

---

**Referenzzins sinkt auf 2 Prozent:  
Sorgen Sie dafür, dass auch Ihre Miete sinkt!**

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Der Referenzzinssatz ist von 2,25% auf 2% gesunken. Das ist der tiefste Wert seit Jahrzehnten. Weiter wird er nicht mehr absinken, sagen sämtliche Fachleute. Wir haben das Ende einer beispiellosen Tiefzinsphase erreicht. Ab 2014, so die allgemeine Erwartung, wird der Referenzzins wieder steigen. Und mit ihm die Mieten. Daher bietet sich jetzt die ideale Gelegenheit, die gesunkenen Wohnkosten vom Vermieter einzufordern. Ein Grossteil der Mietenden im Land hat eine Mietzinssenkung zugeht. Teils weil die Vermieter bei den letzten Senkungen gar nichts weitergegeben haben. Teils weil die Weitergabe nur unvollständig erfolgte. Verpassen Sie also diese Gelegenheit nicht, ihren Anspruch auf Mietzinsreduktion anzumelden. Sie haben das Recht dazu! Auf den Seiten 4 und 5 sagen wir Ihnen, wie Sie dies am besten tun. Dieser M&W-Ausgabe ist eine Karte beigelegt, die Ihnen als Wegleitung hilft. Sollte sie im Heft fehlen, schicken wir Ihnen gerne welche nach. Selbstverständlich auch für Ihre Nachbarn und Freunde.



Mehrmals haben wir schon über die Sanierungswelle berichtet, die durchs ganze Land rollt. Auch diesmal haben wir Ihnen wieder einige Musterchen von Liegenschaftsbesitzern parat, die glauben, eine Erneuerung zum Anlass für überrissene Aufschläge nehmen zu müssen. Meist wird dann mit dem Begriff «umfassende Sanierung» Schindluder getrieben. Laut Mietrechtsverordnung ermöglicht er Pauschalüberwälzungen von 50% bis 70% der Gesamtkosten. Das ist aber in aller Regel viel zu hoch, da ja nur der wertvermehrende Anteil überwälzbar ist. Vor den Schlichtungsstellen und Gerichten häufen sich die Fälle, in denen solche Aufrechnungen nicht mehr akzeptiert werden. Gut so! Aber Voraussetzung ist, dass sich die betroffenen Mieter nicht alles gefallen lassen und die erhöhte Miete anfechten. Meist schaut etwas dabei heraus. Manchmal sogar eine Mietzinssenkung. Sie glauben das nicht? Lesen Sie selbst auf den Seiten 6 und 7.

Herzlich

Ralph Hug  
hug@pressebuero-sg.ch

3	<b>Vermieter</b> Sollen sie noch leichter die Miete erhöhen können?
4	<b>Referenzzinssatz</b> Werden Sie jetzt für eine Mietzinssenkung aktiv!
6	<b>Sanierung</b> Erfolgreicher Kampf gegen überrissene Aufschläge.
7	<b>Empfangsgebühren</b> Parlament streitet sich über die künftige Ausgestaltung.
8	<b>Schikane</b> Muss ein selbst eingebautes Täfer nach 50 Jahren entfernt werden?
11	<b>Hotline</b> Ist ein Parkplatz fristlos kündbar?
12	<b>Mietttipp</b> Nebenkostenabrechnung genau unter die Lupe nehmen.
13	<b>Liechtenstein</b> Gesetzesrevision ohne Mietende
15	<b>Service</b> Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16	<b>Seniorenresidenzen</b> Bundesgericht fällt diskutables Urteil.

IMPRESSUM

Herausgeber: Schweizerischer 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 MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;  
Peter Macher, Zürich; Michael Töngi, Bern;  
Anita Thanei, Zürich; Beat Leuthardt, Basel;  
Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Layout, Titelbild: Markus Traber, St.Gallen  
Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
Beklagte Auflage: 113'306 Exemplare  
Erscheinung: 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



Eine genaue Kontrolle der Nebenkostenabrechnung lohnt sich immer, Seite 12



# «Das ist einfach schamlos»

*Ziemlich dreist: Der Hauseigentümergeverband will die Mieten durch eine Neufassung der Orts- und Quartierüblichkeit noch leichter erhöhen können. Anita Thanei ist empört.*

Alle Welt beklagt die starken Mietsteigerungen in den städtischen Agglomerationen. Dort nutzen Vermieter die Marktsituation aus und schlagen die Mieten bei Mieterwechseln stark auf. In Zürich wurden die Mieten in den letzten Jahren um 6,3 Prozent erhöht, in Genf gar um 13,6 Prozent. Im Landesdurchschnitt waren es immerhin 4 Prozent.

## Nicht genug

Offenbar scheint das dem Hauseigentümergeverband noch nicht genug. Seit langem ist ihm die eingeschränkte Anwendbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit ein Dorn im Auge. Dieser Begriff ist wichtig für die Bestimmung von missbräuchlichen Mieten. Wenn sich die Mieten im Rahmen der orts- und quartierüblichen Höhe bewegen, so sind sie zulässig, sonst nicht. Will ein Vermieter den Mietzins unter Verweis auf die Ortsüblichkeit heraufsetzen will, so kann er das nur tun, wenn der Mietzins mehr als fünf Jahre unverändert blieb. Dagegen kann sich der Vermieter auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen, um ein Senkungsbegehren des Mieters zu bekämpfen.

Der HEV ärgert sich nun über die Anforderungen, wie die Orts- und Quartierüblichkeit nachgewiesen werden muss. Die Gerichte verlangen zum Beweis fünf vergleichbare Objekte. Als vergleichbar werden nur Liegenschaften betrachtet, die eine ganze Reihe von Kriterien wie Alter, Bauperiode, Lage, Grösse, Ausstattung und Zustand erfüllen. HEV-Präsident Hans Egloff (SVP) will mit seiner im Nationalrat eingereichten Motion erreichen, dass dieser Beweis leichter erbracht werden kann. Die Gerichte würden «übertriebene, praxisferne Anforderungen» an den Beweis stellen, so Egloff. Der Nachweis sei «unweigerlich zum Scheitern verurteilt».

Der HEV will flexiblere Bauperioden festlegen, Vorkriegsbauten sollen immer vergleichbar sein. Bei

jüngeren Bauten sollen Perioden von 25 Jahren angemessen sein. Weiter soll bei umfassenden Renovationen ein neues «wirtschaftliches Alter» angenommen werden. Schliesslich soll es beim Zustand nur noch die drei Kategorien «einfach/gut/sehr gut» geben.

## Notlage wird ausgenützt

Egloffs Forderung stösst bei Anita Thanei, Präsidentin des Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverbands, auf Kritik: «Das ist einfach schamlos, was hier verlangt wird.» Manche Vermieter nützten die Notlage der Mietenden für Aufschläge aus. Daher sei alles andere am Platz, als Mieterhöhungen noch durch eine Aufweichung der gesetzlichen Bestimmungen zu erleichtern. Im Gegenteil müsse die Mietpreisexplosion in Gebieten mit knappem Angebot gestoppt werden, so Thanei.

Egloffs Motion zielt auf eine Neufassung von Art. 11 der Mietrechtsverordnung. Dort ist der Begriff der Orts- und Quartierüblichkeit definiert. Es bleibt aber beizufügen, dass nicht nur die Vermieter mit den Hürden der Beweislast konfrontiert sind, sondern auch die Mietenden. Ficht nämlich ein Mieter einen zu

hohen Anfangsmietzins an, so muss er den Beweis antreten, dass der verlangte Mietzins unzulässig ist.

Dazu hat das Bundesgericht im Dezember 2012 einen Fall aus dem Kanton Waadt entschieden: Eine Vermieterin wollte eine krasse Erhöhung um sage und schreibe 43 Prozent durchsetzen. Das Bundesgericht stipulierte in diesem Fall eine erleichterte Beweislast für den anfechtenden Mieter, indem es eine solche grosse Erhöhung als potenziell unzulässig ansah. Dieses Urteil («Samichlaus-Urteil», weil es am 6. Dezember erging) hat offenbar beim HEV die Alarmglocken läuten lassen und Egloff zur Intervention im Parlament bewogen.

Viel Unterstützung hat er indes nicht gefunden. Nur 27 Nationalräte haben unterschrieben, die meisten aus seiner SVP-Fraktion sowie aus dem FDP-Lager. Es gibt aber auch einzelne aus der CVP und der BDP, die das Anliegen mittragen. Doch scheint fraglich, ob die Motion gutgeheissen wird – auch wenn der Nationalrat bekanntermassen sehr hauseigentümerfreundlich entscheidet.

Für Anita Thanei steht Egloffs Forderung schräg in der Landschaft.

Dies vor allem mit Blick auf die Debatte um die Personenfreizügigkeit: «Wir streben ja flankierende Massnahmen zum Schutz der Mietenden an. Hier aber wird gerade das Gegenteil gefordert», so Thanei. Zwar sei die SVP sowieso gegen die Personenfreizügigkeit. Aber FDP und CVP müssten sich sehr überlegen, ob sie die offene Grenze durch die Unterstützung mieterfeindlicher Vorstösse gefährden wollten. «Die beiden Parteien sollten mit Verschlechterungen für die Mietenden vorsichtig sein», warnt Thanei.

Im Übrigen ist sie der Ansicht, dass schweizweit eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins eingeführt werden sollte. Dies könne sich auch Bundesrat Johann Schneider-Ammann vorstellen. Der Wirtschaftsminister sagte, er wolle dies prüfen lassen (M&W berichtete). Darüberhinaus fordert die SMV/D-Präsidentin, dass ein Vermieter stets für den Erhöhungsgrund bei der Anfangsmiete beweispflichtig sein soll, wie bei Mietzinserhöhungen während der Mietdauer.

Wie bereits bekannt, sondiert der SMV eine Volksinitiative, die den Kündigungs- und den Preisschutz verbessern soll.

## ABSTIMMUNG

# HEV beschneidet Meinungsfreiheit

*Der Hauseigentümergeverband ärgert sich über die 1:12-Fahnen zur Volksabstimmung über gerechte Löhne.*

Die Jungsozialisten wollen mit roten Fahnen an Fenstern und Balkonen auf ihre Volksinitiative 1:12 für gerechte Löhne aufmerksam machen. Diese kommt am 24. November zur Abstimmung. Im ganzen Land sollen 10'000 Fahnen aufgehängt werden. Das hat den Hauseigentümergeverband auf den Plan gerufen: In einem Schreiben hat er seine Mitglieder aufgefordert, solche Aushänge zu untersagen. Begründung: Die Fassade gehöre nicht den Mietern. Zudem werde der Hausfriede beeinträchtigt. Die HEV-Intervention ist rein politisch motiviert. Man will eine missliebige Initiative bekämpfen. Ausgerechnet der HEV,

welcher der SVP nahesteht, die seit Jahren Privatgrundstücke gegen Bezahlung für Abstimmungspropaganda missbraucht. Auch stimmt das Argument nicht: Werden Fah-

nen nur vorübergehend aufgehängt, können sie nicht verboten werden. Anders wäre es bei einem Dauerausgang, der zu Konflikten unter den Mietenden führen könnte.



Das soll nicht gestattet sein? Mieter zeigen Flagge für gerechte Löhne.

# Klopfen Sie bei Ihrem Vermieter an!

*Der Referenzzins sinkt auf 2 Prozent. Ein historisches Tief. Wer jetzt keine Mietzinssenkung verlangt, zahlt künftig zu viel Miete.*

Der Referenzzins sinkt per 2. September 2013 noch einmal, von 2.25 auf 2 Prozent. Das hat das Bundesamt für Wohnungswesen bekannt gegeben. Damit ist der Referenzzins auf einem Tiefpunkt angelangt. Noch weiter absinken wird er nicht. Im Gegenteil: Alle

in aller Regel einiges an Miete. Je nachdem, wie viel Mietzins Sie bezahlen und wie gross Ihr Anspruch auf Mietzinsreduktion ist, schenkt der eingesparte Betrag ein.

Da viele Haushaltbudgets heute ziemlich angespannt sind, ist jede noch so kleine Erleichterung höchst willkommen. Verpassen Sie daher diese Gelegenheit nicht! Und bedenken Sie: Die Miete gehört zu den Zwangsauslagen. Niemand kommt um die Wohnkosten herum. Fixkosten möglichst tief halten, lautet da-

► *«Die Rendite reicht nicht aus.»* Das ist meist nur ein Vorwand. Bedenken Sie: In einem Streitverfahren muss der Vermieter beweisen, dass seine Rendite ungenügend ist. Das ist für manche gar nicht leicht.

► *«Es wurde kürzlich renoviert.»* Ein solcher Pauschalhinweis auf eine Renovation reicht nicht aus. Der Vermieter muss nachweisen, dass die neue Ausstattung den Wert des Mietobjekts erhöhte. Bei umfassenden

ter, die so argumentieren, um sich Arbeit zu ersparen. Doch bei gesunkenen Zinskosten hat jeder Mieter Anspruch darauf, dass ihm diese Zinsreduktion in Form einer Mietreduktion weitergegeben wird.

► *«Die orts- und quartierüblichen Mieten sind höher.»* Diese Behauptung muss ein Vermieter im Streitfall beweisen, wobei die Anforderungen an

**Sorgen Sie dafür, dass Ihre Miete sinkt**

Fachleute gehen davon aus, dass er ab 2014 wieder ansteigen wird. Es ist also für längere Zeit das letzte Mal, dass Mietende eine Mietzinssenkung aufgrund gesunkener Zinskosten des Vermieters verlangen können.

Wie Sie dies tun, ersehen Sie auf der gegenüber liegenden Seite. Dort finden sie eine Karte mit den entsprechenden Hinweisen eingeklebt. Wenn Sie diese befolgen, sparen Sie

her die kluge Losung all jener, die rechnen können. Eine günstigere Miete schenkt auf jeden Fall ein.

### Faule Ausreden

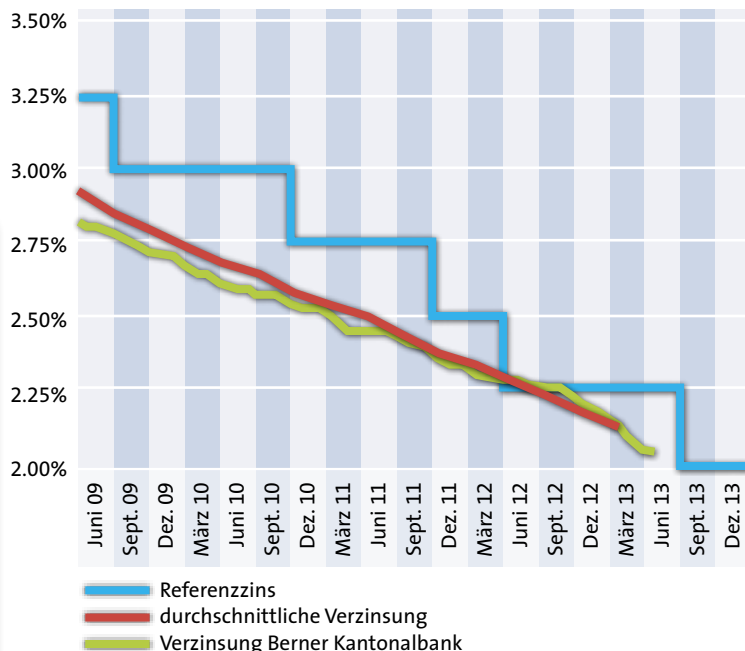
Wenn Sie ihren Anspruch auf Mietzinsreduktion anmelden, so bekommen Sie unter Umständen faule Ausreden zu hören, weshalb der Mietzins nicht gesenkt werden könne. Fallen Sie nicht auf faule Ausreden hinein! M&W nennt Ihnen die häufigsten Ausflüchte und sagt, was davon zu halten ist:

Sanierungen kann der Vermieter nach Ansicht des MV höchstens 30 bis 50 der Kosten auf die Mietenden abwälzen.

► *«Ich erhöhe den Mietzins nicht und senke ihn auch nicht.»* Es gibt Vermie-

die Beweisführung sehr hoch sind. Der Nachweis gelingt meist nur solchen, welche die Miete über viele Jahre nicht verändert haben. Sicher aber nicht jenen, die alle Zinsveränderungen ausnützen, um mit ihren Mieterinnen und Mietern Kasse zu machen.

## So entwickelte sich der Referenzzins



### Karten bestellen und verteilen

Wenn Sie Ihren Anspruch auf Mietreduktion anmelden, ist das gut für Sie und Ihr Portemonnaie. Doch denken Sie auch an Ihre Nachbarn: Sind diese auch über die ihnen zustehende Senkung im Bild? Haben sie mitbekommen, dass der gesunkene Referenzzins eine günstigere Miete bringen kann? Leider wissen immer noch viele Leute nicht, dass sie einen solchen Anspruch haben. Von selbst senken aus Erfahrung die wenigsten Vermieter die Miete.

Man muss schon selber aktiv werden und die Mietzinsreduktion schriftlich verlangen.

Daher ist es angezeigt: Informieren Sie Ihre Nachbarn und Bekannten. Wir schicken Ihnen gerne weitere Karten, die Sie in der Nachbarschaft, unter Freunden und Bekannten sowie am Arbeitsplatz verteilen können.

► Rufen Sie uns an: Tel. 043 243 40 40, oder schicken Sie uns eine E-Mail: [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch).

# Jetzt runter mit den Mieten!

Der Referenzzinssatz ist von 2.25 auf 2 Prozent gefallen und damit auf einem neuen Rekordtief. Gute Zeiten für Hausbesitzer, aber auch für jene Mietenden, welche die ihnen zustehende Mietzinssenkung verlangen.

Seit Herbst 2008 pumpen die Notenbanken so viel Geld wie möglich in den Wirtschaftskreislauf. Als Mittel dazu werden die Zinsen bis zum Geht-nicht-mehr gesenkt. Die tiefen Zinsen ärgern die Sparer, deren Vermögen sich eher vermindert. Und sie veranlassen die Vorsorgeeinrichtungen, künftige Rentenguthaben zu schmälern. Auf der anderen Seite entlasten die Zinsen die Vermieter bei den Kapitalkosten. Diese tieferen Zinskosten müssen den Mietenden weitergegeben werden. Leider müssen sie die Mietzinsherabsetzung einfordern.

## Handeln statt abwarten

Trotz der günstigen Ausgangslage tun sich viele jedoch schwer damit, dem Vermieter einen Senkungsbrief zu schicken. Dieser Schritt ist mit einer psychologischen Barriere verbunden. Viele Mieter befürchten, dass sie mit ihrer Forderung nach einer Reduktion das Verhältnis zur Verwaltung trüben.

Die Erfahrung zeigt aber immer wieder, dass Liegenschaftsverwaltungen sehr professionell mit diesen Begehren umgehen und sich nicht angegriffen fühlen. Es gibt auch viele Vermieter, die nicht mit dem Mietrecht vertraut

sind und abwarten, bis sich die Mietenden von sich aus melden.

Oft haben Vermieter oder Hausverwaltungen eine faule Ausrede parat. Schwammige Argumente wie «Unsere Mieten liegen unter dem ortsüblichen Schnitt» oder «Mit tie-

dern will, wirft als erstes einen Blick in den Mietvertrag. Hier ist der für das jeweilige Mietverhältnis geltende Referenzzinssatz angegeben, beispielsweise 3 Prozent. Auf der Webseite des MV ([www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)) findet sich ein Berechnungstool,

Achtung: Manchmal ist im Vertrag nicht der korrekte oder gar kein Referenzzinssatz angegeben. In diesem Fall gilt immer der Zinssatz, der zum Zeitpunkt der Vertragsanpassung oder der letzten Mietzinsanpassung bekannt war.

## Referenzzins bei rekordtiefen 2 Prozent:

# So zahlen Sie weniger Miete!

Der Referenzzinssatz ist erneut gesunken. Fordern Sie als Mieterin oder Mieter jetzt Ihr Anrecht auf eine Mietzinssenkung ein – und profitieren Sie von zum Teil sehr hohen Mietreduktionen!

Sorgen Sie dafür, dass Ihre Miete sinkt

### ► Senkungsbegehren jetzt aufsetzen!

Viele Vermieter senken die Miete nicht von sich aus. Deshalb müssen Mieterinnen und Mieter aktiv werden. Schreiben Sie jetzt nach untenstehendem Musterbrief ein Senkungsbegehren. Wichtig: Den Brief müssen beide Ehepartner respektive alle Mitmieter Ihrer Wohnung unterzeichnen.

Sehr geehrte/r ...

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den aktuellen Referenzzinssatz in der Höhe von 2 Prozent bekannt gegeben.

Ich ersuche Sie höflich, meine Nettomiete per nächsten Kündigungstermin entsprechend zu reduzieren und dabei auch allfällig noch nicht weitergegebene frühere Hypothekarzinsenkungen zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitte ich Sie um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen.

Freundliche Grüsse

### ► Antwort abwarten und prüfen

Der Vermieter muss innert 30 Tagen nach Erhalt Stellung beziehen. Möglicherweise wird er die Senkung nur teilweise oder gar nicht weitergeben, weil er die Teuerung und gesteigerte Betriebs- und Unterhaltskosten verrechnet oder andere Einwände vorbringt. Prüfen Sie sämtliche Einwände und lassen Sie sich nicht von faulen Ausreden beirren. Bei Unsicherheiten können Sie sich vom Mieterverband beraten lassen.

### ► Senkungsanspruch selber berechnen

Auf unserer Webseite finden Sie Tools für die Berechnung der Mietzinsreduktion. Wenn Sie unsicher sind, ob Sie eine Senkung zugute haben, so lassen Sie sich vom Mieterverband beraten. Bei Baugenossenschaften bestehen oft spezielle Mietzinsregeln, bei welchen unter Umständen keine Senkungsansprüche bestehen.

### Bei Unsicherheiten erhalten Sie beim Mieterverband kompetente Beratung.

Ausführliche Hilfestellung finden Sie unter [www.mieterverband.ch/url/mietzinssenkung](http://www.mieterverband.ch/url/mietzinssenkung).

Helfen Sie mit: Flyers zum Verteilen an Nachbarn und Freunde können Sie unter [www.mieterverband.ch/url/flyer](http://www.mieterverband.ch/url/flyer) bestellen.



Ihr Mieterinnen- und Mieterverband

feren Mieten reicht die Rendite nicht aus» sind aber meist nicht stichhaltig.

### Blick in den Mietvertrag

Wer die Mietzinssenkung einfor-

mit dem die Mietreduktion ermittelt werden kann. Grundsätzlich gilt: Pro Viertelprozent weniger Referenzzins muss die Nettomiete (Miete ohne Akontozahlung für Nebenkosten) um 2.91 Prozent runter.

dass die Zinsen dereinst wieder anziehen werden. Darum muss die Devise jetzt für alle Mietenden heissen: Keine Zeit verlieren, den Senkungsanspruch abklären und eine Reduktion verlangen.

Gegenüber dem Anspruch auf eine Mietreduktion wegen der gesunkenen Finanzierungskosten können Vermieter eine jährliche Teuerung von 40 Prozent geltend machen. Allerdings ist die Teuerung parallel mit den sinkenden Zinsen ebenfalls zurückgegangen. In der Regel fällt dieser Verrechnungsgrund also weg. Der Vermieter muss eine allfällige Schmälerung des Mietzinssenkungsanspruchs des Mieters wegen allgemeiner Kostensteigerungen detailliert belegen. Diese reduzieren den Senkungsanspruch in der Regel nur leicht.

### Noch keine Senkung erhalten?

Der Schritt zum Senkungsbegehren zählt sich besonders für jene aus, deren Mietzins in den letzten vier Jahren noch nicht gesenkt worden ist. Ein Beispiel: Seit dem Jahr 2008 sank der Referenzzinssatz kontinuierlich von 3.5 auf 2 Prozent.

Dies ergibt eine Mietzinssenkung von 15.25%. Wenn der Vermieter davon noch 2.5% (0.5% pro Jahr) für Kostensteigerungen aufrechnet, so muss der Mietzins um rund 13% gesenkt werden. Bei einer Miete von monatlich 1500 Franken sind dies immerhin rund 2300 Franken pro Jahr.



# Viele Aufschläge sind überri

*Kaum saniert, folgt die Mieterhöhung. Das erleben derzeit viele im Land. Doch Beispiele zeigen: Wer sich gegen überrissene Aufschläge wehrt, hat meist Erfolg.*

In einem Mehrfamilienhaus an der Bären-gasse in Birsfelden wurde saniert. Es gab eine neue Heizung, neue Elektroleitungen und in den Wohnungen einen neuen Kochherd. Als die Arbeiten beendet waren, flatterte den Mietenden ein Aufschlag ins Haus. Allerdings fehlte eine detaillierte Abrechnung. Im Schreiben des Vermieters hiess es bloss: «umfassende Sanierung».

## Die «Schlichti» halbiert

Vierzehn Parteien gelangten mit Hilfe des MV an die Schlichtungsstelle und verlangten eine genaue Kostenaufstellung sowie Angaben über den wertvermehrenden Anteil. Denn nur diesen Teil darf der Vermieter überwälzen, der Rest ist durch die Miete bereits abgegolten. Die Mieter hatten Erfolg: Die Schlichtungsbehörde sprach ihnen im Vergleich zuerst eine Entschädigung in Höhe von 80% des Mietzinses für die Umtriebe während der Bauzeit zu.

Dann halbierte sie auch noch den Anteil der wertvermehrenden Baukosten von 50% auf 25%. Es handle sich hier nicht um eine umfassende Sanierung, befand die Behörde. Schliesslich passte sie die Mieten dem gesunkenen Referenzzinssatz an. Der Vergleich wurde rechtskräftig. «Ein voller Erfolg», bilanziert Urs Thrier vom MV Baselland. Einzelne Mieter hätten unter dem Strich sogar eine Senkung statt eine Erhöhung erhalten.

## Mehr Rendite

Immer wieder kommt es vor, dass nach Renovationen und Sanierungen überrissene Aufschläge verlangt werden. Vor allem Immobilienfirmen nutzen jeweils die Chance, um die Rendite der Liegenschaft zu verbessern. Sie spekulieren darauf, dass die meisten Betroffenen nur die Faust im Sack machen und den höheren Mietzins nicht anfechten. Daher empfiehlt sich im Zweifel auf jeden Fall eine Anfechtung. Streitpunkt ist meist die «umfassende Sanierung». Falls diese vorliegt, wird oft ein wertvermehrender Anteil von 50



*Sind diese Wohnhäuser in Allschwil renovationsbedürftig? Die UBS hat Grosses vor, das die Mieter aber gar nicht wollen.*

bis 70% angenommen. Der MV bekämpft diese verbreitete Pauschale als zu hoch. Die Erfahrung zeigt, dass der tatsächliche Anteil der Kosten, die überwälzt werden dürfen, meist bedeutend niedriger liegt. In vielen Fällen ist nur ein Anteil von 25 bis 50% der Sanierungskosten gerechtfertigt.

Das zeigte sich auch in Liestal. Dort hatte der Besitzer einer Mietliegenschaft an der Heidenlochstrasse die Sache nicht im Griff: Die Bauarbeiten verliefen so chaotisch, dass auf Druck des MV sogar die Behörden einschreiten mussten (es stand in M&W). Im Dezember 2012 kam dann der Aufschlag: Der Vermieter wollte Fr. 3.15 pro Quadratmeter mehr. Auf der Schlichtungsstelle sah es dann anders aus: Diese sah nur 50 statt 60% der Kosten als wertvermehrend an, und sie korrigierte auch die verwendete Abschreibungsfrist von 20 auf 25 Jahre. 10% der Baukosten nahm sie aus der Rechnung, weil diese gar nicht belegt waren.

Auch hier sprach die Behörde den Mietenden eine Entschädigung für den Lärm in Höhe von zwei Nettomieten anstelle der angebotenen 700 Franken zu. Weiter wurde die Mieterhöhung statt auf 1. April auf 1. Juli 2013 verschoben, da die Bauarbeiten noch gar nicht abgeschlossen waren. Dieser Vergleich ist noch nicht rechtskräftig, doch die Aussichten stehen gut. Die Hälfte der Betroffenen müsste gar keinen Aufschlag zahlen, sondern hätte eine Mietzinssenkung zugut, weil der Vermieter den gesunkenen Referenzzins nie weitergegeben hat.

«Sich wehren kann sich also sehr lohnen», so ein erfreuter MV-Geschäftsleiter Urs Thrier.

## Hartgesottene Profis

Während einzelne Vermieter und Liegenschaftsbesitzer meist einlenken, wenn sie merken, dass es nicht so einfach geht, und dann in Verglei-

che der Schlichtungsbehörde einwilligen, sind Immobilienprofis hartgesottener: Sie versuchen, ihre Interessen auch in einem Verfahren bei den Behörden durchzuziehen. Das passiert zum Beispiel bei einer Siedlung in Allschwil. Sie gehört der UBS-Pensionskasse und wird von Wincasa verwaltet. Die Mietenden wurden im letzten Dezember über die Renovationspläne informiert. Im Schreiben waren Küche und Badezimmer erwähnt, die neu gemacht würden.

Das Auflageprojekt bei der Gemeinde, das gewitzte Betroffene einsehen gingen, enthüllte dann aber weit größere Pläne: Die Bank wollte nicht bloss sanieren, sondern massiv umbauen. Im Dachgeschoss waren neue Wohnungen geplant, so dass die Mieter auf den Estrich hätten verzichten müssen. Auch waren Grundrissveränderungen vorgesehen und sogar der Abriss einzelner Balkone. An einer vom MV organisierten Mieterversammlung war klar: Das geht zu weit! Doch die Wincasa beharrte auf einer ihrerseits einberufenen Versammlung auf den Umbauplänen. Dies mit dem Argument, die Wohnungen seien «nicht mehr zeitgemäss». Das finden aber

## RADIO/TV

# Empfangsgebühren: Müssen

*Tauziehen um die TV-Empfangsgebühr: Müssen sie in Zukunft alle Haushalte bezahlen oder nur jene, die Fernsehen und Radio konsumieren?*

Für den Bundesrat ist der Fall klar: Anders als heute sollen inskünftig sämtliche Haushalte in der Schweiz die Billag-Gebühr für Fernsehen und Radio bezahlen. Auch solche, die gar nichts konsumieren. Begründet wird diese Haltung damit, dass man heute auf jedem PC und jedem Mobiltelefon Radio und Fernsehen empfangen kann, weshalb es nicht mehr zeitgemäss sei, eine Gebühr auf Empfangsgeräte zu fokussieren. Ausserdem gehöre ein funktionierendes Radio- und TV-System zum Service public, der von der Allgemeinheit zu finanzieren sei (es stand in M&W).

Doch das stösst auf Widerstand: Die Fernmeldekommision des Nationalrats hat im August mit einer Mehrheit von 14 gegen 10 Stimmen beschlossen, weiterhin eine Gebührenbefreiung vorzusehen. Leute, die weder ein Fernsehgerät noch ein Handy besitzen und auch nicht anderweitig Sendungen konsumieren können, weil sie zum Beispiel keinen Internetanschluss haben, sollen sich abmelden können. In der Fachsprache heisst dies «Opting out».

## Mehrheit ist sich einig

Diese Lösung kam auf einen Antrag der Zürcher SVP-Nationalrätin Nathalie Rickli zustande, deren Kampf gegen die Staatsmedien der SRG notorisch ist. Das meldeten verschiedene Medien. Die Kommission selber gab keine Einzelheiten preis und liess lediglich verlauten, eine Mehrheit der Kommission sei mit dem Bundesrat einig, dass eine auf Geräte abgestützte Empfangsgebühr nicht mehr zu rechtfertigen sei. Von ei-

## ssen

## Kein Schutz vor Profitgier

die meisten Leute, die drin wohnen, überhaupt nicht, weshalb sie an die Schlichtungsbehörde gelangten.

Diese Sanierung ist nicht zumutbar und verstösst daher gegen das Gesetz: So lautete ihr Argument. Falls dies zutrifft, hätte die Sanierung auch mit einem amtlichen Formular angezeigt werden müssen. Leider wollte die Schlichtungsstelle dazu aber keine Stellung nehmen, und ein Vergleich kam nicht zustande. Jetzt geht der Fall ans Gericht, das im Herbst ein Urteil fällen wird. Urs Thrier ist gespannt, was herauskommt. Er findet, die Mieter seien hinters Licht geführt worden, indem man ihnen keinen reinen Wein über das tatsächliche Vorhaben einschenkte.

Die UBS, die heute wieder viel Geld scheffelt, nachdem sie mit Steuermilliarden vor dem Ruin gerettet werden musste, will offenbar auch mit Mietliegenschaften immer mehr Geld verdienen. Anders ist es kaum erklärbar, dass überzogene Sanierungen gegen den Willen der Betroffenen durchgepackt werden sollen. Mieter als Melkkühe von Grossbanken – da haben die Betroffenen allen Grund, sich zur Wehr zu setzen.

*Ein neues Urteil aus Lausanne bestätigt: In der Schweiz gibt es keinen wirksamen Kündigungsschutz – nicht einmal gegen Profitgier.*

Ein Ehepaar in Genf mietete eine 5-Zimmer-Wohnung. Als der Mann starb, ging der Mietvertrag auf den Namen der Tochter über. Die Liegenschaft wurde dann zweimal verkauft. Zuletzt an eine AG, die in diesem Objekt sowie in der Nachbarliegenschaft sieben Wohnungen zum Gesamtpreis von 4,3 Mio. Franken kaufte. Sechs davon wurden für insgesamt 6,95 Mio. Franken verkauft, woraus schon ein massiver Gewinn realisiert wurde.

#### 1,7 Mio für die Wohnung

Das war aber nicht genug. Nun sollte auch die Wohnung der Mieterin verkauft werden. Sie koste 1,7 Mio. Franken, liess die Besitzerin verlauten. Im September 2009 erhielt die Mieterin die Kündigung per 30. September 2010. Sie focht diese an. Die Schlichtungsstelle betrachtete die

Kündigung als gültig und gewährte eine Erstreckung von drei Jahren. Das Miet- und auch das Obergericht erklärten die Kündigung jedoch für ungültig und hoben sie auf. Das Bundesgericht hob aber seinerseits wieder das Urteil des Obergerichts auf und gewährte eine einmalige Erstreckung von vier Jahren.

Das Bundesgericht argumentiert in seinem Urteil, dass es zulässig sei, wenn ein Vermieter kündige, um seine Rendite zu «optimieren». Das Gewerbe eines Immobilienhändlers unterstehe der Vertragsfreiheit. Das Bundesgericht räumt zwar ein, dass das Mietrecht dem Profit aus Immobilien Grenzen setze. Daraus könne aber nicht abgeleitet werden, dass eine Kündigung nicht mehr schützenswert sei, weil sie der Spekulation mit Immobilien diene. Doch das Bundesgericht führt auch aus, dass die Profitmaximierung nicht das Interesse der langjährigen Mieterin an einem Verbleib in der Wohnung aufwiegen könne.

Aus diesem Grund hiess es die von der Schlichtungsbehörde angeordnete einmalige Erstreckung von drei Jahren gut. Da aber im Verlauf des Verfahrens bereits zweieinhalb Jahre vergangen waren, hatte das

Bundesgericht ein Einsehen und erhöhte die Erstreckung aufs Maximum von vier Jahren.

#### Schlechtes Gewissen?

Dieses Urteil lässt doch tief ins schlechte Gewissen der Bundesrichter blicken. Sie positionierten sich gemäss Gesetz auf der Seite der Immobilienhaie und gewährten der Mieterin das Zückerchen einer längeren Erstreckungsfrist. Es wäre aber auch nicht verboten gewesen, im Urteil beizufügen, dass das schweizerische Mietrecht beim Schutz vor rein gewinnmotivierten Kündigungen ungenügend ist und damit dem Gesetzgeber einen Wink für Verbesserungen zu geben.

Das Urteil aus Lausanne beweist, dass ein Kündigungsschutz, der diesen Namen verdient, hierzulande nicht existiert. Jemand kann problemlos auf die Strasse gesetzt werden, wenn er Millionengewinnen im Wege steht. Der Sozialschutz unseres Mietrechts besteht nur auf dem Papier. Das Recht des Stärkeren, die Vertragsfreiheit des Besitzers, hat Vorrang. Das ist der wahre Skandal, den es endlich zu beseitigen gilt.

→ BGer 4A\_484/2012 vom 28. Februar 2013 (französisch)

## doch nicht alle zahlen?

nem Opting out ist jedoch nicht die Rede. Wie aber aus der Kommission verlautete, will die Mehrheit zumindest für eine Übergangsfrist von fünf Jahren eine Abmeldemöglichkeit einführen. Damit soll eine Art Bestandesgarantie für jene Nichtkonsumenten gegeben werden, die bereits jetzt von der Gebühr befreit sind. Jedoch scheint dies nicht mehr lange der Fall zu sein. Die flächendeckende Gebühr dürfte kommen. Dies weil der Kontrollaufwand für die Abgemeldeten vermutlich zu hoch ist.

#### Zusätzliche Abklärungen

Weil darüber aber noch Unklarheiten bestehen, gab die Kommission der Bundesverwaltung den Auftrag, die Sache genauer abzuklären. Einen definitiven Entscheid über die Abmeldemöglichkeit will das nationalrätliche Gremium an der nächsten Sitzung Ende September fällen. Damit wäre dann aber nur ein Vorentscheid auf dem Tisch. Auch die

Schwesterkommission des Ständerats muss das Geschäft behandeln. Und schliesslich sowohl der National- als auch der Ständerat, die definitiv über die Empfangsgebühr beschliessen. Dabei wird gewiss auch die Höhe diskutiert. Der Bundesrat schlägt eine Reduktion von heute 463 Franken auf 400 Franken vor, dies weil künftig alle bezahlen sollen, was die Zahl der Abgemeldeten kompensiert.

Mehreinnahmen für den Bund sind nicht bezweckt. Künftig würden auch mehr Firmen die Gebühr bezahlen müssen, nämlich alle mit einem mehrwertsteuerpflichtigen Umsatz von mehr als einer halben Million Franken. Rund 1,3 Milliarden Franken resultieren aus der Gebühr insgesamt, wovon 96,5% an die SRG und der Rest an Privatsender gehen. Da die Empfangsgebühr ein Thema ist, bei dem sich alle als Experten fühlen, dürfte es in Bern voraussichtlich in beiden Räten eine längere Debatte absetzen.



Die Zukunft der Gebühren für Radio und Fernsehen ist umstritten.



# «Zürich» musste sich entschuldigen

Die Zürich-Versicherung verlangte von einer Mieterin, ein vor 50 Jahren in der Küche installiertes Täfer zu entfernen. Dabei soll das Haus doch abgebrochen werden

Als Rosa Suter in das Mehrfamilienhaus an der Tramstrasse in Zürich-Oerlikon einzog, bezahlte sie 150 Franken Miete. Das war vor 58 Jahren. «Damals war das nicht gerade billig», erinnert sich die rüstige Rentnerin, die mittlerweile die Achtzig überschritten hat. Der Block gehört der Zürich-Versicherung. «Man musste Kunde sein, damit man die Wohnung erhielt», so Rosa Suter.

Bild m&amp;w



Dieses Wohnhaus in Oerlikon soll abgebrochen werden. Und trotzdem sollte eine Mieterin ihre alten Einbauten entfernen.

## Neues Spülbecken, neue Kästen

Die Kücheneinrichtung mit dem Schüttstein und einem simplen Brett obendrauf war ihr bald zu wenig. Weil die Vermieterin aber nichts investieren wollte, griff Rosa Suter zur Selbsthilfe und liess auf eigene Kosten ein neues Spülbecken sowie Kästen fürs Geschirr montieren. Das ist jetzt bald fünfzig Jahre her, und all die Zeit seither lebte Rosa Suter gerne in ihrer Wohnung. Bis letztes Jahr: Da flatterte ihr plötzlich die Kündigung ins Haus: Die Liegenschaft werde abgerissen. Ein Schock für alle Mietenden im Haus.

Doch Rosa Suter wollte sich nicht so einfach auf die Strasse setzen lassen. Als einzige focht sie mit Hilfe des MV Zürich die Kündigung an und ging vor die Schlichtungsstelle. Dort holte sie eine Erstreckung von sechs Monaten heraus. Nicht viel angesichts des akuten Wohnungsmangels in Zürich, aber immerhin. Nach der Wohnungsabgabe traute sie ihren Augen nicht: Sie erhielt ein Schreiben von der Verwaltung, der Firma Bilfinger Real Estate AG, in dem sie aufgefordert wurde, das Holztäfer in der Küche zu entfernen. Dies obwohl der Block abgebrochen werden sollte. Und falls sie die Holzverkleidung nicht selber entferne, werde man einen Spezialisten aufbieten und ihr dann die Rechnung schicken. Auf Nachfrage hiess es, die Vermieterin wolle das so.

## Kopfschütteln

«Das konnte ich gar nicht verstehen», reagierte Rosa Suter kopfschüttelnd. Als die Radio-Sendung

«Espresso» sich des Falles annahm, drehte der Wind sehr schnell. Die Zürich-Versicherung liess gegenüber der Redaktion schriftlich verlauten, es handle sich um ein «Missverständnis bei einer Rücksprache». Ein Rückbau des Täfers sei in diesem spezifischen Fall unverhältnismässig. Man bedaure das. Aber grundsätzlich müssten die Mieter auch bei einem Abbruch ihre Wohnungen im ursprünglichen Zustand zurückgeben.

Rosa Suter erhielt schliesslich noch einen Blumenstraus. Offenbar hatten die Versicherer die Radiosendung gehört, in welcher der Moderator meinte, die Frau habe nicht nur einen Entschuldigungsbrief, sondern auch ein paar Blumen verdient. Unklar ist, ob die «Zürich» den Fauxpas beging oder ob es ihre Vermieterin war, die Bilfinger Real Estate AG. Diese preist sich auf ihrer Webseite so an: «Wir sind qualitativ die Nummer 1 im schweizerischen Immobilien-Dienstleistungs-Business und somit sowohl für Eigentümer als auch für Mieter ein erstklassiger Partner, der Mehrwert und lohnende Perspektiven für alle Beteiligten schafft.»

## Früher war es besser

Für Rosa Suter schuf die Firma ganz sicher keinen Mehrwert und auch keine «lohnenden Perspektiven». Die Betreuung der Mieter sei viel besser gewesen, als die Zürich-Versicherung noch einen eigenen Hauswart gehabt habe, erinnert sich Rosa Suter. Nun ist sie auf Immobilienverwaltungen nicht mehr gut zu sprechen. Sie verdächtigt sie der Ab-

zockerei: «Früher erhielt ich jeweils bei der Nebenkostenabrechnung Geld zurück. Jetzt ich immer nachzahlen.» Rosa Suter hatte Glück, dass sie überhaupt eine bezahlbare Wohnung fand. «Das ging nur durch Zufall. Wenn man eine Acht im Altersjahr hat, ist man doch schon abgeschrieben», meint die Seniorin.

Seit gut zwei Monaten wohnt sie in der neuen Wohnung, aber darin zuhause fühlt sie sich noch nicht. «Es sind zwar alle meine Möbel da,

aber das Ganze ist mir noch fremd.» Zum Glück hat sie den Schrebergarten und Familienangehörige in der Nähe. Beide machen ihr viel Freude. Übrigens: Wenn die Zürich-Versicherung behauptet, Mieter müssten selbst bei einem Abbruch der Liegenschaft die Wohnung im ursprünglichen Zustand zurückgeben, so liegt sie damit falsch. Eine derart restriktive Auffassung der Mieterpflichten würde wohl kaum ein Gericht gutheissen.

## EU

## Auch die «Energiearmut» bek

Das Europäische Parlament hat die Mitgliedsländer in einer Entschliessung aufgefordert, mehr für den sozialen Wohnungsbau zu tun. Auch soll die «Energiearmut» bekämpft werden.

In der Entschliessung wird der Zugang zu Wohnraum als Grundrecht bezeichnet, das als Voraussetzung für die Ausübung anderer Grundrechte und für ein würdiges Leben angesehen werden könne. Der Zugang zu menschenwürdigem Wohnraum sei eine internationale Verpflichtung aller europäischen Länder. Erschwinglicher Wohnraum sei auch ein geeignetes Mittel dafür, soziale Gerechtigkeit und sozialen

Zusammenhalt zu schaffen. Investitionen in erschwinglichen Wohnraum seien ferner eine Voraussetzung für eine verbesserte Mobilität der Arbeitskräfte und für vermehrte Beschäftigungsmöglichkeiten.

## Markt allein reicht nicht

Im Text wird klar ausgesagt, dass der Markt allein nicht ausreicht, um in der gegenwärtigen Wirtschafts- und Sozialkrise den Bedarf zu decken. Die steigenden Kosten für Wohnraum und Energie würden die Gefahr von Krankheiten, Armut und das Risiko von sozialer Ausgrenzung vergrössern.

Weiter wird festgestellt, dass die Anzahl von Zwangsräumungen und Eigentumspfändungen durch Banken zugenommen habe. Das Parlament zeigt sich besorgt über die Auswirkungen von Sparmassnahmen:



# Berset nimmt Reform an die Hand

*Seit zwölf Jahren sind die Mietzuschüsse für Ältere auf dem gleichen Stand. Die längst nötige, aber lange verschleppte Reform soll jetzt endlich umgesetzt werden.*

Es geht um die Ergänzungsleistungen (EL), die dann zum Zug kommen, wenn die AHV nicht mehr ausreicht. Schon lange ist klar, dass die Maximalbeträge nicht mehr genügen, um die Kosten zu decken. Dies insbesondere wegen der stark gestiegenen Mieten. Nach den heutigen Ansätzen kann eine Person für die Wohnung plus Nebenkosten 1100 Franken pro Monat erhalten. In Ballungsgebieten mit teuren Mieten kommt man damit nicht mehr weit.

## Ansätze endlich erhöhen

Auf Druck von Altersorganisationen überwies das Parlament vor zwei Jahren einen Vorstoss der Basler SP-Nationalrätin Silvia Schenker, damit die Ansätze endlich erhöht werden. Die letzte Anpassung stammt nämlich aus dem Jahr 2001 (!). Sowohl der National- als auch der Ständerat hieszen das sozialpolitische Anliegen gut. Doch seither ist nicht viel passiert. Anscheinend hatte es im De-

partement des Innern unter der Führung des freisinnigen Bundesrats Didier Burkhalter niemand präsent. Seit der Sozialdemokrat Alain Berset am Ruder ist, scheint sich etwas geändert zu haben.

Jedenfalls werden im Departement laut einem Bericht des «Tages-Anzeigers» Modelle diskutiert, wie die Mietzuschüsse erhöht werden könnten. Es ist von einer Anpassung um 100, 200 oder 300 Franken die Rede. Ein Diskussionspunkt ist zudem, wie man die Zuschüsse regional abstimmen kann, da die Kosten nicht überall gleich sind. Weil es sich um ein Bundesgesetz handelt, ergeben sich hier juristische Probleme. Immerhin: Es tut sich was. Die Aussicht, dass bald eine Vorlage ans Parlament geht, ist intakt.

Silvia Schenker selber hat noch keine genaueren Kenntnisse. Sie sagte zu M&W: «In der nächsten Session werde ich mich in der Fragestunde im Nationalrat erkundigen, wie der Stand der Dinge ist.» Sie verweist auf die grosse Unterstützung im Parla-

ment. Es komme ja selten vor, dass ein Vorstoss von beiden Kammern so stark unterstützt werde, wie das bei diesem Anliegen der Fall war. Sympathien fand Silvia Schenker auch bei einzelnen SVP-Exponenten, darunter der Zürcher Toni Bortoluzzi.

## Kantone als Hürde

Es gibt aber noch einige politische Hürden. Der wohl grösste sind die Kantone. Sie müssten sich an den Kosten der EL-Erhöhung beteiligen, und zwar um drei Achtel, der Bund trägt fünf Achtel der EL-Kosten. Daher kommen auf die Kantone Mehrausgaben zu. Es geht um mehr als 100 Mio. Franken pro Jahr für beide Träger. Das wird Widerstand auslösen. In Kantonen mit wenig sozialem Verständnis wie zum Beispiel dem Thurgau sind eher Bemühungen im Gang, die Ergänzungsleistungen zu begrenzen statt aufzustocken. Im Kanton St.Gallen wurde soeben ein Sparpaket verabschiedet, das Kürzungen bei den ausserordentlichen Ergänzungsleistungen

vorsieht. Begründung: Das gehe schon, da ja der Bund bald seine Zuschüsse erhöhen werde... Das Schwarzpeterspiel ist bereits in vollem Gang.

Die Ausgaben für die Ergänzungsleistungen sind generell unter Druck. In den letzten Jahren sind die Kosten laufend gestiegen, bedingt durch die Alterung, aber auch durch die wachsende Anzahl jüngerer IV-Bezüger. In den EL-Ausgaben spiegelt sich auch die wachsende Ungleichheit in unserer Gesellschaft, wo die einen Millionen abzocken, während andere kaum von ihrem Lohn leben können. Eine M&W-Leserin schrieb kürzlich, die Alten würden seit Jahren betrogen, und sie müssten jetzt endlich zu ihrem Recht kommen. Bleibt zu hoffen, dass die Botschaft im zuständigen Departement des Innern gehört wird. Gibt es im Dickicht der Bundesfinanzierung überhaupt irgendwo Ansätze, die seit zwölf Jahren nicht angehoben wurden? Vermutlich nicht.

## BASEL

# Mobilmachung für ein Ja

*Der MV Basel mobilisiert die Mitglieder für seine beiden Volksinitiativen und gegen das neue Wohnraumfördergesetz*

Am 22. September stimmt Basel über die Mietzukunft ab. Das ist aber nicht ganz einfach. Denn die Stimmberechtigten müssen sich gleich dreifach entscheiden. Einerseits liegt die MV-Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!» vor. Mit einer Verfassungsänderung will der MV erreichen, dass günstiger Wohnraum in Basel besser geschützt wird und dass gemeinnützi-

men für besonders benachteiligte Verbraucher zu treffen. Man denkt dabei an Beiträge an benachteiligte Haushalte und Absicherungen gegen unbezahlte Rechnungen sowie Schutz gegen Versorgungsunterbrechungen, aber auch an spezielle Fonds, aus dem Beiträge an Energiesparmassnahmen für Liegenschaften fliessen könnten.

ge Genossenschaften aktiver werden können. Dann liegt auch ein Gegenvorschlag des Parlaments in Form eines neuen Wohnfördergesetzes vor.

## Nein zum Gegenvorschlag

Dieser ist aber höchst umstritten, weil der Abbruchschutz aufgehoben wird. Die Bewilligungspflicht für Abbrüche ist eine Errungenschaft der Mieterbewegung. Diese dürfe nicht aufgegeben werden, so die Kritik des MV, der dem Gegenvorschlag nichts abgewinnen kann. Im Gegenteil: Er verkehre das Anliegen der Initiative noch ins Gegenteil, indem er einseitig die Immobilieninvestoren begünstige. Auf der Webseite [www.gegenvorschlag-nein.ch](http://www.gegenvorschlag-nein.ch) sind die wichtigsten Argumente nachzulesen.

Die Stimmberechtigten müssen weiter eine Stichfrage entscheiden, welcher Vorlage sie im Falle einer Annahme sowohl der Initiative als auch des Gegenvorschlags den Vorzug geben würden. Die Parole des MV lautet klar: Ja zur MV-Initiative, Nein zum Gegenvorschlag. Schliesslich gibt es noch eine zweite MV-Initiative zu entscheiden. Diese fordert ein gebührenfreies und faires Miet-



Basler Kulturschaffende engagieren sich für die MV-Initiative.

verfahren. Bekanntlich drohen nicht nur in Basel, sondern auch in weiteren Kantonen finanzielle Eintrittshürden zu den Gerichtsverfahren. Diese würden die Rechtsstellung von Mietenden verschlechtern und es verunmöglichen, dass alle ihre Rechte wahrnehmen können. Auch hier lautet die MV-Parole Ja.

Mit gelbten Plakaten, auf denen Leute aus der Bevölkerung zu sehen sind, wirbt der MV für sein Anliegen. Sie sollen die ganz normalen Mieterinnen und Mieter symbolisieren, um deren Interessen es in dieser wichtigen Abstimmung geht.

➔ [www.gegenvorschlag-nein.ch](http://www.gegenvorschlag-nein.ch)

## ämpfen

Wohnbeihilfen würden gekürzt, Träger von Sozialwohnungen besteuert, neue Wohnbauprojekte sistiert und staatliche Sozialwohnungen verkauft.

Interessant ist, dass das EU-Parlament die «Energiearmut» bekämpfen will. Bis zu 125 Millionen Europäerinnen und Europäer seien davon betroffen. Sie gehe auf die Kombination von Einkommenschwäche, schlechter Qualität der Heizung und Dämmung sowie auf zu hohe Energiekosten zurück. Wohnraum müsse nicht nur bei der Miete erschwinglich sein, sondern auch bei den Energierechnungen. Das Recht auf Zugang zu Energie sei unerlässlich für ein menschenwürdiges Leben. Die Europäische Kommission wird aufgefordert, nicht nur den Energiebinnenmarkt zu vertiefen, sondern auch Schutzmassnah-

**Ich bin es leid**

Ich muss nun schon zum dritten Mal in Folge über die Kritik an der Katzenhaltung in Ihrer Mieterzeitung lesen. Ich bin es nun leid, diese unhaltbaren Anschuldigungen gegen die Katzen zu lesen. Die Katze ist ein wildes bzw. durch den Menschen gebändigtes Raubtier und hat von Natur aus das Recht, ihr Fressen gleich welcher Art zu erbeuten. Sie lässt sich nicht wie ein Hund halten und dressieren. Übrigens benötigt eine Katze, sofern sie nicht vom Menschen gefüttert wird, etwa sieben bis

zehn Mäuse pro Tag, um satt zu werden. Vögel sind nur ein kleiner Teil des Speiseplanes.

Was das Verschwinden der Vögel betrifft, hat dies eine ganz andere Ursache. Vor kurzem hat das ZDF eine Reportage ausgestrahlt. Da wurde berichtet, dass in Ägypten dem Strand entlang ein 700 km langes Netz aufgespannt ist, wo sich diese Vögel verfangen. Anschliessend werden ihnen sofort die Flugfedern ausgerissen. Nach ihrem schrecklichen Tod gelangen sie in die Feinschmeckerlokale. Die Anzahl beträgt pro Jahr rund 10 Mio. Stück. Früher waren es die Italiener, die die Vögel anlockten und auch in Netzen fingen. Da sollten Sie Amok laufen! Ich frage mich, was eigentlich solche Artikel in einer Mieterzeitung zu suchen haben. In letzter Zeit häuft sich das Vorkommen solcher «artfremder» Artikel. *Susan Blatter, Rorschach*

Anzeigen

**etcetera**  
● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

**Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen**  
beim Zügeln, 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



**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

**Total sauber, nehmen Sie uns beim Wort!**

**TOTAL**  
Reinigung

**Total-Reinigung**  
Lättenstr. 39  
8952 Schlieren

- ▶ Umzugsreinigung mit Abgabegarantie
- ▶ Büro, Laden, Restaurant, Praxen
- ▶ Frühjahrsputz, Afterparty usw.
- ▶ Transporte und Entsorgungen

**Tel. 0800 60 6000** oder  
**info@total-reinigung.ch**  
**www.total-reinigung.ch**

**Haben Sie Mietprobleme?**  
**MV HOTLINE**  
**0900 900800**  
**(CHF 3.70/Min., aus dem Festnetz)**  
Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



*Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes: Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr*



**www.facebook.com/mieterverband**

**Mit dem Mieterverband fahren Sie immer gut.**



**Und bei Avis um einiges günstiger.**

Als Mitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands profitieren Sie nämlich bei jeder Fahrzeugmiete von überaus attraktiven Spezialrabatten!

**Nutzfahrzeugmieten sind für Sie in der Schweiz generell um 20 Prozent günstiger. Interessante Vorzugskonditionen geniessen Sie aber auch bei der Miete eines Personenwagens – in der Schweiz ebenso wie im Ausland.**

Buchen Sie mit wenigen Mausklicks online – mit Ihrer Mitgliedsnummer unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (Link «Dienstleistungen»). Oder unter [www.avis.ch](http://www.avis.ch) mit der Avis Worldwide Discount (AWD) Nummer D935700.

**AVIS**  
We try harder.

[www.avis.ch](http://www.avis.ch)



# Parkplatz ohne Frist kündbar?

**Frage:** Ich möchte meinen Parkplatz kündigen und habe keinen Vertrag. Muss ich eine Frist einhalten?

**Hotline:** Ja, das müssen Sie. In Ihrem Fall sind die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen massgebend. Wenn Sie beim betreffenden Vermieter nur einen Parkplatz gemietet haben, beträgt die Kündigungsfrist zwei Wochen, und der Kündigungstermin ist immer am Ende einer einmonatigen Mietdauer.

Haben Sie beim gleichen Vermieter hingegen auch eine Wohnung oder Geschäftsräume gemietet, die sich in der gleichen Liegenschaft oder in deren unmittelbarer Umgebung befinden, gilt der Parkplatz als zu diesen Räumlichkeiten zugehörig. Dann sind die Kündigungsbestimmungen für Wohn- oder Geschäftsräume zu beachten. Für Wohnräume beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate, für

Geschäftsräume sechs Monate. Zudem sind die ortsüblichen Kündigungstermine einzuhalten, die Sie auf der MV-Webseite unter [www.mieterverband.ch/smv\\_schlichtbehoerd.0.html](http://www.mieterverband.ch/smv_schlichtbehoerd.0.html) finden.

Der Kündigungstermin ist der Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis beendet werden kann, sofern dies der Vermieter- bzw. Mieterschaft unter Einhaltung der Kündigungsfrist angekündigt worden ist.

Wichtig ist zu wissen: Die Kündigung muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eintreffen, massgebend ist nicht das Datum des Poststempels. Wenn der Parkplatz als zu einem Geschäftsraum oder einer Wohnung zugehörig gilt, können Sie ihn allerdings kaum separat kündigen. In der Regel geht man von einem einheitlichen Mietverhältnis aus, das Sie nur gesamthaft kündigen können.

# Darf uns ein Gleitschirm stören?

**Frage:** Wir haben ein Einfamilienhaus im Grünen gemietet. Dieses verfügt über eine hohe Gartenhecke. Das ist uns wichtig, denn wir möchten uns unbeobachtet im Garten tummeln können. Auf dem Nachbargrundstück landen am Wochenende allerdings Gleitschirme. Dies stört uns, weil die Gleitschirmpiloten im Landeanflug unseren Garten überqueren und uns beobachten können. Müssen wir uns das bieten lassen?

**Hotline:** So eindeutig lässt sich das nicht beantworten. Landeplätze für Gleitschirme sind gemäss den mass-

gebenden Luftfahrtbestimmungen nicht bewilligungspflichtig. Deshalb dürfen die Schirme zunächst einmal auf einem Grundstück landen, wenn dessen Eigentümer dies erlaubt. Zu beachten sind aber auch die Rechte der Nachbarn. Und dabei stellt sich die Frage, ob die Landeanflüge für Sie eine übermässige Beeinträchtigung darstellen. Das ist eine Ermessensfrage.

Wenn Sie eine übermässige Beeinträchtigung geltend machen wollen, müssen Sie sich zuerst an Ihren

Vermieter wenden. Dieser hat dann seinerseits an den Eigentümer des Nachbargrundstücks zu gelangen. Das macht die Sache kompliziert.

Hilfreich für Sie könnte Anhang 3 zur Verkehrsregelverordnung für Luftfahrzeuge sein. Gemäss diesem dürfen Fallschirme in dichtbesiedelten Zonen von Ortschaften nur im Einvernehmen mit den örtlichen Polizeiorganen landen. Das gilt auch für Gleitschirme. Reden Sie also einmal mit der örtlichen Polizei über dieses Problem!



Wenn der Gleitschirmpilot im Garten landet ...

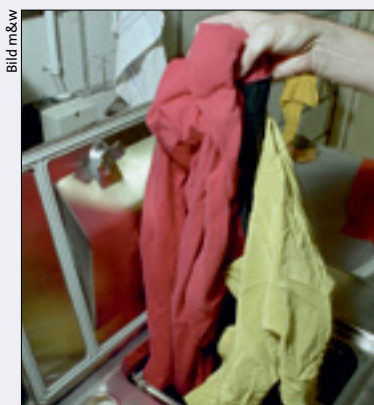
## HAUSHALT

# Mit wieviel Grad soll man waschen?

60 oder 20 Grad? Vor dieser Frage steht, wer die Wäsche umweltgerecht waschen möchte. Die Antwort: Tiefere Temperaturen reichen oft aus.

Umweltorganisationen kritisieren, dass in den meisten Haushalten die Wäsche immer noch zu heiss gewaschen wird: 90 Grad sei überflüssig, auch 60 Grad sei in vielen Fällen nicht nötig. Es gehe in den meisten Fällen mit 20 Grad. Der Vorteil tieferer Temperaturen sei der geringere Energieverbrauch: Mit 40/20 Grad zu waschen statt mit 60/40 spare die Hälfte der Stromkosten. Das sei umweltfreundlich und erst noch gut fürs Portemonnaie.

Der Einwand dagegen lautet, dass bei einer 20 Grad-Wäsche nicht alle Flecken beseitigt werden und



Wieviel darf es beim Waschen sein: 20, 40 oder 60 Grad?

auch keine Keime und Erreger abgetötet werden. Für saubere Wäsche brauche es nach wie vor höhere Temperaturen. Was stimmt? Eigentlich beides. Nur darf man aus einem Standpunkt keine Religion machen. Für tiefere Temperaturen spricht der Fortschritt: Viele Waschmittel leisten heute bei geringeren Temperaturen gleich viel wie früher bei höhe-

ren. Tatsache ist auch, dass bei 20 Grad nicht alle Schmutzflecken beseitigt werden.

Die Radiosendung «Espresso» hat dazu einen Test mit unterschiedlich verschmutzten Textilstreifen (Rotweinflecken, Bratfett, Fruchtsaft, Makeup, Blut) gemacht. 60 Grad entfernten Blut und Bratfett deutlich besser als 20 Grad. Rotweinflecken gehen mit beiden Temperaturen nicht gut weg. Babybrei hingegen war bei beiden Temperaturen eliminiert. Die Bilanz: 20 Grad eignen sich für stark verschmutzte Wäsche nur bedingt. Doch für den Alltag mit verschwitzten Hemden und T-Shirts reichen sie allemal.

Und was ist mit den Keimen? Hier lautet die Empfehlung, dass Wäsche, die von Kranken getragen wurde, stets mit einem 60 Grad-Vollwaschmittel gewaschen werden sollte. Aber sonst reichen tiefere Temperaturen. Denn die meisten Bakterien und Viren, die 30 oder 40 Grad problemlos überstehen, sind ungefähr-

lich. Experten weisen auch darauf hin, dass Vollwaschmittel Bleichmittel enthalten, die die Keime abtöten. Solche fehlen hingegen in Colorwaschmitteln, um die Farben von Buntwäsche zu schonen.

Für die Hygiene sei die Pflege der Waschmaschine wichtiger als die Waschtemperatur. Es sollte kein Restwasser in der Maschine bleiben, das dann als Brutstätte für Keime dienen kann. Die Trommel sollte immer ausgewischt werden und offen stehen bleiben. Ebenso sollten das Einfüllfach sowie das Flusensieb gereinigt werden. Wer das tut, sorgt effektiv vor. Also heisst der Tipp: Normal verschmutzte Wäsche kann durchaus mit 20 oder 30 Grad gewaschen werden. Aber es sollte auf ein geeignetes Waschmittel geachtet werden. Wer keine 20 Grad-Taste am Automaten hat, kann das Programm «Feinwäsche» oder «Kaltwäsche» benutzen (Wollprogramm eignet sich nicht).

Der gute Tipp

# Kommt jetzt die kalte Dusch

In diesen Tagen flattern wieder die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen ins Haus. Eine böse Überraschung ist dabei nicht auszuschliessen, denn der letzte Winter war lang und kalt.

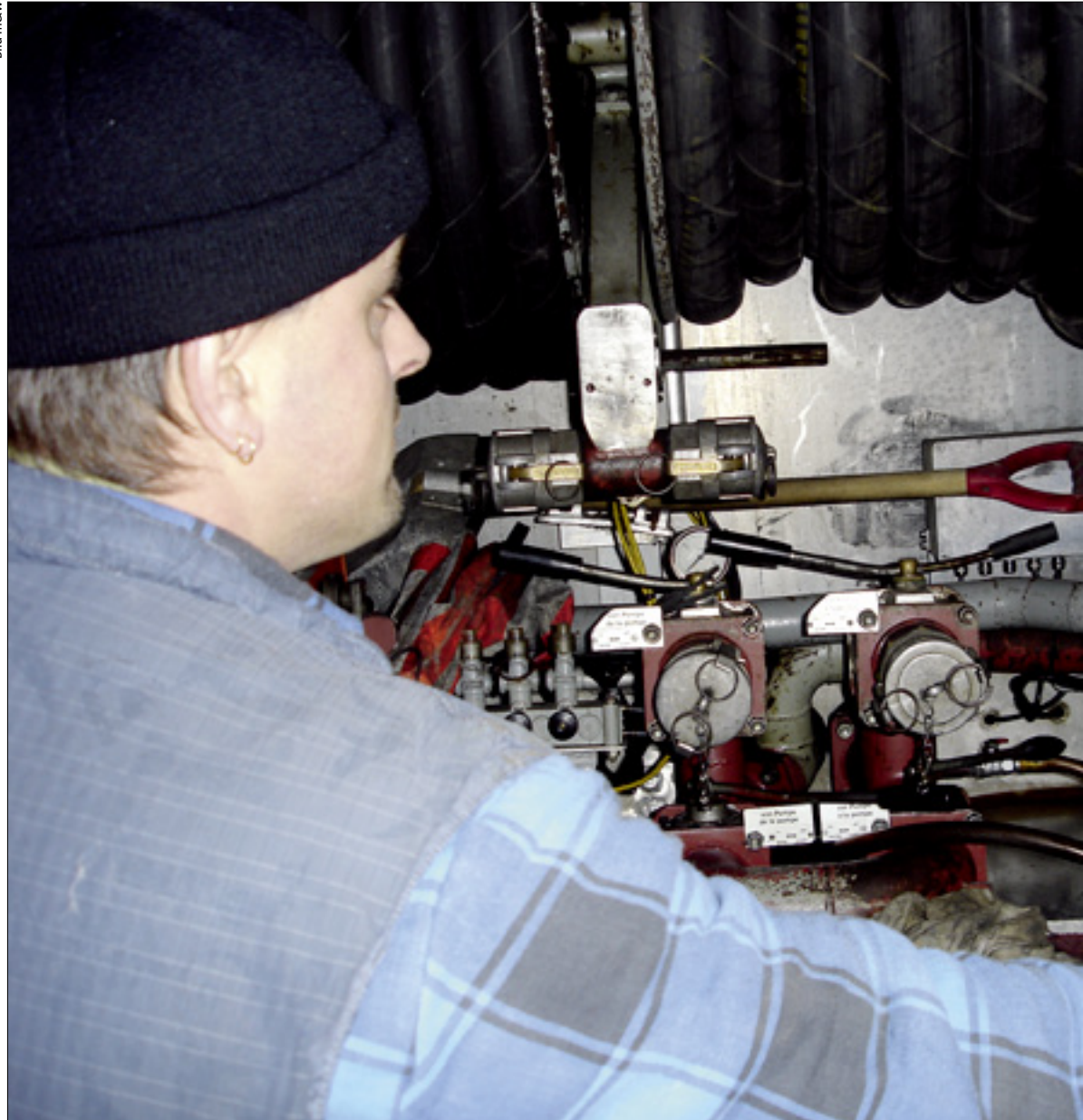
**E**rinnern Sie sich noch? Der vergangene Winter wollte kein Ende nehmen, es schneite bis Ostern. Und auch der Mai war kalt. Deshalb könnten auch die Heizkosten höher als sonst ausfallen.

## Genauere Kontrolle

Trotzdem, oder gerade deshalb, lohnt es sich, die Nebenkosten genau zu kontrollieren. Denn nicht in jedem Einzelfall hat sich der lange Winter gleich ausgewirkt. Damit Sie dazu in der Lage sind, haben Sie Anrecht auf eine detaillierte Abrechnung. Aus dieser muss der genaue Brennstoffverbrauch hervorgehen. Wichtig ist dies vor allem dann, wenn die Heizung mit Öl betrieben wird. In diesem Fall müssen auf der detaillierten Abrechnung der Anfangs- und Schlussbestand im Tank sowie jede Zufüllung ausgewiesen sein. Fehlt beispielsweise der Anfangs- oder Schlussbestand, stimmt ziemlich sicher etwas in dieser Rechnung nicht.

Trauen Sie der Abrechnung nicht, so haben Sie das Recht, alle Belege einzusehen. Laut einem neueren Gerichtsurteil können Sie auch Kopien der Belege verlangen, sie müssen dafür aber die Unkosten bezahlen. Erhalten Sie auf Verlangen keine detaillierte Abrechnung oder wird Ihr Antrag auf Einsicht in die Belege nicht beantwortet, sind die Nebenkosten nicht fällig. Das heisst, Sie müssen die Rechnung solange nicht bezahlen. Aus Beweisgründen sollten Sie die Forderung nach einer

Bild m&amp;w



In der Heizkostenabrechnung ist der Verbrauch von Heizöl eine entscheidende Grösse.

detaillierten Abrechnung oder nach der Einsicht in die Belege mit eingeschriebenem Brief stellen, wenn sich ein Streitfall abzeichnet.

## Wer hat ein Recht auf Abrechnung?

Anrecht auf eine Nebenkostenberechnung haben alle Mieterinnen und Mieter, bei denen das System der Akontozahlungen zur Anwendung kommt. Das heisst, sie leisten jeden Monat nebst dem Mietzins eine Anzahlung an die Nebenkosten. Einmal im Jahr, meistens im Spätsommer, rechnet der Vermieter dann ab. Waren die monatlichen Akontozahlungen höher als die tatsächlichen Nebenkosten, bezahlt er den entsprechenden Betrag zurück.

Ansonsten müssen die Mieterinnen und Mieter nachzahlen.

Das System der Akontozahlungen ist zwar weitaus am häufigsten. Daneben gibt es aber auch Mietverhältnisse mit einer Nebenkostenpauschale. Dort ist die Sache mit den monatlichen Zahlungen erledigt. Dasselbe gilt, wenn ein Mietvertrag gar keine Nebenkosten vorsieht. Dann sind diese im Mietzins inbegriffen. In diesen Fällen hat die Vermieterin kein Recht, nachträglich eine Nebenkostenabrechnung zu schicken, auch wenn der Winter lang und kalt war. Beim System der Akontozahlungen hat der Vermieter gemäss einer ungeschriebenen Regel innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode abzu-

rechnen. Trifft die Abrechnung erst später ein, müssen Sie diese in der Regel aber doch noch bezahlen. Denn Nebenkosten verjähren gemäss Gesetz erst fünf Jahre nach Ablauf der betreffenden Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug aus einer Wohnung.

## Abrechnung innert zwei Jahren

In gewissen vorgedruckten Mietvertragsformularen steht allerdings ausdrücklich, Nachzahlungen an die Nebenkosten seien nicht mehr geschuldet, wenn die Abrechnung nicht innert zwei Jahren oder 18 Monaten eintrifft. In diesem Fall müssen Sie später eintreffende Rechnungen tatsächlich nicht mehr begleichen. Verbreitet sind solche Ver-

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».



e?

# Revision ohne Mieter

*Verkehrte Welt im Fürstentum Liechtenstein: Dort wird das Mietrecht revidiert, aber die Interessen der Mietenden soll der Hauseigentümerversand wahrnehmen.*

**I**n Vaduz gehen die Uhren anders. Das zeigt sich nun auch beim Erlass eines neuen Mietrechts. Im Dezember 2011 hat die Regierung eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese soll einen Vorschlag für ein liechtensteinisches Mietrecht ausarbeiten. Mehrmals war zuvor bemängelt worden, dass es im Fürstentum kein eigentliches Mietrecht gebe, sondern nur Bestimmungen im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch.

## Kein Mieterverband

In der Arbeitsgruppe sitzen Vertreter des Ressort Justiz, der Rechtsanwaltskammer, des Haus- und Wohnungseigentümerversands sowie ein Richter des Fürstlichen Landgerichts. Und was ist mit den Mietenden? In Liechtenstein mit rund 40'000 Einwohnern gibt's keinen Mieterinnen- und Mieterverband, obwohl mehr als die Hälfte zur Miete leben. Daher wurde kurzerhand der Haus- und Wohnungseigentümerversand als Interessenvertreter definiert. Vize-Regierungschef Thomas Zwiefelhofer sagte im Landtag, auch

Mieter zählen zu den Mitgliedern des Verbands. Daher könne er in der Arbeitsgruppe die Rolle der Mietervertretung übernehmen.

Hat Zwiefelhofer noch nie von einem Interessengegensatz zwischen Mietern und Vermietern gehört? Es scheint nachgerade absurd, dass der liechtensteinische HEV auch noch das Gegenteil von dem vertreten soll, was er sonst vertritt. Und alle finden das in Ordnung. Zwiefelhofer scheint es aber selber nicht ganz wohl zu sein. Er sagte nämlich, dass es Aufgabe der Arbeitsgruppe sei, ein «ausgewogenes Mietrecht» vorzuschlagen. Wie ausgewogen das Resultat sein wird, lässt sich bei solchen Kapriolen leicht erahnen. Der

Mieterschutz wird heute schon in Vaduz klein geschrieben: Die Mieter können weder eine Anfangsmiete anfechten noch durch eine Mietzins-hinterlegung Druck machen. Das Kündigungsrecht hat grosse Lücken.

Das liechtensteinische Mietrecht lehnt sich eng an das österreichische, aber auch schweizerische an. Die Juristensprache der Wiener Bürokratie hört sich entsprechend an. Beispiel gefällig? In Paragraph 1090 geht es um den Mietvertrag. Dort steht: «Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heisst überhaupt Bestandvertrag.» Alles klar?

## SEKTIONEN

### Besser erreichbar

*Die MV-Sektionen Glarus, Graubünden, Schwyz und Deutschfreiburg sind ab sofort besser erreichbar.*

**M**it dem Telefonbeantworter spricht niemand gern. Deshalb haben die obgenannten kleineren Sektionen, die über kein ausgebildetes Sekretariat verfügen, ihren Service verbessert: Wer anruft, wird bei Bedarf in die MV-Zentrale nach Zürich umgeleitet. Dort nehmen Fach-

leute das Anliegen entgegen. Folgende Telefonnummern sind ab sofort gültig:

- ▶ MV Glarus 0848 051 051
- ▶ MV Graubünden 0840 064 064
- ▶ MV Schwyz 0848 053 053
- ▶ MV Deutschfreiburg 0848 023 023

Die Nummern sind leicht zu merken, da nach der Servicenummernzahl 0848 eine duplizierte Zahlen-gruppe folgt. Die Umleitung erfolgt stets, wenn das lokale Sekretariat nicht besetzt ist. Anrufende erhalten also Gewähr, dass praktisch immer jemand erreichbar ist.

## MAIL

### Schräge Gebühr

Ich danke Ihnen für den kurzen Artikel über die Absicht des Bundesrates, Empfangsgebühren von allen einzufordern. Grundsätzlich habe ich nichts dagegen, dass ich mich auch an den Kosten für das Fernsehprogramm beteiligen muss, obwohl ich nicht fernsehe. Was ich aber ganz schräg finde ist, dass diese Kosten weiterhin als Gebühr pro Kopf eingezogen werden sollen. Entschiedenet man sich, das System von «wer benutzt, der zahlt», zu «alle zahlen» zu wechseln, entsteht ein Service Public, das heisst eine Staatsaufgabe.

Staatsaufgaben bezahlen wir mit Steuern. So sollte es meiner Meinung nach auch bei Radio und Fernsehen sein, wenn alle bezahlen sollen. Weiterhin an der Kopfgebühr festzuhalten, wäre inkonsequent,

ungerecht, administrativ aufwändig und ärgerlich. Ich hoffe doch sehr, dass die Politiker auch daran denken. Leider bin ich dieser Überlegung bei der Diskussion um den Systemwechsel der Radio- und TV-Empfangsgebühren noch nicht begegnet. Ich würde mich freuen, wenn Sie zur Verbreitung dieses Gedankens beitragen könnten.

Maja Bischoff, per E-Mail

### Mensch als Unterhund?

Gastkommentar M&W 5/2013  
Tierrechtsanwalt Antoine F. Goetschel misst die Gefährlichkeit eines Hundes in Zentimetern («20 cm Schulterhöhe»). Ist er ein Tierexperte? Die kleinsten Hunde sind die schlimmsten (Kläffer). Bellen gehört zum zerrüttendsten Lärm (Dr. Theo

Löbsack: «Folter unserer Zeit: Lärm»). Und mit Lärm wurde im Alten China hingerichtet (Prof. Dr.med. Volker Faust: «Das ist der qualvollste Tod, den ein Mensch erleiden kann.»). Sie fordern das gesetzliche «Recht auf Hundehaltung». Ich fordere das Verbot. Erlaubt sein sollten einzig «Nicht-Bell-Hunde» im Sinne einer Bringschuld. Denn einen Beller kriegen Sie sonst nicht mehr aus einem Mehrfamilienhaus. Ein zusätzliches Stichwort: neues Raumplanungsgesetz RPG, «verdichtetes Bauen».

Mich machte solch ein Lautkläffer über Jahre krank (inkl. Mittagsruhe und sonn-/feiertags im Garten). Wenn Herr Goetschel in seinem Gastkommentar den Mensch unter den Hund stellt, erweist er seiner Stiftung einen «Hunde»dienst.

Wolfgang Reuss, Chur



tragsbestimmungen etwa in den Kantonen Bern, Luzern und St. Gallen. In der juristischen Fachsprache nennt man sie «Verwirkungsklauseln». Wenn im Vertragsformular der Fachausdruck «verwirkt» vorkommt, handelt es sich also um eine derartige Regelung.

Wenn die Nebenkostenabrechnung einen Saldo zu Ihren Gunsten ergibt, verjährt Ihr Rückforderungsanspruch ein Jahr, nachdem Sie von ihm Kenntnis erhalten haben, spätestens jedoch nach zehn Jahren.

Ruedi Spöndlin

## Service

→ MV-Broschüre «Nebenkosten- und Heizungsabrechnung»: Bestellung S. 15

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

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

*Telefonische Rechtsberatung:*

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,  
Allgemein: Mo und Di 8–12h,  
Do 14–18h, Sa 8–12h  
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 Unkos-  
tenbeitrag

*Sprechstunde:* Mo-Do 17–19h (Einlass  
16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne Vor-  
anmeldung

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

*Tel. Rechtsberatung:*

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

*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
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 13–16 h

*Persönliche Rechtsberatung:*

**Liestal**, Mo 17.30–18.30h Gitterlistr. 8  
(Advokaturbüro)

**Basel**, Di und Do 17 bis 18.30 h, Pflug-  
gässlein 1

**Binningen**, Di 17.30 – 18.30h, Curt  
Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung  
(nicht in den Schulferien))

**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-Mit-  
glieder durch spezialisierte Juristin-  
nen und Juristen an folgenden Orten:  
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,  
Langenthal, Münsingen, Urtenen-  
Schönbühl, Steffisburg, Thun

*Sprechstunden* für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

## FREIBURG

**MV Deutschfreiburg**,  
PF 41, 3185 Schmitzen,  
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.+3. Mo im  
Monat, 19–20h

**Freiburg:** Alpengasse 11, 2. Stock  
Kanzlei Gruber, am 1.+3. Donnerstag  
des Monats, 18–19h

## GLARUS

**MV Glarus**  
Postgasse 42, 8750 Glarus  
Tel. 0848 051 051

*Rechtsberatung:*

lic. jur. Bettina Dürst, Tel. 055 650 24 65  
Beratungen jeweils donnerstags nach  
tel. Vereinbarung von 14.00–16.00 Uhr

## GRAUBÜNDEN

**MV Graubünden**, Postfach 361,  
7004 Chur, Tel. 0848 064 064,  
graubuenden@mieterverband.ch

*Rechtsberatung:* 081 253 60 62  
Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

*Wohnungsabnahmen:* 0848 064 064  
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 9–12,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,  
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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

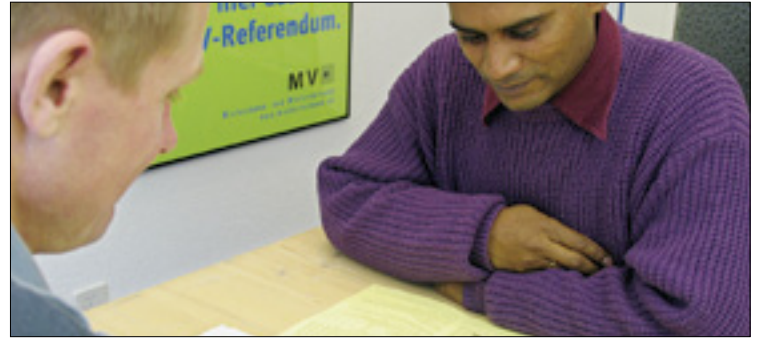
## ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

**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:** Marktgasse 4 (Büro LT Bühler  
Treuhand) Mo 17–18.30h  
(nur nach Voranmeldung)

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

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

**Frauenfeld:** Gaswerkstr. 9 (Büros des  
Gewerkschaftsbundes Thurgau),  
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, 8854 Siebnen,  
Tel. 0848 053 053, Fax 041 822 04 33  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Tel. 0848 053 053

*Rechtsberatung:*

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

## SOLOTHURN

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

**MV Solothurn**  
Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,  
4502 Solothurn, Tel. 0848 06 20 32

*Rechtsberatung:*

Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstr. 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 9–12,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,  
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:** David Gruber, Rechtsanwalt  
& Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,  
jeden 2. und 4. Montag des Monats,  
18–20h, 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 telefonische Voranmeldung 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 kostenpflichtig.



# 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 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



### Jetzt aktuell



### 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

#### Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

### Schriften

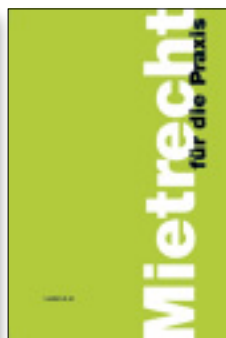
#### Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen  
 MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)

#### 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)



### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender  
**Einschreiben**  
 Adresse Vermieterschaft  
 Ort und Datum

**Herabsetzungsbegehren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Freundliche Grüsse  
 Unterschrift

### Bücher

#### Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Peter Macher / Jakob Trümpy  
 244 Seiten. Neuauflage des bewährten praktischen Führers 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)

**Argumente gegen die Bausparinitiative**  
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

#### 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 allgemei-

nen 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)

# Das Mietrecht gilt hier nicht

In Seniorenresidenzen gilt das Mietrecht nicht. Diesen diskutablen Entscheid hat das Bundesgericht in einem Streitfall aus Winterthur gefällt.

Seniorenresidenzen bieten ihren Pensionären nicht nur Wohnungen, sondern auch Betreuungs- und Pflegeleistungen an. Dies mit dem Ziel, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben zu können. Dies stösst auf Anklang. Immer mehr Menschen wählen diese Altersform. Was anfangs nur Gutbetuchten möglich schien, ist heute auch für den Mittelstand erschwinglich. In den letzten Jahren sind viele neue Residenzen entstanden. Praktisch in allen Städten gibt es solche von privaten Ketten geführte Alterseinrichtungen.

In einer Residenz in Winterthur entbrannte ein Streit, ob hier das



Seniorenresidenzen sind laut Bundesgericht vom Mietrecht ausgenommen.

Mietrecht gilt oder nicht. Ein Pensionär zahlte für seine Zweizimmerwohnung samt Dienstleistungen 5187 Franken pro Monat. Darin waren auch die wöchentliche Reinigung, Halbpension, ein 24-Stunden-Notfalldienst und die Benützung der öffentlichen Räume wie Bibliothek, Waschsalon und Internetcorner sowie die Teilnahme an Veranstaltungen inbegriffen. Im Pensionsvertrag behält sich die Residenz vor, den Preis bei wirtschaftlichen Veränderungen anzupassen.

Nun reklamierte der Pensionär bei einer Preiserhöhung, weil er fand, bei gesunkenem Referenzzins müsse auch der Pensionspreis gesenkt werden. Er ging davon aus, dass das Mietrecht auch in einer Seniorenresidenz gilt. Schliesslich mie-

tete er dort ja eine Wohnung. Doch er hatte nicht mit der Juristerei gerechnet. Das erstinstanzliche Gericht gab ihm zwar Recht, doch das Zürcher Obergericht, nicht gerade als mieterfreundlich bekannt, kassierte den Entscheid wieder. Die Sache landete vor dem Bundesgericht.

## Pensionär unterliegt

Dieses entschied im letzten Dezember den Streitfall. Und zwar zuungunsten des Pensionärs. Jetzt liegt die ausführliche Begründung der Höchstinstanz vor, nachzulesen in der jüngsten Ausgabe der Fachzeitschrift Mietrechtspraxis (mp 2/2013). Die Erwägungen sind kompliziert und für Nichtjuristen nicht leicht zu verstehen. Im Wesentlichen aber meint das Bundesgericht, dass sol-

che Pensionsverträge, wie sie üblicherweise in Seniorenresidenzen abgeschlossen werden, gemischte Verträge mit mehreren Teilen sind, da sie ja nicht nur das Wohnen umfassen, sondern auch weitere Service- und Pflegeleistungen.

Wenn der wesentliche Aspekt das Wohnen wäre, hätte das Bundesgericht wohl erkannt, dass für solche Verträge die mieterrechtlichen Bestimmungen im Obligationenrecht anwendbar sind. Aber die Bundesrichter kamen im vorliegenden Fall zum Schluss, dass die andern Vertragsaspekte ebenso wesentlich seien, ja den Vertragszweck dominieren. Juristisch gesehen gehe es auch um auftrags-, kauf- und werkvertragliche Leistungen. Das Vertragsverhältnis werde nicht schwergewichtig durch das mieterrechtliche Element geprägt. Dieses überwiege nicht, so die Richter im Entscheid. Die angebotene Betreuung bilde im Vertrag ein entscheidendes Element. «Das Gesamtangebot in einer Seniorenresidenz enthält wesentliche Teile, die nicht die bloße Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen gegen Entgelt betreffen», stellt das Gericht fest.

Daher sieht das Bundesgericht keinen Anlass, dem Mietrecht in den Residenzen Geltung zu verschaffen. Wie die Richter aber schreiben, bedeute dies nicht, dass ein Pensionär einer Residenz schutzlos gegenüberstehe. Diese könne den Pensionspreis nicht einfach erhöhen, sondern müsse eine Kostensteigerung nachweisen. Kostenminderungen müssen Residenzen demnach nicht weitergeben. Das wird die Alterswohnetten freuen, ihr Geschäft floriert. Ob damit aber den Interessen der Senioren gedient ist, steht auf einem anderen Blatt.

→ BGer 4A\_113/2012, 13. November 2012

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Fristenstillstand während Gerichtsferien

Das Schlichtungsverfahren ist mit der Ausstellung der Klagebewilligung abgeschlossen. Die nachfolgende Frist zur Anrufung des Gerichts fällt daher nicht mehr unter die Regeln des summarischen Verfahrens. Sie wird durch die Gerichtsferien unterbrochen.

Art. 145 ZPO Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, BGE 138 II/615 (BGer 4A\_391/2102) vom 20. September 2012, Originaltext französisch. Publ. in mp 1/2013

### Gemeinsame Miete

Die gemeinsam Mietenden bilden eine einfache Gesellschaft. Bei einem Auflösungsgrund besteht sie als Abwicklungsgesellschaft weiter mit dem Zweck, Aktiven und Passiven zu verteilen. Das Gesellschaftsverhältnis wird daher erst mit der Auflösung des Mietverhältnisses beendet und nicht schon mit dem Auszug einer Partei aus der Wohnung.

Art. 545 OR. Gerichtspräsidentium Aarau (OZ 2010.56/fg/sk) 16. Mai 2011. Publ. in mp 1/2013

### Nebenkosten – Honorarpauschale

Die ortsübliche Pauschale für Verwaltungskosten beträgt im Kanton Nidwalden rund 3%. Der Nachweis des effektiven Aufwands kann nicht mit pauschalen Durchschnittswerten erbracht werden.

Art. 4 Abs. 3 VMWG, Art. 5 Abs. 3 VMWG. Obergericht Kanton Nidwalden, 16. Mai 2012. Publ. in mp 1/2013