragen wird.»

# Energiewende: Wie viel le

Der Nationalrat hat festgelegt, wie die Energiewende ablaufen soll. Seine Entschiede haben finanzielle Auswirkungen auf die Mietenden. M&W gibt einen Überblick über die Beschlüsse.

Mehr als zwanzig Stunden debattierte der Nationalrat in der letzten Wintersession über die so genannte Energiestrategie 2050. Diese legt fest, wie der Übergang zu einer neuen, umweltfreundlichen Energiepolitik erfolgen soll. Wie stark sollen die erneuerbaren Energien gefördert werden? Müssen alte Atomkraftwerke abgeschaltet werden? Wer bezahlt welche Kosten der Restrukturierung? Das waren einige der wichtigen Fragen in dieser Debatte. Die Energiepolitik betrifft uns alle – gerade auch die Mietenden. M&W fasst daher die wichtigsten Beschlüsse zusammen, welche die Mieterhaushalte betreffen.

► **Sparen wird Pflicht:** Die Energiepolitik ist immer umstritten. Das zeigte sich schon bei den grundlegenden Fragen. Etwa, ob im Energiesgesetz konkrete Sparziele beim Energieverbrauch formuliert werden sollen. Das ist nun der Fall. Der Nationalrat entschied, dass der Energieverbrauch pro Person bis ins Jahr 2020 um 16 Prozent sowie bis 2035 um 43 Prozent im Vergleich

## Mieter blitzen ab, neue Steuerboni für Eigentümer

Der Nationalrat bediente in der Energiedebatte einmal mehr eine seiner liebsten Interessengruppen: die Liegenschaftsbesitzer. Diese sollen künftig von neuen Steuerabzügen profitieren. Schon bisher konnten Eigentümer energetische Investitionen in ihre Gebäude von den Steuern abziehen. Für diesen Abzug müssen in Zukunft gewisse Standards eingehalten werden. Gut so, denn bisher gab es in diesem Bereich reichlich Wildwuchs.

Gleichzeitig hat die grosse Kammer aber weitere Steuervergünstigungen eingeführt. Tätigt ein

Bild m&w



Sparen wird Pflicht: Die Energiewende soll den Verbrauch von Öl, Gas und Strom in der Schweiz in den nächsten zwei Jahr

zum Jahr 2000 gesenkt werden soll. Damit wird Energiesparen zur Pflicht. Jeder und jede soll durch ein sparsames Verhalten im Alltag dazu beitragen, dass unsere Ressourcen geschont werden und der Energieverbrauch nicht ständig weiter ansteigt.

► **Erneuerbare Energien fördern:** Die Stromproduktion aus erneuerbaren Quellen soll künftig mehr zum Zug kommen. Deshalb wird sie vermehrt geför-

dert. Das geschieht über die kostendeckende Einspeisevergütung. Betreiber von Photovoltaikanlagen, Windrädern, Geothermie- und Biogasanlagen sowie von gewissen Wasserkraftwerken erhalten einen Zuschuss, damit sie ihre Anlagen gegenüber anderen Formen der Stromproduktion rentabel betreiben können.

Heute darf die kostendeckende Einspeisevergütung höchstens 1.5 Rappen pro Kilowatt betragen. Neu soll dieser Wert auf 2.3 Rappen erhöht werden können. Der effektive Wert liegt heute bei 0.6 Rappen. Die Anpassung wird notwendig, damit bedeutend mehr Projekte in diesem Bereich gefördert werden können. Und die Auswirkungen auf einen vierköpfigen Haushalt? Je nachdem, ob das Warmwasser mit einem eigenen Boiler aufgeheizt oder mit Strom oder Gas gekocht wird, beträgt der Aufschlag pro Jahr 35 bis 120 Franken.

► **CO<sub>2</sub>-Abgabe erhöhen:** Heute beträgt die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffen maximal 60 Franken pro Tonne CO<sub>2</sub> oder umge-

rechnet 16 Rappen pro Liter Heizöl. Der Bundesrat erhält die Kompetenz, die Abgabe auf 120 Franken zu erhöhen. Dies würde eine Erhöhung auf 32 Rappen pro Liter Heizöl bedeuten. Auch diese Abgabe bezahlen die Mie-

## Die Energiewende darf nicht auf Kosten der Mieter gehen.

terinnen und Mieter via Nebenkostenabrechnung. Die Maximalabgabe führt in einem schlecht isolierten Haus bei einer Wohnung von 100 Quadratmetern zu Kosten von rund 600 Franken pro Heizperiode.

Die CO<sub>2</sub>-Gelder werden gleichmässig via Krankenkassenprämien rückerstattet. Ein Teil wird für die Förderung von Gebäudesanierungen eingesetzt. Wer in einem gut isolierten Haus wohnt, profitiert. Wer hingegen in einem unsanierten Altbau wohnt, legt drauf.

► **Subventionierte Sanierungswelle:** Bisher wurden Gebäudesanie-

# gen die Mieter drauf?



zehnten markant senken.

tet die Wohnungen nach der Renovation neu, so kann er auch den Mietzins unabhängig von der vorgängigen Miete und den erhaltenen Fördergeldern festlegen. Die Subventionen fliessen nun direkt in seine Tasche. Der Staat und somit wir alle subventionieren auf diese Weise also die höhere Rendite der Liegenschaftsbesitzer mit.

► **Intelligente Messsysteme:** Der Bundesrat kann Elektrizitätsunternehmen dazu verpflichten, intelligente Mess- und Regelsysteme zu installieren. Dafür müssen die Konsumenten einer Steuerung des Stromverbrauchs zustimmen. Das könnte unter Umständen zur Folge haben, dass sie nicht mehr zu jeder beliebigen Zeit waschen können.

Die Kosten der Installation gehen zu Lasten der Konsumentinnen und Konsumenten. Wie hoch diese sein werden, ist jedoch unklar. Weil aber aus der ganzen Übung eine Senkung des Stromverbrauchs resultie-

ren soll, besteht immerhin die Aussicht auf geringere Stromkosten.

► **Atomkraftwerke ohne Ende?** Der Nationalrat beschloss keinen konkreten und verbindlichen Zeitplan für den Atomausstieg. Er lehnte generelle Laufzeitbeschränkungen ab. Die Atomkraftwerke sollen so lange laufen, als sie als sicher gelten. Im-

merhin soll das AKW Beznau I im Jahr 2029 abgeschaltet werden. Die Kraftwerkbetreiber müssen ab dem 40. Betriebsjahr eines Meilers Langzeitkonzepte vorlegen. Sowohl die Folgekosten eines weiteren Betriebs der Atomkraftwerke wie deren Abschaltung sind in finanzieller Hinsicht für die Haushalte kaum berechenbar.

## KOMMENTAR

### Die Mieterinteressen kommen zu kurz

Klar: Alle müssen sich an der Energiewende mitbeteiligen, auch die Mietenden.



Michael Töngi

Einsparziele im Verkehrsbereich viel weniger ambitioniert als beim Wohnen. Andererseits wurde die Er-

Denn gratis ist sie nicht zu haben. Das vom Parlament beschlossene Projekt hat aber Schiefelage: Zum einen sind die

höhung der Sanierungsquote nicht mit Schutzmassnahmen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter gekoppelt. Kein besserer Kündigungsschutz, keine generelle Kontrolle der Mietzinsaufschläge und keine Transparenz für die Mietenden in Altbauten. Der Energieausweis wie auch eine individuelle Heizkostenabrechnung bleiben freiwillig. Das ist falsch. Die Mieteranliegen müssen im Interesse des Projekts mehr berücksichtigt werden.

Michael Töngi

## BASELSTADT

### Wer ist der «Endverbraucher»?

#### Baselland will eine Energieabgabe einführen. Müssen die Mietenden bezahlen?

**E**nergiewende konkret: Der Kanton Baselland erlässt derzeit ein neues Energiegesetz. Das Ziel ist, den Energieverbrauch im Kanton deutlich zu senken, ebenso den für die Umwelt schädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoss. Das soll über eine neue Abgabe auf den Verbrauch von nicht erneuerbaren Energien geschehen, also vorab Öl und Gas. Laut dem von der Regierung vorgelegten Text muss diese neue Abgabe vom «Endverbraucher» übernommen werden. Doch wer ist das eigentlich?

Diese Frage hat sich in der Vernehmlassung der MV Baselland gestellt. Und er ist dabei zu folgendem Schluss gekommen: «Falls damit die Mieterinnen und Mieter gemeint sind, die die entstehenden Kosten in ihrer Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung verrechnet erhal-

ten, so spricht sich der Verband in aller Deutlichkeit gegen die Vorlage aus.» Urs Thrier, Geschäftsleiter des MV Baselland, begründet: «Es kann nicht angehen, dass Mietende über die Jahre hinweg eine Abgabe finanzieren, die anschliessend an die Hauseigentümer ausbezahlt wird.» Die Vermieter hätten auf diese Weise gar keinen Anreiz, ihre Heizung umzustellen, wenn sie einfach die erhöhten Kosten weitergeben könnten.

Stattdessen verlangt der MV ein Gesetz, das in aller Deutlichkeit formuliert, dass die zusätzlichen Kosten vollumfänglich vom Eigentümer der Liegenschaft getragen werden müssen. Dieser Punkt berührt einen zentralen Aspekt der Energiewende. Wer zahlt die Kosten der grossen Umstellung auf eine ökologisch ausgerichtete Gesellschaft? Werden diese Kosten gerecht auf alle Gruppen und Schichten verteilt? Oder werden sie einseitig bestimmten Gruppierungen, zum Beispiel den Mietenden, auferlegt?

Der MV Baselland ist überzeugt, dass die Energiewende richtig und notwendig ist. Aber sie dürfe nicht einseitig nur von den Mietenden finanziert werden, meint Urs Thrier. Daher stellt der Verband im Interesse seiner Mitglieder Forderungen. Eine wichtige ist dabei, dass die Fördergelder aus der geplanten kantonalen Abgabe nicht in irgend welchen Kassen verschwinden, sondern gezielt eingesetzt werden, um die sozialpolitisch unerwünschten Folgen der Sanierungswelle aufzufangen.

Der MV sieht sich in dieser Forderung durch die bisherigen Erfahrungen im Kanton mit solchen Massnahmen bestätigt. Beim bestehenden Förderprogramm war es nämlich so, dass in erster Linie die Hauseigentümer gefördert wurden. Die Mietenden profitierten kaum oder nur indirekt. Der MV will nun verhindern, dass unter dem Titel «Energiewende» eine weitere Umverteilung von den Mietenden hin zu den Wohneigentümern stattfindet.

# «Wir verlangen nachdrüc

Die Mietervereine entstanden im späten 19. Jahrhundert. Sie sind eine Frucht des gesellschaftlichen Umbruchs. 1915 wurde in Biel der Dachverband gegründet. Die schweizerische Mieterbewegung war geboren.

Der erste Mieterverein der Schweiz entstand im Jahr 1891 in Basel. Im selben Jahr wurde auch in Zürich ein Mieterverein gegründet. Der Zweck in den Statuten war die «Wahrung der Interessen der Wohnungs-Miether». Weiter war der Bau von «gesunden und billigen Wohnungen» durch den Staat ein Anliegen. An dritter Stelle stand dann das Postulat einer «zweckmässigen Wohnungsgesetzgebung».

Die frühen Mietervereine entstanden im Umfeld der Gewerkschaften und der Konsumgenossenschaften. Das Vorbild kam aus Deutschland. Die Wurzeln der Mietervereine liegen im ge-

Bild Sozialarchiv



Enge Kammern, wenig Licht und Luft: Wohnen im 19. Jahrhundert war ziemlich mühsam.

ellschaftlichen Umbruch des 19. Jahrhunderts. Industrialisierung und Verstädterung liessen immer mehr Menschen in die Stadt strömen. Dort verschlechterten sich die Wohnverhältnisse wegen des Andrangs stetig. Zudem entdeckten Hausbesitzer die Miete als Geschäft.

Die Mietervereine waren auch eine Reaktion auf die Haus- und Grundeigentümergevereine. Diese hatten sich kurz zuvor gebildet. Zudem gab es ortsspezifische Gründe. Der Basler Mieterverein war die Folge einer so genannten Wohnungs-Enquête im Jahr 1889. Diese Untersuchung war die erste amtliche Analyse des Wohnungselends in einer Schweizer Stadt. Sie warf ein Schlaglicht auf die oft engen, düsteren, feuchten und stickigen Unterkünfte, in denen damals viele Menschen leben mussten.

Die Missstände riefen nach Reformen. Im Vordergrund stand der Kampf um mehr Hygiene und die Vermeidung von Tuberkulose. «Zu jeder Wohnung soll ein Abtritt kommen», lautete etwa eine Forderung. Die Wohnfrage wurde zu einem Teil der sozialen Frage. Die Polemik ging hoch. In den ersten Schriften der Mietervereine gab es Brandreden gegen «Wohnungsfeudalismus», «Miettyrannei» und «Mietwucherbestien». Gemeint waren natürlich profitorientierte Vermieter.

Der Präsident des Basler Mietervereins, Wilhelm Arnold, beschrieb 1891 in einer Broschüre die Basler Wohnungsnot. Als Beispiel führte er einen Zimmergesellen an. Dieser lebte mit seiner Frau und den fünf Kindern in ei-

ner Wohnung mit 19,2 Kubikmetern Rauminhalt. Arnold stellte fest, dass die Privatinitiative keine Lösung der Wohnungsfrage bringe. Und fügte entschieden bei: «Wir verlangen nachdrücklich Staatshilfe.»

Ins gleiche Horn stiess der Linkspolitiker Charles Naine. In einer Broschüre mit dem Titel

## Die ersten Mietervereine entstanden 1891 in Basel und Zürich.

«La question du logement à Lausanne» forderte er die Stadt Lausanne auf, Boden der Spekulation zu entziehen und darauf günstige Wohnungen zu erstellen. Als abschreckendes Beispiel verwies er auf ein Mehrfamilienhaus, das im Jahre 1888 noch 30'000 Franken gekostet habe. Bis ins Jahr 1912 sei der Preis auf 105'000 Franken, also um mehr als das Dreifache, gestiegen.

Um die Jahrhundertwende gab es Mietervereine in den meisten grösseren Städten, so in Zü-

rich, Basel, Bern, Genf, St.Gallen, aber auch in Ortschaften wie Schaffhausen oder Goldach SG. Der potenteste war der Mieterverein Zürich. Zehn Jahre nach der Gründung konnte er ein Sekretariat und ein Wohnungsvermittlungsbüro einrichten. Dieses wurde 1906 von einem städtischen Wohnungsvermittlungsam abgelöst. Der MV gründete auch die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft. Man wollte mit eigenen Wohnungen die Abhängigkeit von den Vermietern lindern. Weiter gab er ein Mietvertragsformular sowie die Zeitschrift «Der Wohnungsmieter» heraus. Eine Zeitlang existierte sogar ein paritätisch geführtes Schiedsgericht für Mietstreitigkeiten. Es war ein Vorläufer der späteren staatlichen Schlichtungsbehörde.

Die Mietervereine mischten sich politisch ein. In Basel wurde noch vor der Jahrhundertwende ein Wohnungsgesetz ausgearbeitet. Es fiel in der Volksabstimmung jedoch durch. Der MV Bern, 1899 gegründet, lancierte eine Initiative für den Bau von



Bild EBC

Eine der frühesten Genossenschaftsbauten: die Eisenbahnersiedlung in St.Gallen.

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](http://www.avis.ch), Tel. 0848 81 18 18 oder auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter «Dienstleistungen».

Bild Sozialarchiv



Nicht Indien oder Afrika, sondern eine unbekannte Ortschaft in der Schweiz am Ende des 19. Jahrhunderts.

# «Kritisch Staatshilfe»

städtischen Wohnhäusern mit 2- und 3-Zimmerwohnungen. Auch diese Initiative scheiterte. Mehr Erfolg hatte der 1898 gegründete Mieterverein St.Gallen. Er rief eine Baugenossenschaft für Arbeiterwohnhäuser

bänden zusammen und gaben paritätische Mietverträge heraus. Diese hatten oft einen Anhang mit einer «Haus-, Garten- und Kehrordnung», die detaillierte, aus heutiger Sicht ziemlich engherzig anmutende Vorschriften enthielt. So war es beispielsweise verboten, an Sonn- und Feiertagen draussen auf dem Tröckneplatz die Wäsche hängen zu lassen.



1977 streikten in Genf die Mietenden gegen Zinserhöhungen.

ins Leben, die «zwölf schucke, sonnige und unverkäufliche Miethäuser» erstellte. Die Ostschweizer Stadt, damals voll im Textilboom, beteiligte sich mit einem Beitrag.

Nicht alle Versuche waren erfolgreich. In Winterthur ging der 1899 gegründete Mieterverein bald wieder ein. In Schaffhausen hielt er sich zwar am Leben. Doch er führe ein «beschauliches Dasein», wurde kritisch vermerkt. Die Mitgliederzahlen bewegten sich zwischen 100 und gut 500. Der Zürcher MV zählte 520, Bern hatte 200 und St.Gallen 150 Mitglieder. Sozial gesehen stammte die überwiegende Mehrheit aus der Mittelschicht und nicht aus der Arbeiterschaft. Der Grund dürfte bei den damals tiefen Löhnen zu suchen sein, die grössere Ausgaben für Mitgliederbeiträge nicht zuliessen.

Die Mieterorganisationen versuchten, über Dienstleistungen Mitglieder zu gewinnen. Sie boten mit der Mitgliedschaft kostenlose Rechtsauskunft, Versicherung gegen Schäden sowie Information über alle Mietbelange an. Auch gab es günstige Angebote von Zügelfirmen. Trotz Klassenkampfrhetorik spannten sie mit den Hauseigentümerver-

Mieteraktivisten beklagten sich schon damals über den tiefen Organisationsgrad. Es gebe zu denken, dass sich nur ein kleiner Teil in Mietervereinen zusammenschliesse, während die Hausbesitzer gut organisiert seien. Dabei waren die Mietenden stets in der Überzahl. In Zürich standen sich ums Jahr 1905 5000 Vermieter und 22'000 Miende gegenüber.

Angesichts dieser Verhältnisse, schrieb Paul Pflüger, müssten die Mieter erst noch lernen, ihre tatsächliche Macht auszuüben. Pflüger, ein reformierter Pfarrer, war Präsident des MV Zürich und ein bedeutender Verfechter der Mietersache. Von 1910 bis 1923 amtierte er als Stadtrat. Nicht zuletzt dank ihm wurde Zürich zu einem florierenden

Boden für zahlreiche Wohnbau-Genossenschaften.

Die politischen Forderungen der Mietervereine richteten sich sowohl an die Städte als auch an den Bund. Verlangt wurde der Bau von kommunalen Wohnungen, die Einrichtung von städtischen Wohnungsämtern sowie der Einsatz von Inspektoren gegen gesundheitsgefährdende Unterkünfte. Bemerkenswert ist,

## In seltenen Fällen kam es auch zu Mieterstreiks.

das die öffentliche Hand schon damals aufgefordert wurde, keine Grundstücke mehr an Private zu verkaufen. Auf Bundesebene forderten die Mietervertreter mehr Schutz und ein besseres Mietrecht.

Teilweise spitzten sich die Miet- und Wohnprobleme derart zu, dass es zu Konflikten mit unkonventionellem Verlauf kam. Ein Beispiel dafür sind Mieterstreiks. Solche gab es in Zürich in den spannungsgeladenen 1930er-Jahren, aber auch im Genf der 1970er-Jahre. Der Streik, das heisst die vorübergehende Verweigerung der höheren Miete, bildete den Höhepunkt des Widerstands gegen teure Mieten und über-rissene Aufschläge. In Zürich spielte ein parteipolitischer Hintergrund ei-

ne Rolle, denn es war die Kommunistische Partei, die den Streik im Kreis 4 ausrief.

Demgegenüber betraf der Mietstreik in Genf im Jahr 1977 mehrere Grossüberbauungen, darunter eine von Göhner, an der Peripherie der Stadt. Die von einem Aufschlag betroffenen Mieterinnen und Mieter hatten sich selbst in einem Bewohnerverein zusammengeschlossen. Bemerkenswert ist, dass einer der Eigentümer, gegen die sich der Streik richtete, die Metallgewerkschaft SMUV war, die mit ihrer Überbauung eigentlich einen Beitrag zum Angebot an günstigen Wohnungen leisten wollte. Aktionen wie Streiks waren aber in der Schweiz seltene Ausnahmen. Dies im Gegensatz zu Italien oder Frankreich, wo Mietergruppen öfters aus Protest gegen Spekulation und Wucher die Miete nicht mehr bezahlten.



Im Zürcher Arbeiterquartier verweigerten 1932 viele Mietende die Bezahlung der Miete.

## GRÜNDERZEIT

# Wie der SMV entstand

1915, mitten im Ersten Weltkrieg, trafen sich zwei Dutzend Delegierte von Mietervereinen in Biel. Sie gründeten einen Dachverband.

Versuche, die Mieterbewegung landesweit zu organisieren, gab es bereits vor dem Ersten Weltkrieg. Doch die Bemühungen endeten jeweils oh-

ne Resultat. Die Gründung eines Dachverbands gelang schliesslich 1915. Am 31. Januar trafen sich rund 25 Delegierte im Gasthof «Schweizerhaus» in Biel zu einem Kongress. Sie riefen den Schweizerischen Mieter-Verband (SMV) ins Leben. Die Presse war nicht zugelassen. Sie hätten an der Tagung nichts verloren, bekamen neugierige Pressevertreter zu hören. Daher gab es in den Zeitungen auch keine Berichte ausser einer kurzen Notiz. Da die Gründungsakten nicht mehr existieren, sind kaum De-

tails zur Frühphase des SMV bekannt. Erst ab 1919 existieren Dokumente.

Sie zeigen, dass die Aufbauarbeit nicht leicht fiel. Oft bezahlten die Mitgliedersektionen jahrelang ihre Beiträge nicht. Oder dann gingen Mietervereine wieder ein oder existierten mehr oder weniger nur auf dem Papier. Anfangs zählte der SMV rund anderthalb Dutzend Sektionen aus der ganzen Schweiz. Aus den Protokollen geht hervor, dass 1929 an die dreissig Mietervereine existierten.

# Werden sie Erfolg haben?

Auch im Steuerparadies Schwyz gibt es Initiativen für preisgünstige Wohnungen. In Lachen am Zürichsee steht demnächst eine Volksabstimmung an.

**K**arin Schwiter und zwei Mitinitianten hatten einen Coup gelandet. Vor zwei Jahren gelang es ihnen, in Lachen eine Initiative für preisgünstige Wohnungen durchzubringen. Die Bürgerinnen und Bürger im Hauptort des Bezirks March nahmen sie mit einer 60%-Mehrheit an. «Wir waren vom deutlichen Resultat selber überrascht», bekennt Karin Schwiter. Nun folgt der zweite Streich.

Am 8. März steht der Urnengang über ein konkretes Projekt an. Auf dem Areal des Alten Bürgerheims, das heute unter anderem als Asylunterkunft genutzt wird, soll ein Mehrfamilienhaus mit günstigen Mieten entstehen. Eine Viereinhalbzimmer-Woh-

## Teurer Wohnraum zwingt in Lachen SZ zum Wegzug.

nung mit rund 100 Quadratmeter wird nicht mehr als 1850 Franken pro Monat kosten. Das ist für Lachner Verhältnisse billig. In den Neubauten, die in den letzten Jahren in grosser Zahl entstanden sind, zahlt man ohne weiteres gegen 3000 Franken.

Lachen liegt voll im Sog des Immobilienbooms, der immer mehr Gemeinden am Zürichsee erfasst. Die Nähe zu Zürich und die vorteilhafte Lage am See sind die Treiber dieser Entwicklung. In Schwyz kommt noch die extreme Tiefsteuerpolitik dieses Kantons hinzu. Sie lockt Unternehmen vor allem aus der Finanzindustrie an, die kaum Steuern zahlen müssen. Mit ihnen kommen Banker und Finanzprofis aus dem Ausland. Diese füllen als Expats die teuren Wohnblöcke mit Seesicht rund um Pfäffikon und Wollerau.

«Diese Entwicklung hat die Dörfer in zwei Jahrzehnten radikal verändert», sagt Karin

Bild m&w



Karin Schwiter hofft auf eine Annahme der Initiative für preisgünstige Wohnungen in Lachen SZ.

Schwiter, die als Wirtschaftsgeografin an der Uni Zürich arbeitet. Als echte Lachnerin konnte sie die Umwälzung live mitverfolgen. Heute prägen überall teure Wohnbauten die Szenerie. Immobilienfirmen machen damit viel Geld. Aber nur im oberen Segment. Preiswerte Wohnungen sind in dieser Zeit kaum entstanden. In Lachen gibt es gerade mal zwei Wohnhäuser, die einst von einer gemeinnützigen Genossenschaft gebaut wurden. Die Folge ist, dass immer mehr Einheimische ausziehen – weiter in die Nachbardörfer Galgenen, Siebnen, Schübelbach und Reichenburg Richtung Glarner Grenze, wo die Mieten erschwinglicher sind. «Es darf doch nicht sein, dass die Bevölkerung wegen des steigenden Mietniveaus zum Wegzug gezwungen wird», sagt Karin Schwiter.

In Lachen ist die Wohnsituation insofern speziell, als der grösste Landbesitzer eine Genossenschaft ist. Ihre Mitglieder stammen aus den alteingesessenen Familien. Diese traditionelle Genossenschaft wäre prädestiniert dafür, günstige Wohnungen zu erstellen. Tatsächlich liegen ihre Mieten teilweise unter dem ortsüblichen Niveau. Doch ihre Wohnungen werden in erster Priorität an Genossenmitglieder vergeben und die Warte-

sen wird. Das sei ja viel zu wenig und löse das Problem nicht, lautet ein Einwand der Gegner. Dem halten die Initianten entgegen, man müsse einmal einen Anfang machen. Zudem sei das Projekt erweiterungsfähig. Es kann mit weiteren Etappen ergänzt werden. Abgesehen davon: «16 preiswerte Wohnungen für Familien sind in Lachen nicht nichts», betont Karin Schwiter. Vor allem, wenn damit weitere Wegzüge verhindert werden können.

Bis zu einem Abstimmungssieg sind aber noch politische Hürden zu überwinden. Alle bürgerlichen Ortsparteien sind dagegen. Sie teilen die Meinung des Gemeinderats, der findet, dass der Staat nicht in die Wirtschaft eingreifen dürfe und preiswerter Wohnbau kein Kerngeschäft der Gemeinde sei. Nur die örtliche SP, der Karin Schwiter als Co-Präsidentin vorsteht, kämpft für das Projekt – und vermutlich auch viele Einwohner, die etwas gegen überbezahlte Mieten haben und finden, dagegen müsse doch etwas getan werden.

Sollte das Projekt gutgeheissen werden, so wäre dies in Lachen so etwas wie ein Tabubruch. Und ein Fingerzeig an die Behörden, sich nicht weiterhin bloss als Förderer der gewinnorientierten Immobilienwirtschaft zu verstehen, sondern auch die Bedürfnisse der einfachen Leute zu respektieren, die

liste ist lang, erklärt Karin Schwiter. Der Bedarf an günstigen Wohnungen bleibt deshalb ungebrochen.

Am 8. März geht es um die Wurst. 16 günstige Wohnungen sieht das vom Gemeinderat vorgelegte Projekt auf dem Areal vis-à-vis der Kapelle im Ried vor. Ein Wettbewerb soll einen geeigneten Bauträger ermitteln, dem das Areal im Baurecht überlas-



Auf diesem Gelände neben dem ehemaligen Bürgerheim soll ein Projekt mit günstigen Wohnungen entstehen.

# Was am Ende in der Tasche bleibt

Hohe Prämien und hohe Mieten sind ein wichtiger Grund, weshalb die Haushalte seit Jahren finanziell stagnieren. Das hat der Gewerkschaftsbund errechnet.

Wie schon letztes Jahr hat der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) wieder einen Verteilungsbericht publiziert. Darin geht er der Frage nach, wie es um die Einkommenssituation der Schweizer Haushalte bestellt ist. Diese sieht nicht rosig aus. Kurz gefasst: Weil die Löhne kaum gestiegen sind, jedoch die Krankenkassenprämien, die Mieten sowie die Steuern und Abgaben für die meisten ständig steigen, bleibt am Schluss kaum etwas in der Tasche übrig. Auch für dieses Jahr gibt es nur bescheidene Lohnerhöhungen.

In den zehn Jahren zwischen 2002 und 2012 büssten die untersten Lohnklassen sogar Geld

auf moderate Mieten und erschwinglichen Wohnraum angewiesen sind. Karin Schwiter schaut es kritisch an, wenn ihre Gemeinde in der Statistik der steuergünstigen Orte jeweils

ein. Sie haben heute 200 Franken im Monat weniger in der Tasche als damals. Die mittleren Lohnklassen stagnierten insgesamt gesehen. Sie haben heute kaum mehr Geld zur Verfügung als vorher, kamen also nicht vor-

## Viele Haushalte kommen wegen den hohen Mieten nicht vom Fleck.

wärts. Profitiert haben hingegen die obersten Lohnklassen. Sie legten um bis zu 2680 Franken pro Monat zu. Weshalb ist das so?

SGB-Chefökonom Daniel Lampart sieht einen wichtigen Grund in der verfehlten Steuerpolitik: «Grossverdiener profitierten von kräftigen Lohnsteigerungen und müssen dank grosszügiger Steuerentkungen erst noch weniger obligatorische Abgaben bezahlen als noch vor zehn Jahren.» Die Politik habe ausgerechnet diejenigen entlastet, die es am wenigsten nötig gehabt hätten. Hier fordern die Gewerkschaf-

ganz oben rangiert: «Wir müssen auch sehen, dass der Kanton Schwyz für untere Einkommen keineswegs günstig ist.» Kein anderer Kanton lege die Freigrenze, ab der Steuern fällig sind, so tief. Das Steuerparadies hat viele Schattenseiten.

Lachen ist allerdings nicht die erste Gemeinde auf Schwyzer Gebiet entlang des Zürichsees, in der Initiativen für günstige Wohnungen laufen. Solche gibt es auch in den teuersten Orten Freienbach, Wollerau und Feusisberg im Bezirk Höfe, die noch stärker unter Druck sind. Auch diese Projekte haben jedoch noch einige Hürden zu nehmen. Deshalb ist der Blick mit Spannung auf diesen Ort gerichtet. Nur in Küsnacht am Rigi, also in einem ganz anders garteten Gebiet in der Innerchwyz, gelang bisher ein Durchbruch mit einem Genossenschaftsprojekt.

Langsam reift auch im Kanton der Millionäre die Einsicht, dass ein reines Laissez-faire auf dem Wohnungsmarkt zu Fehlentwicklungen führt, die kaum mehr zu korrigieren sind.

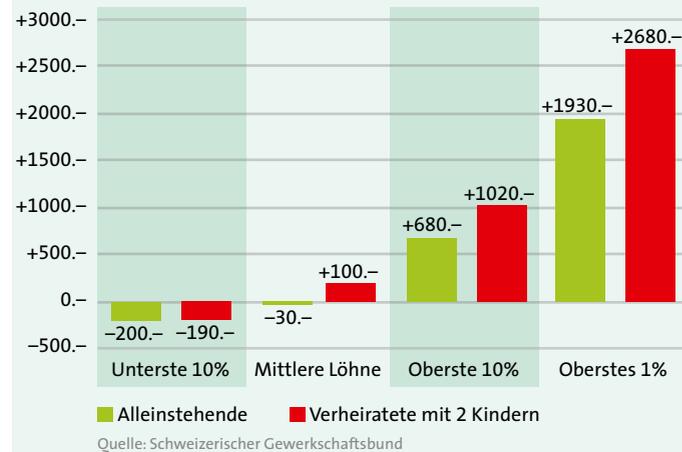
ter eine Umkehr. Die Mieten sind für den SGB neben den Krankenkassenprämien und den Steuern der wichtigste Grund dafür, dass viele Haushalte finanziell nicht vom Fleck kommen. Zwischen 2001 und 2012 legten die Mieten im landesweiten Schnitt um 16 Prozent zu. «Das bedeutet für Familienhaushalte mit mittlerem Lohn 270 Franken Mehrausgaben pro Monat und bei Alleinstehenden mit mittlerem Lohn 90 Franken mehr. Dieser Anstieg hat das, was von den Lohnerhöhungen bleibt, weiter geschmälert», heisst es im Bericht. Den mittleren Einkommen blieb 2012 nach

obligatorischen Abgaben und Mieten faktisch nicht mehr zum Leben als zehn Jahre zuvor. Haushalte mit tiefem Einkommen müssen heute gar mit weniger auskommen als früher.

Auch hier sieht der Gewerkschaftsbund einen Politikfehler: «Die Politik hat es versäumt, für günstigen Wohnraum zu sorgen und mit einem breiteren Angebot den Aufwärtsdruck bei den Mieten zu stoppen.» Zum Beweis führt er den Abbau der Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinden an den gemeinnützigen Wohnungsbau an. Diese haben sich seit den 1990er-Jahren mehr als halbiert.

## Veränderung der verfügbaren Einkommen nach Mieten, 2002 bis 2012

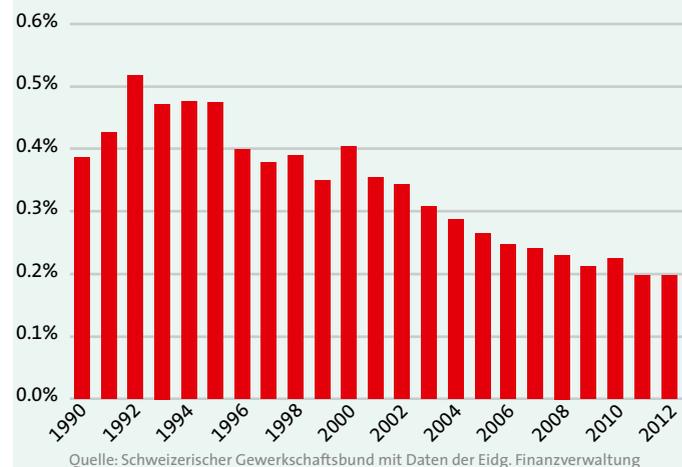
Pro Monat nach Lohnklassen, in Franken von 2012



Die unteren Einkommen mussten Einbussen in Kauf nehmen.

## Öffentliche Beiträge an den gemeinnützigen Wohnungsbau

Ausgaben von Bund, Kantonen und Gemeinden in Prozent der Gesamtausgaben



Noch nie in den letzten 25 Jahren zahlte der Bund so wenig an den gemeinnützigen Wohnbau wie heute.



igen Wohnungen realisiert werden.

# Möglich wäre es schon...

Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden zugunsten des preisgünstigen Wohnbaus wäre möglich. Doch der Bundesrat reagiert nicht.

Eines der Instrumente, die Wohnpolitisch etwas bringen könnten, wäre ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden. Sie kämen dadurch an Grundstücke heran, auf denen man preisgünstige Wohnungen erstellen könnte. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) verlangt deshalb schon lange die Einführung dieses Instruments. Das Problem besteht ja darin, dass die meisten Gemeinden wenig für den Bau von günstigen Wohnungen tun können, weil ihnen dazu schlicht der Boden fehlt.

Ein Vorkaufsrecht würde dies ändern. Die Gemeinden bekämen «mehr Spielraum für die Bewältigung der wohnpolitischen Herausforderungen», heisst es in einem Bericht des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF). Der Bundesrat hatte das WBF im Rahmen des wohnpolitischen Dialogs beauftragt, eine solche Massnahme näher zu prüfen. Allerdings müsste das Vorkaufsrecht nach Auffassung des Departements speziell zugeschnitten sein.

Im Bericht wird für ein limitiertes Vorkaufsrecht plädiert, das möglichst wenig in den Markt eingreift. Es soll freiwillig und zeitlich befristet sein, nur in Gemeinden mit Woh-

nungsnot und nur bei Grundstücken ab einer gewissen Grösse in der Wohnzone gelten und auch die Preisbildung nicht tangieren. Das heisst, eine Gemeinde könnte nur einen Bodendeal zu einem Preis machen, den auch ein Dritter zahlen würde, also zu keinem günstigeren. Unter diesen Voraussetzungen, so der Bericht, sei ein kommunales Vorkaufsrecht durch das öffentliche Interesse legitimiert und zweckmässig.

Die Frage ist nur: Kommt ein solches Vorkaufsrecht oder kommt es nicht? Der zuständige Bundesrat Johann Schneider-

Ammann (FDP) hat bisher nicht erkennen lassen, dass er dazu bereit wäre. Im Gegenteil: Die Empfehlungen des wohnpolitischen Dialogs, den er selber initiiert hat, liegen zwar vor. Doch nichts weist darauf hin, dass etwas Konkretes umgesetzt werden soll. Das Projekt der Transparenz bei der Vormiete, für das eine Vorlage angekündigt ist, bleibt die einzige substanzielle Massnahme für eine aktive Wohnpolitik im Hause Schneider-Ammann.

Übrigens: Die Diskussionen wiederholen sich. Bereits vor gut zwanzig Jahren stand das Vor-

kaufsrecht auf einer Massnahmenliste des Bundes. Weil wenig später die Immobilienkrise ausbrach, blieb es ein Stück Papier. Und 2006 lancierte die damalige MV-Vertreterin Margrit Kiener-Nellen im Parlament eine Initiative zur Einführung eines Vorkaufsrechts für Mietende. Diese sollten die Möglichkeit haben, beim Verkauf einer Mietliegenschaft selber als Käufer aufzutreten. Doch die bürgerliche Mehrheit wollte das nicht und lehnte den Vorstoss ab. Weil er angeblich einer «massiven Einschränkung des Eigentumsrechts» gleichkomme.

## URTEIL

### Stehpinkler geschützt

Ein deutsches Gericht schlägt sich für alte Männerbräuche in die Bresche: Pinkeln im Stehen ist kein Grund, dass ein Vermieter die Kautions zurückbehalten darf.

Was Gerichte auf der Welt nicht alles entscheiden müssen! Diese Bemerkung drängt sich zu einem Streitfall auf, der sich unlängst im deutschen Düsseldorf abspielte. Dort verlangte ein Mieter beim Auszug aus der Wohnung von seinem Hausbesitzer die Herausgabe des vollen Mietdepots. Es ging um 3000 Euro. Der Streit entstand, weil der



Vermieter nur 1100 Euro herausrücken wollte. Die restlichen 1900 Euro behielt er mit der Begründung zurück, der Marmorboden auf der Toilette sei abgestumpft. Und daran sei der Mieter schuld, weil er ständig im Stehen gepinkelt habe.

Alle Männer wissen: Wer das tut, nimmt notgedrungen eine gewisse Verschmutzung der Toilette in Kauf. Denn Geschlechts-genossen, die ihr Geschäft nur absolut zielgerichtet verrichten, dürften so selten sei, dass sie mit ihren Künsten wohl auch im Zirkus auftreten könnten (wenn eine solche Nummer denn salonfähig wäre). Aus diesem Grund ist Stehpinkeln zunehmend in Verruf geraten. Die Forderung ans männliche Geschlecht, beim Wasserlösen zu sitzen statt zu stehen, wurde immer lauter. So laut, dass gewisse Männerkreise es als unzulässige Einmischung in ihre Freiheit empfinden, wenn sie dergestalt gemassregelt werden, und deshalb erst recht am Pinkeln im Stehen als letzte

Männerdomäne festhalten. Das Düsseldorf Amtsgericht stellte den Vermieter nun aber in den Senkel. Zwar lag ein Fachgutachten vor, das zweifelsfrei festhielt, dass der abgestumpfte Marmorboden auf Urinspritzer zurückzuführen ist. Doch dies gebe dem Vermieter nicht das Recht, einen Teil der Mietkaution für eine Reparatur des Bodens einfach zurückzubehalten. Im Stehen zu pinkeln gehöre zum «vertragsgemässen Gebrauch einer Mietwohnung», so das Verdikt der Richter. Denn Urinieren im Stehen sei «immer noch weit verbreitet». Und der Vermieter hätte den Mieter auch auf die Empfindlichkeit des Bodens hinweisen müssen.

Natürlich gibt ein solches Urteil Anlass zur Schadenfreude, wenn sich selbst Juristen mit derart delikaten Alltagslichkeiten befassen müssen. Die Richter zogen sich jedoch recht achtbar und mit einer Prise Ironie aus der Affäre, wie der folgende Satz aus dem Urteil zeigt. Er schaffte es sogar bis in die Berichterstattung der renommierten «Süddeutschen Zeitung»: «Jemand, der diesen früher herrschenden Brauch (gemeint ist das Stehpinkeln. Red.) noch ausübt, muss zwar regelmässig mit bisweilen erheblichen Auseinandersetzungen mit – insbesondere weiblichen – Mitbewohnern, nicht aber mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen.»

Anzeigen

#### 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



www.oikocredit.ch  
044 240 00 62

Seit 35 Jahren unterstützt  
Oikocredit benachteiligte  
Menschen mit fairen Darlehen.  
Helfen auch Sie mit, indem Sie  
Anteilscheine von Oikocredit  
zeichnen.

sozial verantwortlich  
nachhaltig  
gerecht

# Was tun bei defekter Küche?

**Frage:** Ich habe ein Restaurant gemietet. Kürzlich ist nun ein Brand ausgebrochen. Ich kann die Küche nicht mehr benutzen. Die Polizei untersucht, ob der Brand ausgebrochen ist, weil ich die Fritteuse nicht abgestellt habe. Muss ich jetzt noch Mietzins zahlen?



**Regula Mühlebach** beantwortet Ihre Fragen.

Muss ich jetzt noch Mietzins zahlen?

**Hotline:** Wurde der Brand durch Ihr Verhalten als Mieterin verursacht, so sind Sie gegenüber dem Vermieter schadenersatzpflichtig. Sie schulden ihm in diesem Fall nach wie vor den vollen Mietzins und haften für alle Schäden am Gebäude. Trifft Sie hingegen keine Schuld, können Sie bis zur Instandstellung der Küche eine angemessene Mietzinsreduktion verlangen. Da Sie das Restaurant ohne Küche und ihre Einrichtungen über-

haupt nicht benutzen können, müssten Sie für den betreffenden Zeitraum wohl überhaupt keinen Mietzins bezahlen.

Was bei der Untersuchung der Brandursache herauskommt, ist also sehr entscheidend. Trotzdem wird die Suppe wohl nicht so heiss gegessen, wie sie gekocht wurde. Zunächst wird die obligatorische Gebäudeversicherung für den Brandschaden am Gebäude und den eingebauten Einrichtungen aufkommen. Wenn Sie für den Brand verantwortlich sind, kann diese allerdings auf Sie Rückgriff nehmen. Ob Sie das wirklich tun wird, ist offen. Gewisse kantonale Gebäudeversicherer verhalten sich in solchen Fällen recht grosszügig. Falls es aber zum Rückgriff kommt, würde Ihre Betriebshaftpflichtversicherung an Ihrer Stelle zahlen. Wichtig ist, dass Sie eine solche Versicherung haben und dass Sie ihr den Schadenfall sofort melden. Die Haftpflichtversicherung ist ei-

Bild ZVG



Hoppla, da ging in dieser Küche definitiv etwas schief!

ne der wichtigsten Versicherungen überhaupt, nicht nur für Mietende. Stellen Sie sich vor, Sie fahren mit dem Velo einen Fussgänger an. Der erleidet einen Schenkelhalsbruch und kommt nie mehr richtig auf die Beine. Dann kann der Schaden in die Millionen gehen. Dafür können Sie belangt werden. Oh-

ne Haftpflichtversicherung stottern Sie in einem solchen Fall bis zum Gehnichts mehr Schulden ab. Ihr Einkommen wird jahrelang bis aufs Existenzminimum gepfändet. Als Privatperson benötigen Sie eine Privathaftpflichtversicherung, als Unternehmer zusätzlich eine Betriebshaftpflichtversicherung.

## Muss der Verteilkasten offen sein?

**Frage:** Ich möchte fürs Internet einen neuen Anbieter wählen. Dazu muss der Elektriker in einem Verteilkasten eine Klemme auswechseln. Dieser befindet sich allerdings nicht in meiner Wohnung. Die Verwaltung müsste ihn meinem Elek-

triker zeigen und aufschliessen. Ist sie dazu verpflichtet?

**Hotline:** Ja. Gemäss Art. 35a des Fernmeldegesetzes muss ein Liegenschaftseigentümer seinen Mietern die Installation solcher Anschlüsse ermöglichen. Das

heisst, die Verwaltung muss Ihrem Elektriker den Zugang zum betreffenden Verteilkasten ermöglichen. Die Kosten des Elektrikers gehen hingegen zu Ihren Lasten. Kommt die Verwaltung ihrer Pflicht nicht nach,

fordern Sie sie am besten mit einem eingeschriebenen Brief nochmals dazu auf, den Zugang zum Verteilkasten freizugeben. Verlangen allenfalls eine Entschädigung, wenn die Verwaltung weiterhin passiv bleibt.

## RAUCHEN

# Neues Urteil gegen Raucher in Deutschland

Mieter müssen übermässigen Zigarettenqualm vom Nachbarbalkon nicht dulden. Das stellte das oberste deutsche Gericht in einem Streitfall fest.

**I**m brandenburgischen Premnitz gerieten sich zwei Nachbarn heftig in die Haare. Sie wohnten übereinander in einem Mehrfamilienhaus. Die Mieter oben, ein Nichtraucher-Ehepaar, fühlten sich von ihrem Nachbarn unten erheblich gestört, weil dieser ständig auf dem Balkon rauchte und der Qualm dann zum oberen Bal-

kon aufstieg. Der Krach endete in einem Prozess, der nun bis zur obersten Instanz in Deutschland, dem Bundesgerichtshof (BGH), ausgefochten wurde.

Der BGH fällte noch keinen abschliessenden Entscheid, sondern wies das Klägerpaar an das Landgericht zurück. Aber im Grundsatz gab er ihm recht: Wenn Rauchen als wesentliche Beeinträchtigung empfunden werde, so sei es zulässig, Raucher dazu zu verpflichten, dass sie nur zu bestimmten Zeiten auf dem Balkon ihrem Laster frönen dürfen. Also ein klares Votum für rauchfreie Zeiten im Nachbarschaftsverhältnis.

Dieser Entscheid erregte Aufsehen, weil er so bisher noch nicht gefällt wurde. Das Kläger-

paar war zuvor in den beiden unteren Instanzen gescheitert, weil diese Gerichte der Auffassung waren, dass ein Rauchverbot mit der Freiheit der Lebensführung nicht vereinbar sei. Diese Freiheit ist durch das deutsche Grundgesetz geschützt. Der BGH hat nun deutliche Ein-

Bild ZVG



Deutsche Raucher müssen sich einschränken.

schränkungen zugelassen. Dabei spielt die Frage eine Rolle, wann genau und wie viel insgesamt geraucht werden darf. Im vorliegenden Fall sprachen die Kläger von rund 20 Zigaretten am Tag, von denen sie sich massiv gestört fühlten. Der Raucher gab jedoch nur gerade ein Dutzend zu. Jetzt muss das zuständige Landgericht das tatsächliche Ausmass des Zigarettenrauchs bestimmen und damit beurteilen, wie stark die Nachbarn im oberen Stock wirklich gestört wurden. Durch den Entscheid des BGH hat das Landgericht grünes Licht für die Festlegung von rauchfreien Zeiten erhalten – ein Novum in der deutschen Rechtsprechung zum Mietverhältnis.

# Kleinigkeiten gehen ins G

Für kleine Reparaturen müssen Sie als Mieterin oder Mieter selber aufkommen. Doch was heisst klein? Die Grenze liegt tiefer, als man denkt.

**E**ines Tages steigt in Ihrer Mietwohnung der Geschirrspüler aus. Sie rufen die Verwaltung an, und die schickt einen Servicemonteur. Nach einigen Wochen erhalten Sie dafür eine Rechnung über 200 Franken. Müssen



Ruedi Spöndlin

Sie diese bezahlen? Ja, meint die Verwaltung. Denn es handle sich um eine kleine Reparatur.

Der Unterhalt eines Mietobjekts ist gemäss Art. 256 OR Sache des Vermieters. Folglich muss er grundsätzlich für Reparaturen aufkommen. Eine Ausnahme gilt für kleine Reparaturen. Diese gehen laut Art. 259 OR tatsächlich zulasten der Mieterin oder des Mieters. In der Fachsprache spricht man vom sogenannten «kleinen Unterhalt».

Was aber heisst klein, und wo liegt die Grenze? Die Verwaltung verweist dazu auf Ihren Mietvertrag. Dort steht, zum kleinen Unterhalt gehöre eine Reparatur, wenn sie nicht mehr als ein Prozent des Jahresmietzins koste. Sie bezahlen einen Monatsmietzins von 1700 Franken, also 20'400 Franken im Jahr. 200 Franken sind in der Tat nicht ganz ein Prozent davon.

Also werden Sie die Reparatur des Geschirrspülers wohl oder übel bezahlen müssen? Nein! Solche Vertragsklauseln wie die eben angeführte sind zwar noch recht verbreitet. Aber es ist unbestritten, dass sie vor dem Gesetz nicht standhalten. In einem Mietvertrag kann man die Grenze des kleinen Unterhalts nicht beliebig hoch ansetzen, sonst würde die grundsätzliche Unterhaltungspflicht des Vermieters vollständig ausgehebelt. Und das ist gemäss Art. 256 Abs. 2 OR unzulässig. Gemäss neuerer Gerichtspraxis gehören

Bild m&w



Eine Reparatur am Geschirrspüler ist Sache des Fachmanns und gehört deshalb nicht zu den Mieterpflichten.

nur Reparaturen zum kleinen Unterhalt, die handwerklich normal begabte Mieterinnen oder Mieter ohne spezielles Fachwissen selber ausführen können. Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von Scharnieren oder das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose. Um eine Kleinreparatur handelt es sich beispielsweise auch beim Entstopfen des Abwassersiphons beim Lavabo, sofern dieser mit einfachen Handgriffen geöffnet werden kann. Bis vor einigen Jahren ging man hingegen davon aus, als Mieterin oder Mieter müssten Sie alle Reparaturen bezahlen, die nicht mehr als 150 Franken kosten. Diese Faustregel ist nun aber überholt.

Ebenfalls nicht selber vornehmen müssen Sie Unterhalts- und Reinigungsarbeiten, die gefährlich sind. Sie sind also beispielsweise nicht verpflichtet, aufs Dach zu steigen und das Laub aus der Dachrinne zu krat-

zen oder eine Glasfassade von aussen zu reinigen. Dasselbe gilt für das Aushängen der Fensterläden. In gewissen Mietverträgen steht zwar, die Mieterinnen und Mieter hätten jährlich die Fensterläden zu ölen. Sofern Sie im Erdgeschoss wohnen, mag diese Klausel zulässig sein.

Ansonsten aber ist das Ölen der Fensterläden mit gefährlichen Kletterpartien verbunden,

## Der kleine Unterhalt darf nicht beliebig gross sein.

die man Ihnen nicht zumuten kann. Zudem besteht das Risiko, dass Ihnen ein Fensterladen beim Aushängen entgleitet und zu Boden stürzt. Dabei könnten Passanten schwer verletzt werden. Für Fassadenarbeiten und das Aushängen von Fensterlä-

den hat der Vermieter Fachleute kommen zu lassen, die ein Gerüst stellen oder eine Hebebühne verwenden.

Auf Ihre Kosten ersetzen müssen Sie als Mieterin oder Mieter allerdings auch Kleinteile wie Backbleche, Dampfzugfilter, Zahngläser oder einen Duschschlauch. Dies aber nur, wenn der betreffende Gegenstand im Detailhandel erhältlich ist und nicht mehr als ungefähr 150 Franken kostet.

Aber halt: Muss man bei der Beschaffung von Ersatzteilen nicht die Alterswertung berücksichtigen? Nein, im Bereich des kleinen Unterhalts spielt die Alterswertung keine Rolle. Auch wenn ein Duschschlauch noch so alt ist, müssen Sie ihn als Mieterin oder Mieter vollumfänglich auf eigene Kosten ersetzen.

Auch der Ersatz von Gemüseschubladen im Kühlschrank fällt beispielsweise unter den kleinen

## eld

## Anschlag auf das Gefühl



Nach einem Einbruch fühlt sich ein Drittel der Betroffenen im Sicherheitsgefühl beeinträchtigt. Das zeigen Forschungsarbeiten aus Zürich.

**A**m Psychologischen Institut der Universität Zürich werden derzeit Forschungen zum Thema Einbrüche durchgeführt. M&W half durch einen Aufruf an die Leserschaft zur Teilnahme an den Studien mit. Jetzt liegen erste Ergebnisse aus einer Befragung von gut 80 Personen vor. Alle waren schon mit einem Einbruch und seinen Folgen konfrontiert.

Im Fokus stehen die psychologischen Aspekte. Dabei ergab sich, dass Einbrüche in die Wohnung das Sicherheitsgefühl beträchtlich beeinflussen können. Rund ein Drittel der Befragten gab an, dass sie sich zuhause nicht mehr sicher fühlten. Man weiss, dass dieses Gefühl der Unsicherheit in den eigenen vier Wänden die Lebensqualität stark beeinträchtigen kann. Welches aber sind die Empfindungen der Betroffenen nach einem Einbruch?

Vor allem sind es Hilflosigkeit, Frustration und Ärger. Sie gründen darin, dass man selber nicht mehr viel machen kann, ausser natürlich den angerichteten Schaden sichten und aufräumen. Viele Betroffene wissen auch gar nicht, ob der Täter je gefasst wurde. Und es ist bekannt, dass die Polizei viele gar nie finden kann. Ein kleiner Teil der Opfer berichtete, sie seien nahe daran, ihre Gefühle nicht mehr kontrollieren zu können. Einige erzählten gar von klassischen Paniksymptomen wie Schwitzen, Zittern und Herz-

#### Machen Sie mit!

Das Psychologische Institut der Universität Zürich arbeitet an einer Studie über die psychischen Folgen von Einbrüchen. Haben Sie solche Erfahrungen schon gemacht? Dann melden Sie sich bei: Rahel Bachem, Psychologisches Institut der Universität Zürich, Binzmühlestrasse 14/17, 8050 Zürich, Telefon 044 635 73 30, E-Mail: r.bachem@psychologie.uzh.ch

klopfen. Besondere Folgen haben Einbrüche, bei denen nicht nur Geld oder Schmuck, sondern persönliche Wertgegenstände oder Erinnerungsstücke verschwinden. Das ist in mehr als zwei Drittel der Fälle so, wie sich in der Befragung herausstellte. Dann müssen die Betroffenen auch mit seelischem Schmerz und Trauer umgehen, die sich aus dem Verlust von lieb gewonnenen Gegenständen ergeben. Denn keine Versicherung kann einem diese wieder zurückgeben. Schuld und Scham hingegen spielen bei Einbruchopfern keine grosse Rolle. Was auch nicht weiter verwundern kann, denn sie selber sind ja für das Ereignis nicht verantwortlich. Die Verantwortung liegt ausserhalb ihrer selbst, was psychologisch gesehen entlastend und schützend wirken kann.

Interessant ist, welcher Schaden jeweils angerichtet wird. Bei einem Grossteil der in der Befragung geschilderten Fälle betrug die Schadenhöhe bis zu 15'000 Franken, bei einem klei-

neren Teil, etwa 20 Prozent, lag der Schaden höher und belief sich auf eine Summe von bis zu 50'000 Franken. In aller Regel handelt es sich um Beträge, die eine Versicherung abdeckt. Bezeichnend ist auch, dass nach Einbrüchen oft grössere Putzaktionen nötig sind. Schwierig wird es, wenn noch Vandalismus im Spiel war. Einige Betroffene erzählten, sie hätten auch Gegenstände gereinigt, die nicht von der Tat beschmutzt waren. Das lässt sich gemäss den Fachleuten als Ritual begreifen, um den Täter symbolisch aus der Wohnung zu «entfernen».

Bild zsg



Der Einbruch in eine Mietwohnung hinterlässt stets schlechte Gefühle.

## NEWS

### Wohninitiative in Frauenfeld

In der Thurgauer Hauptstadt Frauenfeld hat die Gruppierung «CH Chrappe und Hirne» eine Wohninitiative lanciert. Die Gruppe ist im Parlament vertreten und stellt auch einen Stadtrat. Die Initiative verlangt einen neuen Artikel in der Gemeindeordnung, wonach sich die Stadt für die Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einsetzt. Auch soll sie dafür sorgen, dass sich die Zahl der Wohnungen mit Kostenmiete ständig erhöht. Als Mittel sieht die Initiative die Abgabe von Grundstücken im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger vor, ebenso die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen. Sodann soll die Stadt eine Liste von Grundstücken zusammenstellen, die sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen. Finanziert werden soll das alles durch einen neuen Fonds, der in den nächsten zehn Jahren jährlich mit einer halben Million Franken geüffnet werden soll. Peter Hausammann von der Initiativgruppe sagt: «Frauenfeld befindet sich im-

mer mehr im Einflussbereich der teuren Agglomeration Zürich.» Vor allem junge Familien hätten Mühe, eine finanziell tragbare Wohnung zu finden. Der Stadtrat hat sich zu diesem Anliegen negativ geäussert. Doch die Gruppe ist überzeugt, einem Bedürfnis zu entsprechen. Bei der Unterschriftensammlung hilft der MV Ostschweiz mit.

## 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

Unterhalt. Dies gilt aber nicht, wenn der Kühlschrank auch sonst schadhaf ist und eigentlich ersetzt werden müsste. Dann können Sie sich als Mieterin oder Mieter weigern, für die Gemüseschubladen aufzukommen und den Vermieter auffordern, einen neuen Kühlschrank zu beschaffen. Die ist übrigens auch aus ökologischen Gründen sinnvoll, weil neue Kühlschränke wesentlich weniger Energie verbrauchen als alte.

Die Regelung über den kleinen Unterhalt wird häufig beim Auszug aus einer Wohnung aktuell. Als Mieterin oder Mieter müssen Sie alle Kleinreparaturen vor der Wohnungsabgabe erledigt haben, sonst kann sie Ihnen der Vermieter in Rechnung stellen. Beim Einzug in eine neue Wohnung können Sie hingegen verlangen, dass der Vermieter alle erforderlichen Kleinreparaturen auf seine Kosten beheben lässt. *Ruedi Spöndlin*

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

**MV Aargau**  
PF, 5600 Lenzburg 2  
www.mvag.ch,  
e-mail: mvag@mvag.ch  
Rechtsberatung: 062 888 10 38

*Telefonische Rechtsberatung:*  
Nur für Mitglieder: Di 13–17h,  
Allgemein: Mo und Di 8–12h,  
Do 14–19h, Sa 9–12h  
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

## BASEL

**MV Basel**  
www.mieterverband.ch/basel und  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz (Clarastrasse 2,  
PF 396, 4005 Basel)  
Tel. 061 666 60 90,  
Fax 061 666 60 98  
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

*Persönliche Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag

*Sprechstunde:* Mo-Do 17–19h (Ein-  
lass 16.30–18.30h) am Claraplatz,  
ohne Voranmeldung

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

*Tel. Rechtsberatung:*  
Tel. 061 666 69 69 Mo-Fr 9–12h,  
Mo-Do 13–16h (Ortsstarif)

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

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

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

## BASELSTADT

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

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

*Persönliche Rechtsberatung:*  
Liestal: Mo und Do 17 bis 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)

**Wil:** bis auf weiteres leider nicht  
verfügbar

**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.

Die Beratungsstellen in Herisau  
und Rorschach mussten wegen  
mangelnder Nachfrage leider  
eingestellt werden.

*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  
mvsz@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»  
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband  
 Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



### BROSCHÜREN

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

**Mietzinserhöhung**  
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

**Problemlos Zügeln**  
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

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

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

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

**Kündigung**  
 28 Seiten. Beilage: 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)

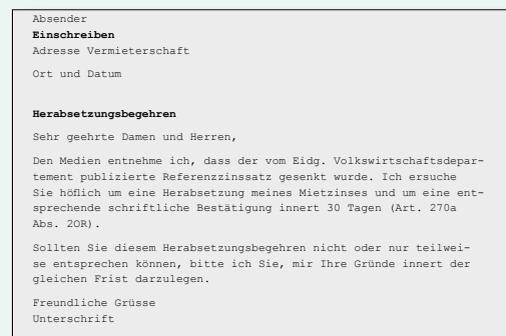
### FACHZEITSCHRIFT MP

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

### DVD

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

### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



**Musterbriefe, Checklisten**  
 Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf [www.mieterverband.ch](http://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)

# Nur detaillierte Nebenkosten

Nicht nur die Heiz-, sondern auch die Nebenkosten müssen in der Abrechnung detailliert ausgewiesen sein. Dies verlangt das Bundesgericht in einem neuen Urteil.

Der Streit spielte sich in Graubünden zwischen einer Geschäftsmieterin und einer Hauseigentümerin ab. Es ging um die Nebenkosten, speziell um die Betriebskosten. Die Vermieterin forderte eine Nachzahlung für das Jahr 2011. Doch die Geschäftsinhaberin weigerte sich, die Rechnung zu berappen. Dies unter anderem, weil die Heizung in der betreffenden Periode viele Störungen hatte und teilweise ganz ausgefallen war.

Die Mieterin bemängelte zudem die unklare Rechnung sowie den nicht ausgewiesenen Ver-



Die Kosten für die Kehrichtbeseitigung, aber auch andere Betriebskosten müssen in der Abrechnung klar ausgewiesen sein.

teilschlüssel. Die Betriebskosten seien in einer einzigen Position zusammengefasst, statt dass die Kosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht einzeln ausgewiesen würden. Darauf reagierte die Hausbesitzerin im März 2013 mit der Kündigung wegen Zahlungsverzugs und verlangte vor Gericht die Ausweisung der Mieterin aus der Wohnung.

## Lausanne verlangt klar ausgewiesene Betriebskosten.

Der Streit ging durch alle Instanzen bis zum Bundesgericht. Dieses fällte am 19. August 2014 ein Urteil, das der Mieterin schliesslich Recht gab und das für das Thema Nebenkosten bedeutsam ist. Die Lausanner Richter fanden, die verlangte Nachzahlung sei nicht geschuldet, weil die Abrechnung zu wenig detailliert sei. Sie verweisen dabei auf die Mietrechtsverordnung VMWG. Diese verlangt in Art. 8, dass die Heizkosten im Detail auszuweisen sind. Nach Auslegung des Bundesgerichts besteht diese Pflicht aber nicht nur in Bezug auf die Heiz-, sondern auch auf die Betriebskosten. Der Vermieter genüge seiner Abrechnungspflicht nur, «wenn die Abrechnung so klar und verständlich ist, dass der Mieter ersehen kann, für welche Nebenkostenpositionen er

in welchem Umfang (Verteilschlüssel) belastet wird».

Fraglich erschien dem Bundesgericht daher, ob es genügt, die Kosten für Wasser, Kanalisation und Kehricht in einer Position zusammenzufassen. Zudem blieb der Verteilschlüssel auch für das Bundesgericht nicht nachvollziehbar. Die geforderte klare Sach- und Rechtslage lag somit nicht vor. Aus all diesen Gründen blitzte die Vermieterin mit ihrem Ausweisungsbegehren ab. Auch das Bezirksgericht Maloja

und das Bündner Kantonsgericht hatten zuvor schon gleich geurteilt.

Es kommt in der Praxis häufig vor, dass Nebenkostenabrechnungen undurchsichtig sind. Selbst Fachleute schütteln bei der Auflistung der Heizkosten oft den Kopf, weil sie nicht mehr drauskommen. Das Bundesgericht hat solchen unmöglichen Abrechnungen mit dem neuen Urteil nun zu Recht einen Riegel geschoben. Vermieter, die sich nicht die Mühe machen, die Kosten und deren Verteilung plausibel und nachvollziehbar aufzuschlüsseln, müssen künftig damit rechnen, dass sie ins Unrecht versetzt werden. Das Bundesgerichtsurteil ist eine Ermutung für alle Mietenden, sich zu wehren und schlampige Abrechnungen sich nicht länger gefallen zu lassen.

Der SMV hat im Zuge der Abklärungen über eine neue Volksinitiative zur Verbesserung des Mietrechts ebenfalls die Nebenkosten ins Visier genommen. Hier besteht nicht nur das Problem der Transparenz, sondern auch der überhöhten Nachforderungen sowie jahrelang verspäteter Abrechnungen. Beim Thema Nebenkosten liegt vieles im Argen, und es erscheint dringend notwendig, dass diese Missstände mit griffigeren Gesetzesbestimmungen endlich behoben werden.

## URTEILE

### Fehlende Formularanzeige Anfangsmietzins

Ohne die im betreffenden Kanton obligatorische Formularanzeige ist der Anfangsmietzins nichtig und muss vom Richter festgesetzt werden. Werden bei einer älteren Liegenschaft von keiner Seite Vergleichsmieten vorgelegt, kann sich der Richter auch auf eine amtliche Mietzinsstatistik stützen, die bereits acht Jahre alt ist.

Art. 270 Abs. 2 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_623/213), 11 April 2014 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/14.

### Gesetzliche Kündigungssperre

Eine gescheiterte Ausweisung im summarischen Verfahren, die mit einem Nichteintretensentscheid endet, löst noch keine ge-

setzliche Kündigungssperrfrist aus.

Art. 271a Abs. 1 lit. e OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_588/2013), 15. April 2014. Publ. in mp 3/14.

### Soziale Untersuchungsmaxime

Für die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit einer Mietzinserhöhung gilt das vereinfachte Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime. Wird die Vermieterstellung mit dem Hinweis auf eine zugunsten der vormaligen Eigentümer errichteten Nutznießung bestritten, muss das Gericht bei fehlendem Beweis den vollständigen Grundbuchauszug beziehen.

Art. 261 OR, Art. 261a OR, Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_1/2014), 26. März 2014. Publ. in mp 3/14.