

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch



Wie tödlich ist unser Mietrecht?

Referenzzinssatz 1,75 %:
So zahlen Sie weniger Miete!

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Der Referenzzinssatz sinkt ab Juni von 2 auf 1,75 Prozent. Fachleute sagen, dass dies die letzte Senkung sei. Nachher gehe es nur noch nach oben. Das haben die Experten zwar schon früher behauptet. Aber das Tiefzinsumfeld legt nahe, dass diese Aussage diesmal stimmt. Ein Grossteil der Mietenden hat damit eine Mietsenkung zugut. Klären Sie nun unbedingt Ihren Anspruch ab und verpassen Sie es nicht, ein Senkungsbegehren zu stellen. Denn geschenkt wird Ihnen eine Mietreduktion nicht. Und tun Sie sich mit den Nachbarn zusammen. Gemeinsam haben Sie mehr Erfolg! Wie Sie am besten vorgehen, erfahren Sie auf Seite 5.

Eines der grössten Probleme für Mietende ist die Sanierungswelle. Sie beschert Betroffenen Kündigungen und grosse Mietzinsaufschläge. Viele Sanierungen dienen nur der Renditesteigerung. Die Aufschläge sind meist ungerechtfertigt und in aller Regel viel zu hoch. Das beweist jetzt auch eine Studie des Bundes (siehe Artikel auf Seite 8). Sie bestätigt die Kritik des MV. Und sie wirft einmal mehr die Frage des ungenügenden Kündigungsschutzes auf.

In welchem Land der Erde ist es möglich, dass Hochbetagte innert drei Monaten auf die Strasse gestellt werden können? Wohl nur in der Schweiz. Welche Folgen der unverantwortlich lasche Kündigungsschutz haben kann, zeigt ein Beispiel aus Basel. Dort ertrug eine betroffene Mieterin die Situation nicht. Sie starb, vermutlich durch Suizid (siehe Reportage auf Seite 6). Gemeinhin werden solche Vorfälle «Tragödien» genannt. Das stimmt insofern nicht, als es nicht um etwas Unausweichliches geht. Ein besserer Schutz für langjährige und betagte Mieterinnen und Mieter lässt sich sehr wohl einrichten. Er ist nur eine Frage des politischen Willens.

Herzlich


hug@pressebuero-sg.ch



3 Volksinitiative

Der SMV vor der Lancierung eines Volksbegehrens

4 Wohndialog

Eine Gesprächsrunde ohne Folgen

5 Referenzzinssatz

Jetzt sind die Mietsenkungen auf breiter Front fällig.

6 Porträt

Albert Kiechler (97), ein Überlebender der Sanierungswelle.

8 Sanierungen

Profitieren tut immer nur der Besitzer.

11 Hotline

Muss ich die Markisen putzen?

12 Miettipps

Die Tücken der Wohngemeinschaft

13 Gemeinnützige

Eine gute Schweizer Tradition geht oft vergessen.

15 Service

Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinseszinses»

16 Gastkommentar

Susan Boos über die Energiewende, wie sie nicht geplant war

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.mmieterverband.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
Beklagte 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/mmieterverband

gedruckt in der
schweiz



Albert Kiechler (97) geriet durch eine Kündigung in grösste Schwierigkeiten (Seite 6).

Bern in Bewegung versetzen

In Kürze entscheiden die SMV-Delegierten über die Lancierung der neuen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Das Ziel ist mehr günstiger Wohnraum.

Es war der Sargnagel der bundesrätlichen Wohnpolitik: Anfang April entschied der Bundesrat, dass die SBB mit ihren Grundstücken weiterhin auf Gewinnmaximierung setzen sollen. Damit übergang die Landesregierung die breit abgestützte Forderung, dass auch auf SBB-Arealen



Michael Töngi

preisgünstige Wohnungen entstehen sollen. Der Entscheid frustrierte. Aber er kam nicht überraschend, nachdem der Bundesrat im letzten Dezember eine weitere wohnpolitische Diskussion führte – ohne eine einzige neue Massnahme zu präsentieren.

Der Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) will diese Hinhaltepolitik nicht länger akzeptieren. Nach Petitionen, Vorstössen und Gesprächen schaltet er nun einen Gang höher und schlägt dem Verband die Lancierung einer nationalen Volksinitiative vor. Denn das Fazit aus

der Wohnpolitik der letzten Jahre lautet: Ohne Druck aus der Bevölkerung bewegt sich in Bundesbern wenig bis gar nichts. Während verschiedene Städte und auch einige Kantone in den letzten Jahren versuchten, den steigenden Mieten oder der Verdrängung breiter Bevölkerungsschichten aus den Zentren entgegenzuwirken, legt der Bund seine Hände in den Schoss.

Die Volksinitiative soll dem Bund Beine machen.

Am 20. Juni werden die Delegierten des Schweizerischen Verbands in Bern über eine Initiative entscheiden, die den preisgünstigen Wohnraum stärker fördern will. Die Initiative will dies auf drei Wegen erreichen:

► **Preisgünstige Wohnungen fördern:** Der Bund wird zusammen mit den Kantonen verpflichtet, preisgünstige Mietwohnungen zu fördern. Diese Aufgabe hat er in den letzten Jahren sträflich vernachlässigt. Er hat zu diesem Zweck pro Jahr nur wenige Millionen Franken aufgewendet. Ein Klacks gegenüber der Wohneigentumsförderung, die jährlich von Steuervergünstigungen

in Milliardenhöhe profitiert. Der Bund muss hier viel stärker mithelfen und auch jene Kantone zu Aktivitäten verpflichten, die sich heute überhaupt nicht darum kümmern, ob die Bevölkerung zu akzeptablen Bedingungen eine Wohnung findet.

► **Keine Luxussanierungen mit staatlichen Fördergeldern:** Mit einer weiteren Bestimmung will der MV verhindern, dass unter dem Vorwand energetischer Sanierungen Liegenschaften teuer renoviert werden, den Mietenden gekündigt wird und dafür am Schluss noch Fördergelder vom Staat einkassiert werden. Fließen Fördergelder, so muss dafür gesorgt sein, dass die Wohnungen preisgünstig bleiben. Denn wer seine Liegenschaft nach einer Sanierung auf Marktniveau neu vermietet, braucht dazu keine finanzielle Unterstützung des Staates.

► **Mehr Wohnungen ohne Renditedruck:** Der Bund soll weiter dafür sorgen, dass der Anteil der Wohnungen von Baugenossenschaften oder Städten und Stiftungen, die nach Kostenmiete ihre Mietzinsen berechnen, erhöht wird. Pro Jahr sollen rund 4000 neue gemeinnützige Wohnungen entstehen, was ungefähr eine Verdoppelung gegenüber heute be-

deutet. Als konkrete Massnahme nennt die Initiative ein Vorkaufsrecht der Gemeinden zu Gunsten dieser gemeinnützigen Wohnbauträger. Der Bund und die bundesnahen Betriebe sollen verpflichtet werden, nicht mehr benötigte Grundstücke für diesen Zweck Gemeinden anzubieten. Dieses Vorkaufsrecht hat eine Gruppe aus Vertretern aus Städten, Kantonen und Bund bereits vorgeschlagen. Der Bundesrat hat es jedoch abgelehnt.

Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbands ist klar: Die Wohnpolitik gehört auch beim Bund wieder oben auf die Traktandenliste. Abstimmungen in vielen Städten und Kantonen haben gezeigt, dass für viele die hohen Mieten und die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche ein Thema ist, das unter den Nägeln brennt. Und klar ist auch: Entscheidet sich die Delegiertenversammlung für die Lancierung der Initiative, so wird sie breit abgestützt sein. Parteien und befreundete Organisationen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaften, sind zum Mitmachen angefragt worden. Von Anfang an soll sichtbar sein, dass die Fragen des Wohnens und die Initiative auf breite Zustimmung und Unterstützung stossen.

Nur Worte ohne Taten

Der Bundesrat hat in der Wohnpolitik versagt. Dem wohnpolitischen Dialog folgen keine Taten. Verantwortlich ist Bundesrat Schneider-Ammann.

An den Grenchner Wohntagen im Herbst 2013 hielt Bundesrat Johann Schneider-Ammann ein «legendäres» Referat. Der Wirtschaftsminister sagte damals: «Für den Bundesrat ist klar, die bisherige Wohnungspolitik hat sich bewährt. Es ist nicht nötig, etwas grundsätzlich zu ändern.» In Bezug auf die steigenden Mieten sagte er sinngemäss: Die Mieten für Leute, die schon lange in derselben Wohnung wohnen, seien «häufig gesunken», oder sie seien «zumindest stabil geblieben».

Kann man die Realität krasser beschönigen? Schneider-Ammann verlor kein Wort über die fast unbezahlbaren Mieten in den Hotspots. Kein Wort auch zu den überrissenen Aufschlägen nach Sanierungen Und auch nichts über Leerkündigungen von ganzen Blöcken, die nur den Zweck haben, mehr Miete zu verlangen. Schneider-Ammann zeigt sich realitätsblind und marktgläubig. Ein Bundesrat ohne eigene Meinung. Und einer, der nach der Pfeife seiner Beamten im Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) tanzt. Diese sehen ihre Aufgabe vornehmlich darin, «Markteingriffe» möglichst zu verhindern.

Um den Anschein minimaler Aktivität in der Wohnpolitik zu wahren, rief Schneider-Ammann im Mai 2013 den «wohnpolitischen Dialog» ins Leben. Vertreter von Bund, Kantonen und Städten trafen sich zur Diskussion der Wohnprobleme. In einem Zwischenbericht empfahl das Gremium, ein Vorkaufsrecht für Gemeinden zu prüfen. Im jüngsten Bericht vom letzten Dezember schlägt es «marktergänzende Massnahmen zugunsten der benachteiligten Bewohnergruppen» vor. Zum Beispiel personenbezogene Unterstützungsleistungen. Passive Gemeinden werden zudem aufgefordert, wohnpolitisch aktiv zu werden.

Weiter empfiehlt das Gremium, dass gemeinnützige Bau-



Auch sie wird dereinst auf günstige Mieten angewiesen sein.

träger stärker auf Benachteiligte achten sollen. Ausserdem sollen die Gemeinden Vermietungsvorgaben machen und Baurechte öffentlich ausschreiben. Ferner seien Anreize zu entwickeln, um ältere Leute in zu grossen Wohnungen oder Einfamilienhäusern zum Umzug in kleinere Logen zu bewegen. Zuguterletzt sol-

Der Bundesrat tut zu wenig für die Mieter.

len energetische Sanierungen in Regionen mit schwacher Nachfrage gefördert werden.

Alles sehr moderate Massnahmen. Über ihre Wirkung in der Praxis kann man geteilter Ansicht sein. Wenn sie denn überhaupt je in die Praxis umgesetzt werden. Das ist sehr unwahr-

Mieten laufen der Teuerung davon

In den letzten acht Jahren haben sich die Zinsen fürs Wohneigentum praktisch halbiert. Statt diesen Vorteil an die Mietenden weiterzugeben, haben ihn die Vermieter in die eigene Tasche gesteckt. In der gleichen Zeit trat die Teuerung mehr oder weniger an Ort. In jüngster Vergangenheit sank sie sogar unter null. Nichtsdestotrotz stiegen die Mieten weiter an. Seit 2008 betrug die Mietteuerung mehr als 9 Prozent. Es läuft also etwas schief im Wohnungsmarkt. Doch der Bundesrat will das nicht wahrhaben. Er bleibt weitgehend passiv.

scheinlich. Bisher hat der Bundesrat alle Vorschläge aus dem wohnpolitischen Dialog in den Wind geschlagen:

► **Kein Vorkaufsrecht für Gemeinden.** Dieses Recht würde den Kommunen den Zugriff auf Grundstücke zum Bau von günstigen Wohnungen ermöglichen. Ohne sind sie ganz auf den Goodwill der Verkäufer angewiesen. Vorgeschlagen wurde ein stark eingeschränktes und möglichst «marktneutrales» Vorkaufsrecht. Die Gemeinden hätten keinen Anspruch auf einen tieferen Preis gehabt. Doch selbst in dieser abgeschwächten Form lehnte es der Bundesrat ab. Es sei zu aufwendig und nicht «neutral».

► **Keine SBB-Pflichten im Wohnbau.** Die SBB als Besitzerin zentraler Grundstücke in den Städten hätte verpflichtet werden können, bei Überbauungsprojekten

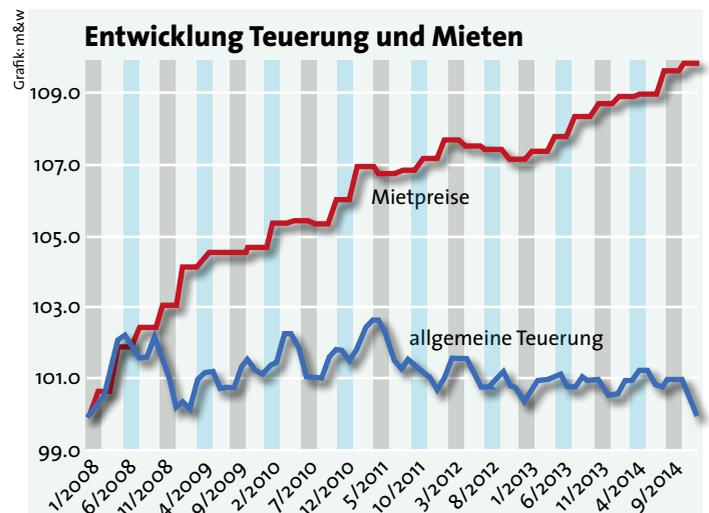
auch mit Gemeinnützigen zusammenzuarbeiten. So könnte ein erhöhtes Angebot an bezahlbaren Wohnungen entstehen. Das SBB-Management war dagegen. Es sieht in seiner Immobilienabteilung eine Milchkuh. Man will deren Erträge für die Sanierung von Gleisanlagen und für die Pensionskasse nutzen. Der Bundesrat ignorierte eine Petition der Mieterverbände mit Tausenden von Unterschriften. Nun hat die SBB bei Immobilienprojekten einen Persilschein für Renditebolzerei in der Tasche. Städtebauliche Flurschäden werden unausweichlich sein.

Fazit: Der Bundesrat lässt reden, scheut aber Taten. Es ist keine Bereitschaft zu wirksamen Massnahmen zugunsten der Mie-



Bundesrat Schneider-Ammann zeigt bisher kein Herz für Mieter.

terinnen und Mieter vorhanden. Das einzige konkrete Vorhaben ist die Transparenz bei der Vormiete bei Mieterwechseln. «Das ist viel zu wenig», kritisiert SMV-Geschäftsleiter Michael Töngi, «wir müssen jetzt definitiv andere Saiten aufziehen.»



Trotz Tiefzinsen laufen die Mieten der Teuerung davon.

So zahlen Sie weniger Miete

Der Referenzzinssatz ist auf 1.75% gesunken. Dank dem Rekordtief steht dem Gros der Mietenden eine Reduktion zu.

Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen beträgt der Referenzzinssatz ab 2. Juni 1.75%. Denn der Schnitt der Hypotheken ist in den letzten drei Monaten auf 1.86% gesunken. Dies hat zu dem Zinsschritt führt, der allgemein erwartet wurde. Leider gibt der grössere Teil der Vermieter die Zinssenkung nicht von sich aus weiter. Das zeigt die Erfahrung. Um in den Genuss einer Reduktion zu kommen, müssen die Mieter ein Senkungsbegehren abschicken. Eine Anleitung dazu sowie Musterbriefe und einen Mietzinsrechner finden Sie im «Ratgeber Mietrecht» auf der neuen Website www.mieterverband.ch. Bei Unsicherheiten können Sie sich auch auf Ihrem lokalen MV-Sekretariat beraten lassen (Liste S. 14).

Ein solches Begehren zu stellen lohnt sich besonders für jene, deren Miete in den letzten Jahren nie reduziert wurde, obwohl der Referenzzinssatz seit 2009 nur gesunken ist. Pro Viertelprozent Senkung haben die Mietenden eine Reduktion der Miete um 2,91% zugut. Dabei können die Vermieter 40% der jährlichen Teuerung geltend machen. Allerdings haben wir derzeit eine Nullteuerung. Dieser Verrechnungsgrund fällt also praktisch weg. Macht der Eigentümer andere Kostensteigerungen geltend, so muss er diese detailliert belegen.

Für manche bedeutet ein Senkungsbegehren ein gewisses psychologisches Hindernis. Wer möchte schon mit einer solchen Forderung das Verhältnis zur Liegenschaftsverwaltung trüben? Die Erfahrung

zeigt aber, dass viele Verwaltungen mit den Begehren professionell umgehen. Sie fühlen sich überhaupt nicht angegriffen. Andererseits gibt es Vermieter, die stets Ausreden parat haben. Pseudoargumente wie «Unsere Mieten liegen unter dem ortsüb-

lichen Schnitt» oder «Mit tieferen Mieten reicht die Rendite nicht aus» sind aber meist nicht stichhaltig.

Wenn viele Mietpartien eines Hauses koordiniert oder gemeinsam einen Senkungsbrief absenden, kommt der Vermieter sei-

ner Verpflichtung eher nach. Reden Sie deshalb mit Ihren Nachbarn und erklären Sie ihnen, wie man zu einer Mietzinssenkung kommt. Dazu gibt es einen Infolyer. Kostenlose Bestellung unter: www.mieterverband.ch/url/mietzinssenkung.

Keinen Flyer erhalten?

An dieser Stelle war ein Infolyer mit einer Kurzanleitung, wie man zu einer Mietzinssenkung kommt. Falls er hier fehlt, senden wir gerne neue Karten zu!

Jetzt ...

... weitere Karten bestellen und unter Nachbarn, Arbeitskollegen verteilen unter:

www.mieterverband.ch/url/mietzinssenkung

E-Mail: info@mieterverband.ch

Telefon: 043 243 40 40

Alles zur Mietzinssenkung finden Sie auch auf unserer Website unter www.mieterverband.ch.

Albert Kiechler (97), ein Ü

Albert Kiechler ist jetzt 97 Jahre alt. Er wohnt im Alterszentrum. Doch dorthin wollte er gar nicht. Aber er musste, wegen einer Kündigung.

Noch gut kann sich Albert Kiechler daran erinnern, wie er 1968 mit seiner Frau in die Dreizimmerwohnung am Clara-Platz in Basel einzog: «Sie kostete 650 Franken, was damals kein geringer Preis war.» Doch er arbeitete bei der Grenzschutz, hatte eine gute Stellung und konnte sie sich leisten. 47 Jahre wohnte er dort. Zuletzt zahlte er moderate 870 Franken Miete. Ein paar Jahre lang war er sogar Hauswart. Kleinigkeiten reparierte er jeweils selber. Dank seinem handwerklichen Geschick fiel ihm dies leicht. Als sein Kühlschrank einmal ausfiel, brachte er ihn wieder zum Laufen. Nie musste das Gerät ausgewechselt werden.

Doch dann wurde Albert Kiechler ausgewechselt. Will heissen: Die Vermieterin, die Madiba Immobilien AG, kündigte im Mai 2014 den ganzen Block leer. Man müsse alles sanieren, niemand könne bleiben, hiess es im Schreiben. «Ich fiel aus allen Wolken, damit hatte ich nicht gerechnet», erzählt Kiechler. Wo

Er war aufgewühlt und konnte nicht mehr schlafen.

sollte er denn in seinem Alter hin? Fürs Altersheim fühlte er sich noch zu jung. Er sorgte für sich selber und benötigte nicht einmal die Spitex. Im Haus hatte er gute Kontakte zur Nachbarin Erika Rigert aufgebaut. Die beiden Senioren schauten zueinan-

Etwas herausgeholt

Als der hochbetagte Albert Kiechler die Kündigung erhielt, suchte er Hilfe beim MV Basel. Dieser focht die Kündigung der Vermieterin Madiba AG als missbräuchlich an. In der Folge kam es zu Verhandlungen – und Konzessionen: Die Vermieterin erliess Kiechler mehrere Monatsmieten und übernahm auch die Zügelkosten.

Bilder: m&w



Heute kann Albert Kiechler wieder lachen. Die Bilder an der Wand hat er übrigens alle selber gemalt.

der: Sie brachte ihm morgens die Pendlerzeitung «20 Minuten», er ihr dafür abends den «Blick». Und sie vereinbarten ein Klopfzeichen, falls einer einmal Hilfe brauchte: drei Mal gegen die Heizung, das war das Zeichen.

Die Kündigung warf Kiechler völlig aus der Bahn. Er konnte nicht mehr schlafen, musste zur Beruhigung Medikamente schlucken. Suchte sich abzulenken,

schaltete den Fernseher ein und dann wieder aus, blätterte in seinen Büchern über den Orient, tigerte in den vier Wänden herum. Alles nützte nichts. Kiechler war innerlich aufgewühlt. 47 Jahre lang hatte er klaglos Miete gezahlt, und nun sollte er innert drei Monaten ausziehen. Einfach so. Mit 96 Jahren. Besonders nervte ihn, dass die Kündigung völlig unpersönlich abgefasst war. «Sehr

geehrte Damen und Herren», und nicht «Lieber Herr Kiechler». Als ob er ein Unbekannter wäre. In einem knappen Zehnzeiler wurde ihm bedeutet, seine Heimat zu verlassen. Sein kleines Paradiesli, das ihm ein halbes Jahrhundert lang ans Herz gewachsen war. Mit all den liebgewonnenen Möbeln und Gegenständen, an denen seine Erinnerungen hingen.

Kiechler war verzweifelt. Doch er konnte nicht ahnen, dass es jemanden gab, der noch verzweifelter war als er: seine Nachbarin. Plötzlich hörte er nichts mehr von ihr. Die Pendlerzeitung am Morgen fehlte. Er brachte ihr wie gewohnt abends das Boulevard-

Sozialklausel fehlt

In Deutschland wäre es nicht möglich, Hochbetagte innert drei Monaten aus der Wohnung zu werfen. Im deutschen Mietrecht gibt es eine Sozialklausel. Bei Härtefällen kann ein Betroffener gegen eine Kündigung Widerspruch einlegen. Ein hohes Alter, aber auch Wohnungsnot gelten gemäss den Gerichten als Härtefall. Der MV Basel hat jetzt eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die untersuchen soll, wie der Wohnschutz im Alter verbessert werden kann – allenfalls mit einer Volksinitiative.



Hier wohnte Albert Kiechler, bis er mit 96 die Kündigung erhielt.

berlebender

blatt. Als er tags darauf die nächste Ausgabe bringen wollte, sah er die Nummer vom Vortag am Boden vor der Tür liegen. Da wusste er: «Jetzt ist etwas passiert.» Kiechler rief die Polizei, und diese fand Erika Rigert tot in der Wohnung. Neben ihr zwei leere Gläser. Albert Kiechler weiss es zwar nicht mit Bestimmtheit, aber er sagt: «Sie hat sich umgebracht. Die Kündigung hat sie in diese Lage gebracht.» Kurz zuvor, erinnert er sich, habe sie noch nach der Telefonnummer der Auskunft gefragt. Was suchte Frau Rigert? Die Nummer von Exit? Oder Medikamente? Das bleibt im Dunkeln. Kiechler hatte ihr auch geholfen, einen Brief zu schreiben, den sie an die Verwaltung schickte. Er war kurz: «Ich möchte nicht umziehen, ich will in der Wohnung bleiben.»

Der Tod der Nachbarin habe ihm den Rest gegeben, erzählt Kiechler. «Ich war total am Rumpf und dachte nur noch: Nach mir die Sintflut!» Am liebsten hätte er auch seinem Leben ein Ende gesetzt. «Einfach mit dem Kopf durch die Wand», wie er sagt. So weit kam es aber glücklicherweise nicht. Seine Tochter und sein Sohn sorgten dafür, dass der Vater rechtzeitig Hilfe erhielt. Man brachte ihn in die Psychiatrische Klinik, wo er anderthalb Monate blieb, bis es ihm wieder besser ging. Schliesslich fand sich eine Ersatzwohnung. Kiechler konnte im vergangenen Oktober ein Zimmer im nahegelegenen Alterszentrum Lamm beziehen.



Wie macht er das bloss? Albert Kiechler hat auch diesen Bronzestier selber hergestellt.

Hier sitzt er nun und sagt: «Das alles möchte ich kein zweites Mal erleben, es war eine himmeltraurige Zeit.»

Als Hochbetagter strahlt Kiechler eine fast unglaublich anmutende Vitalität aus. Er ist völlig klar im Kopf und physisch top zwäg. Eben kommt er vom Turnen zurück und deutet einige Übungen an, mit denen schon viel Jüngere als er überfordert wären. Woher kommt diese be-

neidenswerte Verfassung? «Ich war in meinem Leben stets in Bewegung», erklärt er. Schon früh musste er auf dem elterlichen Bauernhof im Goms anpacken. Im Sommer war er jeweils als Zuhirt auf der Alp, hütete Kühe und produzierte Tonnen von Käse. Dann, es war 1939 und der Krieg brach aus, meldete er sich auf ein Stelleninserat der Grenz-

bewahrt hat. Dennoch fühlt er sich mehr als ein halbes Jahr nach dem Umzug immer noch fremd am neuen Ort. Er vermisst seine Möbel, manche Erinnerungsstücke, die über Jahrzehnte gewohnte Umgebung. Das Alterszentrum ist für ihn keine neue Heimat geworden. Er ist hier, weil es nicht anders ging. Ein Zwangsversetzter, Herausgerissener. Zwar trifft er am Claraplatz hin und wieder Freunde, mit denen er zusammensitzt und unter denen er immer der Älteste ist. Aber zur Liegenschaft am Claragraben, in der er wohnte und die nur wenige hundert Meter entfernt liegt, ging er nie mehr. Er erträgt den Anblick nicht.

«Solche Praktiken sollten nicht erlaubt sein.»

wacht. Das war der Beginn seiner Berufskarriere als Grenzwächter. Sie führte ihn schliesslich vom Rheintal nach Basel, wo er viele Jahre im Badischen Bahnhof den Dienst versah.

Kiechler ist ein Rundum-Talent. Nicht nur handwerklich begabt, sondern auch künstlerisch. Alle Bilder in seinem Zimmer hat er selber gemalt. Noch heute greift er zum Pinsel und lässt sich von Vielem inspirieren. Ein Gemälde zeigt ihn selber in Uniform und mit Gewehr im Gelände neben einem Grenzstein. Eine Bleistiftzeichnung seiner Frau offenbart sein kreatives Potenzial, das er sich bis ins hohe Alter

Albert Kiechler ist ein Überlebender der Sanierungswelle. Was ihm geschehen ist, findet er, dürfe nicht passieren. Es sei doch nicht richtig, dass alte Leute einfach so auf die Strasse gestellt werden könnten. Langjährige, betagte Mietende müssten viel besser geschützt sein. «Soll man einfach zuschauen, wie sie durch Kündigungen in Schwierigkeiten geraten? Nein, solche Praktiken sollten nicht erlaubt sein.» Kiechler schüttelt den Kopf, wirft den Arm. Und sagt: Er wünsche niemandem, das erleben zu müssen, was ihm alles widerfahren ist.



Ohne die Hilfe seines Sohns hätte Albert Kiechler nicht so schnell eine neue Bleibe gefunden.

Studie bestätigt: Mieter z

Energetische Sanierungen bringen den Mietern eine Mehrbelastung. Das bestätigt jetzt eine Studie des Bundes. Das Ergebnis ist brisant.

Seit einigen Jahren rollt eine Sanierungswelle durchs Land. Haben auch die Mieter etwas davon? Ja, hiess es immer: Sie würden von niedrigeren Heizkosten profitieren. Diese machten die gestiegene Miete nach einer Sanierung längerfristig wieder wett. Doch dieses Argument überzeugte den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)

Bei Sanierungen profitiert immer der Besitzer.

nie. Denn die Praxis zeigt jeweils hohe Mietaufschläge, aber kaum tiefere Heizkosten. Viele Sanierungen entpuppen sich als Vorwand für Renditesteigerungen: Nicht Werterhaltung ist das Ziel, sondern mehr Gewinn.

Nun bestätigt eine Studie des Bundes diesen Sachverhalt. Selbst wo keine renditehungrigen Immobiliengesellschaften am Werk sind, ziehen die Mietenden den Kürzeren und zahlen drauf. Die Untersuchung mit dem Titel «Energetische Sanierung. Auswirkungen auf Mietzinsen» haben die beiden Bundesämter für Energie (BFE) und Wohnungswesen (BWO) in Auftrag gegeben. Sie wurde im Januar ohne Begleitkommunikation publiziert. Kein

Bild: m&w



Was der MV stets vermutet hat, beweist jetzt eine Studie: Mieter zahlen bei Sanierungen immer drauf.

Wunder, sind die Resultate doch politisch äusserst brisant.

Die Studie untersucht zehn Renovationsprojekte und ihre Folgen für die Mietzinsen. Hier die drei wichtigsten Ergebnisse:

► Sanierungen sind für Hausbesitzer rentabel. Sie schlagen

Renditen von 2 bis 8 Prozent heraus.

► Für Mieter sind die Mieterhöhungen nach der Sanierung höher als die Kosteneinsparungen aus dem reduzierten Energieverbrauch. Es resultiert eine Nettomehrbelastung.

► Bei Kündigungen mit Mieterwechseln erhöhen die Besitzer die Mieten stärker als bei Sanierungen ohne Kündigungen.

Obwohl die Studie mit nur zehn Fällen nicht repräsentativ ist, deckt sie doch einen Grossteil der Renovationspraxis ab. Es wurden Mehrfamilienhäuser und Siedlungen verschiedenen Alters (von 30 bis 100 Jahren) untersucht. Sie stehen in der Stadt, in der Agglomeration und auf dem Land. Es ging um Totalsanierungen, mit und ohne Renovation der Aussenhülle und der Gebäudetechnik. Die Eigentümer sind Pensionskassen, Genossenschaften und die öffentliche Hand. Also ein breites Spektrum. Teilweise erfolgten Kündigungen vor der Sanierung, teilweise nicht.

Bei allen Projekten entstanden den Mietenden unter dem Strich Mehrkosten. Die geringeren Heizkosten konnten die Mietaufschläge nicht kompensieren, teilweise

Wer saniert, kassiert (Studienbeispiele)

Projekt	Miete vorher	Miete nachher	Energ. Ersparnis
Wohnblock	Fr. 1210.00	Fr. 1630.00	Fr. 55.00
Wohnblock	Fr. 1136.00	Fr. 1295.00	Fr. 5.30
Wohnblock	Erhöhung Fr. 191.00		Fr. 12.00
Reihen-EFH	Erhöhung Fr. 240.00		Fr. 134.00
Wohnblock	Erhöhung Fr. 356.00		Fr. 34.00
Wohnblock	Fr. 1412.00	Fr. 2118.00	Fr. 63.40
Siedlung	Fr. 1004.00	Fr. 1217.00	Fr. 31.00
Siedlung	Fr. 833.00	Fr. 1298.00	Fr. 30.00
Siedlung	Fr. 1951.00	Fr. 2178.00	Fr. 72.00

ahlen mehr



bei weitem nicht. Der Kostenvergleich zeigt es (siehe Tabelle). Frappant sind die Berechnungen der Studie in den Fällen, wo den Mietenden vor der Sanierung gekündigt wurde. Regelmässig fielen ins solchen Fällen die Mietaufschläge bedeutend höher aus.

So werden die Mieter zur Kasse gebeten

Ein Beispiel aus der Studie (siehe Artikel) zeigt, wie Mieter nach Sanierungen mehr zahlen und der Eigentümer profitiert. Das Mehrfamilienhaus mit 32 Wohnungen liegt auf dem Land und gehört einer Pensionskasse. Eine Viereinhalbzimmerwohnung mit 105 m² kostete vor der Sanierung 1210 Franken pro Monat ohne Nebenkosten. Der Block wurde für 35 Mio. Franken komplett saniert. Die Eigentümerin hat Fenster, Dach, Fassade, Böden, Küche, Bad und Heizung erneuert. Die Investitionen, die den Energieverbrauch

Mit anderen Worten: Energetische Sanierungen dienen gleichzeitig dazu, die Mieten an den Markt anzupassen. Dass dadurch eine höhere Rendite erzielt wird, liegt auf der Hand. Und diese höheren Renditen finanzieren die Mieter mit den Aufschlägen.

senkten, beliefen sich auf schätzungsweise 821'000 Franken. Nach der Sanierung kostet die gleiche Wohnung 1630 Franken netto, also ein Aufschlag von 420 Franken oder ca. 30 Prozent. 149 Franken der Mieterhöhung sind laut Einschätzung auf die energetische Sanierung zurückzuführen. Die Mieter sparen rund 55 Franken pro Monat an Energiekosten. Die Einsparung macht also den Aufschlag bei weitem nicht wett. Die Mieter haben zwar in der neuen Wohnung mehr Komfort, zahlen aber beträchtlich drauf.

Betrüger fälscht MV-Logo

Online-Wohnungsinserate sind ein Tummelplatz für Betrüger. Einer fälschte sogar das MV-Logo.

Der Betrüger – oder ist es eine ganze Gruppe? – schaltete auf verschiedenen Internetportalen fingierte Inserate für die Wohnungssuche auf. Nach einem kurzen E-Mail-Verkehr werden die Interessenten aufgefordert, auf ein bestimmtes Konto den Betrag für das Wohnungsdepot einzuzahlen. Nach der Überweisung werde einem dann der Wohnungsschlüssel per Post zugestellt, hiess es. Das entpuppt sich aber schnell als leere Versprechung. Wer sich darauf einlässt, sieht sein Geld nie wieder. Neben einem happyen Verlust im vierstelligen Betrag bleibt auch der unerfüllte Traum nach einer neuen Wohnung zurück.

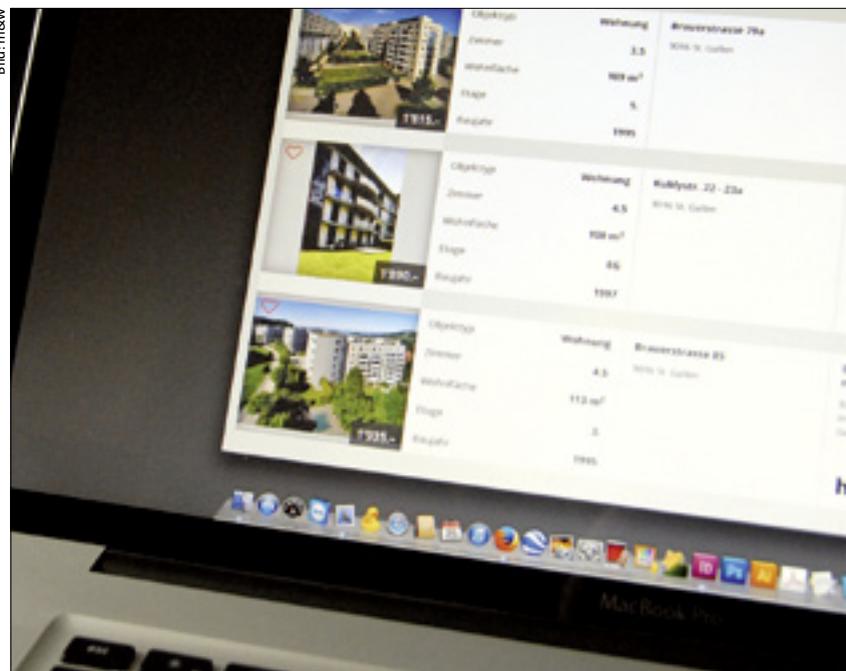
Leider fallen ahnungslose Wohnungssuchende immer wieder auf diesen dreisten Trick herein. Kürzlich wurden auf der Geschäftsstelle des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz (MVD) innert Wochenfrist gleich zwei Fälle bekannt. In einem ist auf

der Zahlungsaufforderung sogar das Logo des Mieterverbands abgebildet. Eine Fälschung! Diese sogenannte «Deposit protection certificate» wird den Mietern als PDF-Datei per Email zugesendet.

Darin sind die Verbindungsdaten zu einem Konto auf der britischen Barclays Bank angegeben, auf das der verlangte Betrag von 2120 Franken zu überweisen ist. Ebenfalls ist auf dem gefälschten Zertifikat das Logo von Airbnb aufgeführt. Der weltweite Anbieter für Unterkünfte wird als Vermittler angegeben, bei dem das Wohnungsdepot hinterlegt werden muss.

Der MV hat umgehend Strafanzeige wegen Betrug und Urkundenfälschung eingereicht. Die Chancen, dass solche Täter überführt werden, sind allerdings klein, weil sie kaum identifiziert werden können. Wohnungssuchenden rät der Mieterverband dringend, niemals Geld auf die angegebenen Konti zu überweisen, schon gar nicht auf Banken im Ausland. Mietende, die ihren Fehler erst nachträglich bemerken und das Geld bereits überwiesen haben, sollten trotzdem in jedem Fall bei der Polizei Strafanzeige gegen Unbekannt erstatten. Das Geld selber auf dem Rechtsweg zurückfordern zu wollen ist schon auf Grund der meisten Gesetzgebungen im Ausland so gut wie chancenlos.

Bild: m&w



Im Internet tummeln sich nach wie vor die Betrüger.

Mieterverband lädt zur Tagung

Die Energiewende ist für Mietende ein heisses Thema. Am 3. Juli gibt es dazu eine Tagung.

Gut die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs stammen aus Gebäuden. Und 40 Prozent des schädlichen CO₂-Ausstosses gehen ebenfalls aufs Konto von Häusern. Klar, dass bei den Gebäuden ein grosses Energiepotenzial besteht. Fachleute schätzen es auf bis zu 60 Prozent. Als wichtigste Massnahmen zur Reduktion des Verbrauchs gelten die Reduktion der Heizenergie für Raumwärme und Warmwasser sowie der Umstieg auf erneuerbare Energieträger.

Nach dem Willen des Bundesrats sollen bis 2050 jährlich 2 Prozent des gesamten Gebäudeparks energetisch saniert werden. Davon sind die Mietenden vital be-

troffen. Denn knapp 50 Prozent der Wohnfläche sind Mietwohnungen, in denen 54 Prozent der Menschen leben. Die Frage stellt sich, wer die energetischen Sanierungen bezahlt und welche Folgen in Form von Mietzinsaufschlägen sie für die Mietenden haben. Wie sieht eine faire Kostenteilung zwischen Eigentümern und Mietern aus? Welche Rolle spielt dabei der Staat?

Diese Fragen stehen im Zentrum einer Tagung, die der SMV und die Schweizerische Energiestiftung (SES) am Freitag, 3. Juli von 9.30–16 Uhr im Hotel Bern in Bern durchführen. Sie richtet sich an interessierte Mieter und Vermieter, Fachleute aus der Verwaltung, der Immobilienwirtschaft, den Pensionskassen und aus Industrie und Gewerbe sowie an generell energie- und sozialpolitisch Interessierte.

→ *Anmeldung und Infos: www.energiestiftung.ch/Fachtagung*



Die Energiewende ist zwar wichtig, wirft aber Fragen auf.

MAIL

Wenn immer möglich direkt zahlen

«Wer bezahlt die Postspesen?», M&W Nr. 3/April 2015

Ihr Mitarbeiter Ruedi Spöndlin hat gut reden von E-Banking. Weiss er nicht, dass es Leute gibt, die zwar mit dem PC umgehen können, weil sie im Erwerbsleben damit arbeiteten, privat aber keine Elektronik anschaffen können, weil der Lohn oder die Rente nicht ausreichen? Ich zum Beispiel gehöre zu diesen. Ausser dem Radio besitze ich nichts.

Abgezockt wird überall. Irgendwo bezahlt man auch das E-Banking, die Lastschriftverfahren, die Daueraufträge. Ohne diesen Hintergrund wäre es für die Anbieter ja gar nicht interessant, möglichst alle Bürger abhängig zu machen. Alle Dienstleistungen, Angebote und angebliche Vorteile zielen nur auf unser Geld, nicht auf unser Wohlergehen. Je mehr Werbung, desto grösser die Gewinnsucht.

Im Altersheim schliesslich wird dies alles überflüssig. Die Alten sehen und hören nicht mehr gut genug, stellen sich nicht mehr auf die ständigen Veränderungen (sprich Geldmacherei) ein. Die Entsorgung kostet Geld, die Verträge zu kündigen Zeit, und je weniger davon vorhanden ist, desto leichter ist der Übertritt ins Altersheim. Deshalb: möglichst wenig Konsum mit Einzahlungsschein, Direktzahlung wo immer möglich.

Auch Bundesrätin Doris Leuthards Rechnung mit den «TV-Gebühren für alle» wird nicht aufgehen. Viele von uns Alten werden Ergänzungsleistungen beantragen müssen und trotzdem keine Geräte anschaffen können. Und sie werden zu wenig zum Leben haben. Von den Sozialhilfebezügern fange ich gar nicht erst an zu reden...

Elisabeth Dalzotto, Staad

Sie sind auf dem Holzweg

Zum Leserbrief von Ch.I., M&W 3/2014

Was Sie über kreischende und lärmende Kinder und deren Eltern schreiben, kann ich nachvollziehen. Heute erziehen die Kinder die Eltern, nicht umgekehrt. Sie sind aber auf dem Holzweg, wenn Sie glauben, dass die Kinder später nicht das machen können, was sie wollen. Sehr wohl können sie.

Nehmen wir das Beispiel Tram. Bis ich 50-jährig war, bin ich für alle Leute, die älter waren, aufgestanden. Seit ich 60 bin, stehe ich für Kinder, Jugendliche und

Twens. Es kommt noch besser. Wenn ich den Gang entlang gehen will, muss ich die Gören bitten, das überschlagene Bein zurückzunehmen, damit ich überhaupt durchkomme, um mich festzuhalten.

Dank einer linken Regierung, die alles für die Jugend tut, werden wir in Bern von einem Teil derselben regelrecht drangsaliert. Dies gilt auch hinsichtlich der heutigen Wegwerfmentalität. Es sind jedoch die Eltern, denen man endlich Anstand und Rücksichtnahme beibringen sollte.

Erika Affolter, Bern

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

Muss ich die Markisen putzen?

Frage: Ich ziehe aus und gebe in ein paar Tagen meine Wohnung ab. Im



Antrittsprotokoll für meine jetzige Mietwohnung steht, dass der Keller und die Markisen vor dem Einzug nicht gereinigt wurden. Muss ich jetzt bei der Abgabe

Regula Mühlebach
Ihre Fragen

diese Einrichtungen geputzt abgegeben oder kann ich mir diesen Aufwand sparen?

Hotline: An sich wäre es logisch, dass Sie den Keller und die Markisen jetzt nicht putzen müs-

sen. Falls es zum Streit darüber kommt, würde die Schlichtungsbehörde das vielleicht auch so sehen und eine entsprechende Einigung vorschlagen. Streng rechtlich haben der Anspruch auf eine vollständig gereinigte Wohnung beim Einzug und die Pflicht zum gründlichen Putzen beim Auszug allerdings keinen zwingenden Zusammenhang. Ist es beim Einzug nicht sauber, handelt es sich um einen Mangel, und Sie können eine Entschädigung verlangen oder darauf bestehen, dass der Vermieter nochmals putzen lässt. Und vor dem Auszug müssen Sie auf jeden Fall gründlich putzen,

ausser der Mietvertrag sieht etwas anderes vor.

Am besten hätten Sie sich bei Mietbeginn auf dem Antrittsprotokoll bestätigen lassen sollen, dass Sie den Keller und die Markisen beim Auszug nicht reinigen müssen. Dann wäre die Sache klar.

Wenn sich Ihr Vermieter fair verhält, verlangt er jetzt aber nicht, dass Sie diese reinigen. Tut er das dennoch, und Ihr Einzug liegt nicht mehr als fünf Jahre zurück, so können Sie nach wie vor eine Entschädigung dafür verlangen, dass Keller und Markisen bei Mietbeginn nicht sauber waren.

Bild: m&w



Einem Streit über das Putzen der Markisen beugt man am besten mit einem Antrittsprotokoll vor.

Wer bezahlt die Reparatur?

Frage: Wir haben ein Häuschen gemietet. Im Vertrag steht, dass wir den Rasenmäher und die Waschmaschine gratis benutzen können. Für den Fall, dass die Geräte nicht mehr funktionierten, müssten wir diese aber auf eigene Kosten reparieren lassen. Geht das?

Hotline: Das geht nach unserer Ansicht nur, wenn im Mietvertrag steht, Sie würden diese bei-

den Geräte vom Vormieter übernehmen. Dann kann sich der Vermieter auf den Standpunkt stellen, er trage für Rasenmäher und Waschmaschine überhaupt keine Verantwortung, diese würden nun Ihnen gehören.

Im Mietrecht gilt der Grundsatz: «Wie gesehen, so gemietet». Wenn beim Abschluss des Mietvertrags kein Rasenmäher und

keine Waschmaschine da waren, haben Sie also keinen Anspruch auf solche Geräte. Ausser der Vermieter hätte sie Ihnen ausdrücklich zugesichert. Waren sie bei Vertragsabschluss hingegen vorhanden, und sie stammen gemäss Mietvertrag nicht vom Vormieter, handelt es sich um Zubehör zum Mietobjekt. Dieses vermietet Ihnen der Ver-

mieter ebenfalls. Für alles, was er Ihnen vermietet, ist er unterhaltspflichtig. Das heisst, er muss die betreffenden Gegenstände reparieren und nötigenfalls sogar ersetzen lassen. Sofern es sich beim Mietobjekt um einen Wohn- oder Geschäftsraum handelt, kann diese Unterhaltspflicht gemäss Art. 256 OR vertraglich nicht beseitigt werden.

MAIL

Mietwucher in Kreuzlingen: Was tun die Behörden?

In Kreuzlingen sehen sich die Mieter einem immer dreister werdenden Investitionsterror ausgesetzt. Da werden dubiose Pinselsanierungen vorgenommen, nur um dann den Mietzins um «schlappe» 500 Fränker anzuheben. Warum? Nun, das Bauland in Kreuzlingen haben die Immobilienspekulanten nahezu aufgebraucht. Jetzt haben sie die alten Wohnblöcke im Visier.

Gerade in solchen Altbauten wohnen Menschen mit bescheidenem Einkommen, denen es

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».

nicht vergönnt ist, zur Klasse der Vermögenden zu gehören. Ihnen ist bewusst, dass sie die nächsten Opfer der Profitgier sein werden. Von den ca. 21'000 Einwohnern leben sicher mehr als 5000 in dieser Dauerangst. Die Erfahrungen jener, die versucht haben, sich zu wehren, zeigen, dass Widerstand die Vertreibung nur verzögert, niemals aber verhindert. Die eher neoliberalen Prinzipien verpflichtete Gesetzgebung kommt den profitorientierten Immobilienbesitzern ganz klar entgegen.

Angesichts dieses sich deutlich abzeichnenden sozialen Kahlschlags vermisste ich die tatkräftige Solidarität der Kreuzlinger Lokalpolitiker mit den Armen in unserer Stadt sehr schmerzlich. Als alter Kreuzlinger mit mehr als acht Jahrzehnten auf dem Buckel stehen mir die bedürftigen Rentner besonders nahe. Ich weiss sehr gut, wie es ist, auf eine auch mit einer kleinen Rente bezahlbare

Wohnung angewiesen zu sein. Der Maximalbetrag für die Miete liegt bei den AHV-Ergänzungsleistungen derzeit bei rund 1300 Franken. Das bedeutet, dass Rentner an der Armutsgrenze auf dem Kreuzlinger Immobilienmarkt chancenlos sind, wenn man ihnen ihre bisherige bezahlbare Wohnung wegsaniert hat.

Die Wohnung bedeutet gerade für die Rentnergeneration nicht nur eine Unterkunft, sondern sie stellt auch den Mittelpunkt des sozialen Lebens dar. Da helfen sich Hausgemeinschaften gegenseitig, leben die Quartiere, wird der Vereinsamung im Alter entgegengewirkt, und es können so auch unsere älteren Mitbürger selbstbestimmt leben, ohne der Allgemeinheit zur Last zu fallen. Doch das alles wird rücksichtslos zerstört, wenn das Exekutionskommando eines Immobilieninvestors in der Tür steht. Die Alten haben ihre Schuldigkeit getan, die Alten müssen gehen!

Darf man Menschen ihrer sozialen Heimat berauben, sie einfach auf die Strasse setzen oder in einem Heim «entsorgen», nur weil sie den Raffgierigen nicht die geforderten Wuchermieten zahlen können? Wo bleibt da der Grundsatz von Treu und Glauben? Ist es wirklich legitim, nach der Devise «Kreuzlingen den Reichen, die Bürger müssen weichen» zu verfahren? Ich meine ganz klar Nein! Die Generation, die in den harten Zeiten von Krieg und Wirtschaftskrise Kreuzlingen zu dem gemacht hat, was es heute ist, darf nicht von verantwortungslosen Spekulanten verdrängt werden!

Ich frage unsere Kreuzlinger Politiker: Wo bleibt der soziale Wohnungsbau in Kreuzlingen? Wo bleibt der runde Tisch zur Wohnungsnot? Wo bleibt die soziale Verantwortung der Kreuzlinger Hauseigentümer und der Immobilienwirtschaft?

Edi Leu, Kreuzlingen

Tücken der Wohngemein

Für Pedanten eignet sich eine Wohngemeinschaft nicht. Will jemand aus der WG aussteigen, zeigt sich aber, dass gewisse Formalitäten nicht ganz unwichtig sind.

Sascha entscheidet sich, sein Studium in Berlin fortzusetzen. In der Schweiz wohnt er zusammen mit Lisa und Jonas in einer WG. Aus dieser will er nun ausziehen. Lisa und Jonas sehen kein Problem dabei. Sie kennen jemanden, der als neuer Mitbewohner bei ihnen einziehen würde.

Sascha schreibt dem Vermieter also eine Kündigung. Der will diese aber nicht akzeptieren. Er schreibt zurück, Sascha könne nicht alleine kündigen. Lisa und Jonas müssten die Kündigung mitunterschreiben. Stimmt das?

Wenn die drei WG-Mitglieder den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnet haben, müssen sie ihre Mieterrechte tatsächlich gemeinsam ausüben. Das heisst, sie können nur gemeinsam kündigen. Was spricht dagegen, dass Lisa und Jonas ebenfalls kündigen und gemeinsam mit dem neuen Mitbewohner einen neuen Vertrag mit dem Vermieter abschliessen? Sie haben keine Ga-

Was tun, wenn jemand aus der WG auszieht?

rantie, dass dieser darauf eingeht. Vielleicht wird der Vermieter erklären: «Nun habt ihr alle drei gekündigt, also geht ihr auch alle drei raus. Ich habe eh andere Pläne mit dem Mietshaus.» Oder er macht ein ganz perfides Angebot: Er sagt zu Lisa und Jonas, sie könnten schon in der Wohnung bleiben. Mit dem neuen Mietvertrag koste diese künftig aber 500 Franken mehr.

Für die beiden stellt es also ein Risiko dar, gemeinsam mit Sascha eine Kündigung zu unterzeichnen. Vorteilhafter ist es, den Vermieter anzufragen, ob er bereit sei, den Mietvertrag auf sie beide und allenfalls den neuen Mitbewohner umzuschreiben, ohne vorgehende Kündigung. Viele Ver-

Bild: zVg



Die Wohngemeinschaft erfreut sich auf der ganzen Welt grosser Beliebtheit. Hier ein Beispiel aus England.

mieter bieten dazu Hand. Aber eben nicht alle.

Wenn der Vermieter zu keiner Überschreibung des Vertrags bereit ist, unterschreiben Lisa und Jonas deshalb besser keine Kündigung. Das ist nun dumm für Sascha. Niemand hindert ihn in diesem Fall zwar daran, nach Berlin zu ziehen und sein Studium dort fortzusetzen. Auch das Einwohneramt wird seine Abmeldung akzeptieren müssen. Trotzdem bleibt er in der bisherigen WG ein Mitmieter, der so sogenannte solidarisch für den Mietzins haftet. Sofern Lisa und Jonas ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen, ist das nicht weiter schlimm. Falls sie aber einmal nicht mehr zahlen könnten, kann der Vermieter Sascha zur Zahlung auffordern. Und zwar kann er von ihm nicht nur ein Drittel des Mietzins verlangen, sondern den gesamten – das bedeutet «solidarische Haftung». Dasselbe gilt für andere Geldforderungen aus dem Mietverhältnis, etwa Instandstellungskosten nach der Wohnungsabgabe.

Für Lisa und Jonas ändert sich

zunächst nichts, wenn Sascha auszieht, aber Mitmieter bleibt. Sie können den neuen Mitbewohner als Untermieter bei sich aufnehmen und zu dritt für den Mietzins aufkommen. Wenn sie später aber einmal kündigen möchten, kann es kompliziert werden. Ebenso, wenn sie ein Verfahren an der Mietschlichtungsbehörde einleiten wollen, etwa um eine Mietzinserhöhung des Vermieters anzufechten. Denn dazu benötigen sie eine Unter-

Ganz schön kompliziert, so eine WG!

schrift von Sascha. Und das kann schwierig werden, wenn dieser ins Ausland gezogen ist. Um diese Hürde zu umgehen, lassen sich Lisa und Jonas am besten von Sascha vor dessen Auszug eine Vollmacht ausstellen, mit der er sie zur Wahrung aller Mieterrechte ermächtigt, einschliesslich einer Kündigung und der Einleitung von Schlichtungs- und Gerichtsverfahren.

Nicht mehr so wichtig ist eine derartige Vollmacht neuerdings, wenn der Vermieter kündigt. Bis vor kurzem hätten Lisa und Jonas eine Kündigung nur anfechten können, wenn Sascha mitunterschrieben hätte. Oder eben mit einer Vollmacht von ihm. Am 14. Dezember letzten Jahres hat das Bundesgericht nun allerdings entschieden, jeder Mitmieter könne eine Kündigung auch alleine anfechten. Zu beachten ist dabei allerdings eine formelle Tücke: Das Anfechtungsverfahren muss sich in einem solchen Fall nicht nur gegen den Vermieter richten, sondern auch gegen die Mitmieter, welche die Anfechtung nicht unterzeichnen. Deshalb empfiehlt sich in einem solchen Fall eine fachkundige Beratung – vor allem in den Kantonen, wo die Mietschlichtungsbehörden gerne auf den Formalitäten herumreiten.

Ganz schön kompliziert, so eine Wohngemeinschaft! Wesentlich einfacher zu lösen wären diese Probleme, wenn beispielsweise Lisa die Wohnung alleine gemietet und mit Sascha und Jonas je

schaft Sie sind ein Kulturgut



Die Schweiz debattiert über ihre Geschichte. Dabei geht eine gute Tradition oft vergessen: die genossenschaftliche. Nationalrätin Jacqueline Badran erinnert daran.

Eigenlob stinkt, sagt man, stimmt. Und trotzdem bin ich etwas stolz darauf, dass ich bereits vor Monaten etwas über Morgarten



Jacqueline Badran schrieb. Lange bevor der Historikerstreit angefangen hat über unsere Schweizer Mythen im Jubeljahr 2015 von Morgarten, Marignano und dem Wiener Kongress. Ich hatte geschrieben, dass die Schweiz-Werdung mit der Schlacht bei Morgarten begann. Dort ging es um einen Bodennutzungsstreit zwischen der Genossame respektive Korporation Schwyz gegen das Kloster Einsiedeln unter habsburgischer Schirmherrschaft. Gewonnen hat das Prinzip des Gemeinnutzes gegen das Prinzip des klerikal-feudalen Grossgrundbesitzes

Was ich nicht erzählt hatte, war, dass dieses korporative und von Pragmatismus geprägte Staatsverständnis sich über die Jahrhunderte bis heute tief in alle Lebensbereiche hinein zieht. Beispielsweise waren die Entscheidungen aus den Sold- und Bündnisverträgen mit den Franzosen nicht einer schmalen aristokratischen Herrschaftsschicht vorbehalten. Die Gelder wurden an die Bürger und Bauern verteilt als Gegenleistung für ihre Wahlstimmen und der Aristokratie gewährten Privilegien der Ämter. Entscheidend am schweizerischen Modell war, dass der Staat genossenschaftlich gedacht war. Das korporative Verständnis implizierte, auch strittige Fragen und Konflikte über Verfahren des Aushandelns zu klären. Durch urkundlich gesicherte Kooperationsverträge und wechselseitige Hilfsverpflichtungen gelang es, adlige sowie kirchliche Ansprüche und Zuständigkeiten zu verdrängen.

Es ist kein Zufall, dass heute unsere Alpwirtschaft, die Milchverwertungsorganisationen, ja

unsere Coop und Migros, gewichtige Teile des Bank- und Versicherungswesens genossenschaftlich und unsere Wasser- und Stromversorgung, Bildung, Gesundheits- und Sicherheitsversorgung gemeinnützig-staatlich organisiert sind. Niemand muss auf essenzielle Güter Gewinn an Privateigentümer abliefern. Und niemand sollte jemanden anderen übervorteilen können. Das ist das Wesen von Gemeinnutz. In der ganzen Schweiz existieren noch heute Korporationen und Bürger-Gemeinden, die weit bis ins 13. Jahrhundert hinein zurückzuverfolgen sind.

So auch die Korporation und Genossame Wollerau, die in der SVP-Hochburg und Steueroase des Kantons Schwyz liegt. Die ältesten Dokumente führen bis ins Jahr 1290 zurück. Heute steht im

Ausgerechnet die Rechte unterstützt die Landvögte.

umfassenden Buch von und zu der Genossame Wollerau Folgendes, das ich Ihnen nicht vorenthalten möchte, da es alles auf den Punkt bringt: «Der Grundstein zur Korporation wurde im Mittelalter aus dem Bedürfnis und der Notwendigkeit heraus gelegt, in Frieden und Solidarität das gemeinsame Land und dessen Nutzen miteinander zu teilen sowie mit wachem Gemeinsinn und mit Verantwortung den Zusammenhalt unter

den Bürgern zu stärken. Die Zukunft steht uns offen, wenn wir weiterhin gemeinschaftlich denken und zu handeln verstehen. Im Geiste unserer einst verantwortlich handelnden Vorfahren und im Sinne der Geschichte und unserer Gegenwart, die wir zu meistern haben. – Der Genossenrat.»

Wenn von rechts behauptet wird, dass schweizerische Mythen der Vergangenheit handlungsleitend für die heutige Politik sein müssen, dann sollten es tief verankerte Prinzipien erst recht sein. In dieser Logik müsste die Rechte konsequent für einen starken öffentlichen Dienst und für die gemeinnützige Bewirtschaftung von Boden und Immobilien eintreten.

Sie tut aber das Gegenteil. Sie propagiert Privatisierungen, wo der Nutzen essenzieller Güter in die Hände einiger weniger fließen soll. Sie steht ein für die Privilegienwirtschaft, in der eine bestimmte Klasse bevorteilt wird, wie zum Beispiel bei der Pauschalbesteuerung, der privilegierten Dividendenbesteuerung oder bei den Konzernprivilegien. Und sie wehrt sich nicht gegen die Börsenkotierung unserer Immobilien und den Ausverkauf unserer Heimat. Kurz: Ausgerechnet die Rechte unterstützt die modernen Landvögte.

Und das, obwohl die Vergangenheit uns lehrt: Der Gemeinbesitz ist Grundlage unserer politischen Kultur seit den Anfängen. Genossenschaften sind Kulturgut. Und das ist kein Mythos, sondern kann als erwiesen angesehen werden.

einen Untermietvertrag abgeschlossen hätte. Dann könnte Sascha Lisa einfach eine Kündigung schicken. Der Fortbestand des Hauptmietverhältnisses wäre damit nicht in Frage gestellt. Mit einer solchen Untermietkonstruktion wären unser drei WG-Genossen aber nicht ganz gleichberechtigt. Käme es zu Unstimmigkeiten, könnte Lisa ganz allein entscheiden, wer bleiben darf und wer zu gehen hat. Sie könnte ihren Untermietern einseitig kündigen.

Trotzdem wäre es oft empfehlenswert, eine Wohngemeinschaft auf Untermietverhältnissen aufzubauen. Möglicherweise hätte aber der Vermieter dazu nicht Hand geboten. Denn wenn er nur mit Lisa einen Mietvertrag abgeschlossen hätte, könnte er den Mietzins und seine anderen Geldforderungen nur bei ihr eintreiben. Mit dem gemeinsamen Mietvertrag haften ihm jedoch alle Mitmieter solidarisch. Das bietet ihm mehr Sicherheit und macht die Sache für ihn einfacher.

Ruedi Spöndlin

Bild: zvg



Eine der besten Traditionen der Schweiz: das genossenschaftliche Handeln.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

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

BASEL

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

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

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

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

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

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

BASELSTADT

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

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

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

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

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

BERN

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

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

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

FREIBURG

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

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

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

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

GLARUS

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

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

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

GRAUBÜNDEN

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

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

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

LUZERN

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

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

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

ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

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

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

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

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

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 bestellen»
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband
 Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages
 28 Seiten. Worauf man achten muss

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

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

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungsfeld

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

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

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

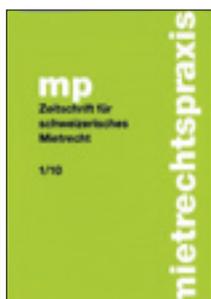
Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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



BÜCHER

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

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

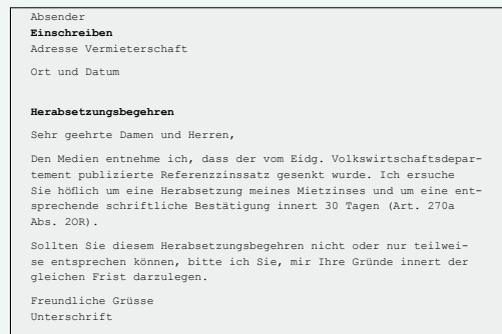
FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

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

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

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

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

Die Hausbesitzer kassieren

Man ahnte es, jetzt ist es Gewissheit: Hauseigentümer nutzen die Energiewende, um die Mieten in die Höhe zu treiben. Das ist fies und fatal. Rund fünfzig Prozent des gesamten Energieverbrauchs in der Schweiz werden heute für Gebäude aufgewendet – vor allem fürs Heizen und das warme Wasser.



Susan Boos

Sollte die Energiewende Erfolg haben, müsste die Schweiz den Energiekonsum bis in zwanzig Jahren um über vierzig Prozent reduzieren. Da wäre es wichtig und richtig, dass die vielen alten Häuser saniert werden, weil es unsinnig ist, durch undichte Fenster die Umgebung zu heizen.

Kürzlich hat das Bundesamt für Energie nun eine Studie publiziert, die anhand von zehn Projekten präzise belegt, dass die HauseigentümerInnen die energetischen Sanierungen missbrauchen, um danach mehr Geld aus ihren Liegenschaften herauszuholen. Sie isolieren nicht

nur die Wände und installieren neue Fenster. Sie bauen gleich noch luxuriöse Bäder und Küchen ein, um die Wohnungen später wesentlich teurer auf den Markt zu bringen. Für die energetische Sanierung kassieren die Immobilienbesitzer Subventionen vom Bund – obwohl sie auch ohne diese Gelder saniert hätten. Die Mietenden bleiben auf der Strecke. Sie können sich ihre einstigen Wohnungen nach der Sanierung oft nicht mehr leisten.

So war die Energiewende nicht gedacht. Das ist vielmehr eine schlechende Umverteilung von den Mietern zu den Vermietern. Eine Umverteilung, die immer mehr Menschen an den Rand der Armut treibt. Vor allem Familien mit mehreren Kindern kommen kaum mehr über die Runden, wenn sie ein Drittel des Einkommens für die Miete ausgeben müssen. Bei 5000 Franken Lohn ist jede Mietzinserhöhung von 100 oder 200 Franken existenzbedrohend. Werden Vater oder Mutter arbeitslos oder krank, ist die Fami-



Die Mieter haben die Wäsche im Trockenen und der Vermieter die Rendite.

lie sehr schnell nicht mehr in der Lage, ihre Rechnungen zu begleichen. Sie kann auch nicht in eine günstigere Wohnung umziehen, weil es diese Wohnungen nicht mehr gibt.

Es bräuchte mehr bezahlbaren Wohnraum, der nicht nur günstig

ist, weil die Hütten verlottert sind. Und es bräuchte eine Energiewende, die den Menschen mit geringem Einkommen etwas bringt – und nicht nur den Reichen.

Susan Boos, Chefredaktorin
WocheZeitung

NEWS

Der MV Zug feiert im August

Am Mittwoch, 19. August, begeht der MV Zug ein Jubiläum. Er kann seine 40. Generalversammlung

abhalten. Das Detailprogramm dazu wird in der nächsten M&W-Ausgabe publiziert, die Anfang Juli erscheint. Der Anmeldeabschluss für die Jubiläums-GV und das Rahmenprogramm ist am Mittwoch, 5. August. Die Teilnehmerzahl für das Rahmenpro-

gramm ist beschränkt (kleiner Unkostenbeitrag!).

Anmeldungen sind ab sofort möglich unter: mvzug@bluewin.ch, Tel. 041 710 00 88 (Anmeldungen zum Rahmenprogramm werden nach Eingang berücksichtigt).

URTEILE

Anwendungsbereich der Nettorendite

Eine Liegenschaft, die von der Vermieterin vor 26 oder 27 Jahren erstellt wurde, ist keine Altbau. Die Nettorendite geht hier der Ortsüblichkeit vor und begrenzt auf Einrede des Mieters die zulässige Mietzinserhöhung nach einer Sanierung. Die Verzinsung des ausserordentlichen Unterhalts im Rahmen der Renditeberechnung richtet sich nach den Regeln für die Verzinsung von Mehrleistungen.

Art. 269 und 269a OR. Bundesgericht. I. zivilrechtlich zivilrechtliche Abteilung (4A_565/2013) vom 8. Juli 2014. Publ. in mp 4/2014.

Missbräuchliche Renditekündigung

Bei einer Kündigung zur Erzielung einer besseren Rendite muss der Vermieter nachweisen, dass ihm nach absoluter Methode ein Mietzins zusteht, den er im lau-

fenden Mietverhältnis nicht mehr realisieren kann. Das gilt selbst bei einem langjährigen Mietverhältnis und auch gegenüber den Erben des Mieters, auf die der Mietvertrag übergeht.

Art. 271 OR. Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung (4A_397/2013) vom 11. Februar 2014. Originaltext französisch. Publ. in mp 4/2014.

Ernsthafte Suchbemühungen

Von einer betagten Mieterin kann nicht verlangt werden, dass sie chancenlose Bewerbungen auf Wohnungsinserate unternimmt. Es genügt, wenn sie sich ernsthaft um einen Platz in einer Alterssiedlung oder einem Altersheim bewirbt.

Art. 272 Abs. 3 OR. Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung (4A_15/2014) vom 26. Mai 2014. Publ. in mp 4/2014.

Sanierungskündigung

Eine Kündigung wegen Sanierung verstösst gegen Treu und

Glauben, wenn sie ausgesprochen wird, bevor der Umfang der geplanten Arbeiten und die Auswirkungen auf den Mieter beurteilt werden können.

Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung (4A_31/2014) vom 27. August 2014. Originaltext französisch. Publ. in mp 4/2014.

Geltendmachung des fiktiven Klagerückzugs

Ist der Vermieter überzeugt, dass das Kündigungsschutzbegehren als zurückgezogen gilt, weil die Mieterin nicht persönlich zur Schlichtungsverhandlung erschienen ist, muss er den Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde fristgerecht ablehnen und mit der in der Folge ausgestellten Klagebewilligung beim Gericht die Feststellung des Klagerückzugs beantragen.

Art. 211 Abs. 1 ZPO. Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung, BGE 140 III 310 (4A_611/2014) vom 14. Juli 2014. Originaltext französisch. Publ. in mp 4/2014.