

MW + WW

Mieten + Wohnen

Nr. 4, September 2019

www.mieterverband.ch

Sondernummer National- und Ständerats- wahlen 2019



Liebe Leserinnen und Leser



Noch nie hing das Schicksal der Mieterrechte so stark von einem Urnengang ab wie jetzt. Am 20. Oktober entscheidet sich, ob diese Rechte gewahrt bleiben oder nicht. Falls nicht, sieht es düster aus. Es droht die Demontage des Mieterschutzes. Noch höhere Mieten und brutale Kündigungswellen werden die Folge sein. Deshalb ist es Pflicht für alle, die Miete zahlen, die kommenden Wahlen in den National- und Ständerat nicht zu verpassen. Auch wer nicht viel von Politik hält, sollte sich einen Schupf geben und wählen gehen. Aber nicht irgendwen, sondern die Kandidatinnen und Kandidaten, die mieterfreundlich sind und vom MV empfohlen werden. Lesen Sie in dieser M+W-Ausgabe weshalb. Die richtige Wahl wird sich mit Sicherheit auch auf Ihr Portemonnaie auswirken.

Mit dieser Ausgabe verabschiede ich mich als langjähriger M+W-Redaktor. Ich darf altershalber kürzer treten, und darauf freue ich mich. Meine Nachfolgerin Andrea Bauer (41) wird Sie künftig begleiten. Andrea Bauer ist eine erfahrene Redaktorin und Campaignerin, sie kennt die Mieterbewegung seit vielen Jahren aus nächster Nähe. Ich bin überzeugt, dass sie ihre Sache bestens machen wird. Schenken Sie ihr das Vertrauen und halten Sie dem M+W weiterhin die Stange! Dafür danke ich Ihnen.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

Politik Bei den Wahlen geht es um die Wurst	3
Interview Carlo Sommaruga zieht Bilanz	5
Wahlen Das sind unsere MV-Leute in Bern	8
Immolobby Vier Jahre lang ein tolles Treiben	10
Genossenschaften Weshalb Rolf Zurflüh glücklich ist	12
Hotline Kann man die Untermiete erstrecken?	17
Mietttipp Im Labyrinth der Nebenkosten	18
Urteile Rückgabe der Wohnung	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Ralph Hug und Andrea Bauer
Administration und Adressverwaltung
MieterInnenverband Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen
Fabian Gloor, Zürich
Natalie Imboden, Bern
Balthasar Glättli, Zürich
Beat Leuthardt, Basel
Urs Thrier, Basel
Walter Angst, Zürich
Niklaus Scherr, Zürich
Carlo Sommaruga, Genf
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild
Patric Sandri
Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
126 556 Exemplare
Erscheinen
6 mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Judith Joss,
judith.joss@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Illustration Patric Sandri

Es geht um die Wurst!

Am 20. Oktober wählen wir ein neues Parlament. Es muss mieterfreundlicher werden.

Wahltag ist Zahntag, heisst es. Der nächste Zahntag ist am 20. Oktober. Dann finden die National- und Ständeratswahlen statt. Die Rechnung, die ausgestellt werden muss, ist aus Sicht der Mieterinnen und Mieter in diesem Land eindeutig: Die alte Mehrheit muss weg. Sie hat versagt. Die Bedürfnisse der Mietzahlenden Bevölkerung waren für sie kein Thema. Umso mehr aber die Interessen der Immobilienwirtschaft und der Hauseigentümerlobby (siehe Seite 10).

Es braucht dringend ein neues Parlament. Ein sozial gesinntes, mieterfreundliches. Wer Miete zahlt und den Wahlzettel ausfüllt, muss nun höllisch aufpassen. In Frage kommen nur Kandidatinnen und Kandidaten, die klar bekunden, dass sie für die Interessen der Mieterschaft eintreten. M+W hilft Ihnen dabei. Wir stellen in diesem Heft einige herausragende Exponentinnen und Exponenten vor, die sich für die Mieteranliegen stark machen. Darüberhinaus finden Sie auch Wahlempfehlungen für die meisten Regionen. Denn wählen kann man ja nur Kandidierende aus dem eigenen Wohnkanton. Der 20. Ok-

Nützen wir es aus!



tober 2019 hat eine ganz besondere Bedeutung. Die Wohnkrise greift immer mehr um sich. Überteuerte Mieten plagen uns nicht mehr nur in den Städten, sondern vermehrt auch in den Agglomerationen und stadtnahen Landgebieten. Massenhaft strömen heute Investoren in den Immobilienmarkt. Sie erwarten dort sichere Gewinne, die in der Tiefzinsphase anderswo nicht mehr zu holen sind. Leer-

Viele Leute spüren, dass etwas schief läuft.

kündigungen, Abbrüche und reine Renditerenovationen sind die Folge. Solche werden sich in Zukunft noch häufen. Die finanzgetriebene Sanierungswelle rollt. Das Mietrecht greift dagegen nur noch bedingt. Faktisch ist die Marktmiete auf dem Vormarsch. Sie bringt neben Verdrängung und steigender Belastung der Haushalte auch eine milliarden schwere Umverteilung der Vermögen zu den Besitzern von Immobilien. Die einen zahlen, die andern kassieren.

Diese verhängnisvolle Entwicklung muss gestoppt werden. Und sie kann gestoppt werden. Denn in diesem Spiel legt die Politik die Regeln fest. Und in einer Demokratie auch das Stimmvolk. Wie zum Beispiel in Basel, wo im Juni 2018 gleich vier Mieterinitiativen angenommen wurden. Wirklich überraschend war das nicht. In vielen Städten spüren die Leute, dass etwas schief läuft auf dem Wohnungsmarkt. Es kann nicht sein, dass die Mieten steigen und die Zinsen bis unter Null sinken. Sie beobachten eine schleichende Aushöhlung der Mieterrechte und fühlen sich ohnmächtig und im Stich gelassen. Jetzt wollen sie nicht mehr länger zuschauen, wie Wohnraum immer mehr unter das Profit- und Gewinnkalkül von Privatinvestoren gerät. Sie wollen, dass die öffentliche Hand eingreift und Ordnung schafft. Die Wohnung ist ein existenzielles Gut, das wir alle brauchen. Und keine Ware, die möglichst viel Gewinn abwerfen muss.

Daher sind neue Pflöcke zum Schutz der Bevölkerung vor dem renditehungrigen Kapital erforderlich. Insbesondere ältere Menschen brauchen mehr Schutz. Wo gibt es das sonst, dass Hundertjährige jahrzehntelang pünktlich die Miete bezahlt haben und in nur drei Monaten auf die Strasse gestellt werden können? Nur in der Schweiz, dem Land mit den meisten Mietenden und dem schlechtesten Mieterschutz in Europa. Das alles muss ein Ende haben.

Die Medien handeln Grüne, SP und Grünliberale als mögliche Wahlgewinner vom 20. Oktober. So habe ich mir einmal die Mühe gemacht und die Statistiken der letzten Wahlen angeschaut. Wieviele Wählerinnen und Wähler hatten die Grünen vor vier Jahren? Genau 176 075. Und wieviele Mitglieder haben wir, der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz? An unserer letzten Delegiertenversammlung in Biel feierten wir das 220 000ste Mitglied.

Die meisten Mieterhaushalte bestehen nicht aus Singles. Und weglassen müssen wir leider jene Mitglieder, die keinen roten Pass haben. Doch das Fazit bleibt: Wenn alle Stimmberechtigten aus unseren Mitgliederhaushalten an die Urne gehen und tatsächlich nur Kandidierende gemäss den Empfehlungen des MV wählen, dann schlagen wir bereits die grösste Oppositionspartei. Darum ermuntere ich alle, die diese Spalte lesen: Gehen Sie wählen, wenn Sie dürfen. Und das ist erst der Anfang. Das Mobilisierungspotenzial des MV über unsere Mitglieder hinaus ist riesig. Nützen wir es aus! Weil wir so viele sind, macht es bereits sehr viel aus, wenn Sie bloss mit zwei Nachbarinnen oder Nachbarn darüber sprechen, wie wichtig diese Wahlen gerade für die Mietenden im Land sind.

Die grösste Umverteilung von Arm zu Reich, vom Mittelstand zu den richtig Reichen findet in unserem Land beim Wohnen statt: durch überhöhte Mieten, nicht weitergegebene Mietzinssenkungen, Leerkündigungen und Neuvermietungen nach dem Motto «Nur die Rendite zählt.» Umso wichtiger ist ein neues Parlament, das den Kahlschlag des Mietrechts stoppt. Ein neues Parlament, das den dringenden Klimaschutz so aufgleist, dass er nicht aus dem Portemonnaie der Mietenden bezahlt wird. Ein Parlament, das bereit ist für eine rasche und konsequente Umsetzung, wenn es uns gelingt, im Februar 2020 unsere Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» durchzubringen.

Balthasar Glättli, Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

«Wir brauchen eine neue Mehrheit»

Im grossen M+W-Interview zieht Nationalrat Carlo Sommaruga, Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz, eine politische Bilanz.



Bild SMV

M+W: Carlo Sommaruga, wenn Sie auf die letzten vier Jahren Wohnpolitik im Parlament zurückblicken: Zu welchem Urteil gelangen Sie?

Sommaruga: Wir haben eine Legislatur erlebt, die sehr aggressiv gegen die Mieterinnen und Mieter gerichtet war. Gleichzeitig haben wir uns als Mietervertreter vehement gegen diese Angriffe zur Wehr gesetzt. Und es gelang uns, einen Abbau der Mieterrechte zu verzögern. Alles wird sich nun in der nächsten Legislatur entscheiden.

Hätten Sie gedacht, dass es in der Wohnpolitik so heftig kommen würde?

Wir haben gewusst, dass es unter den neuen Mehrheitsverhältnissen schwieriger werden würde. Dies zeichnete sich schon in den knappen Abstimmungen und den harschen Voten aus Immobilienkreisen am Ende der vorangegangenen Legislatur ab. Aber ich hätte nicht gedacht, dass die Angriffe der Immobilienlobby derart vehement sein würden.

Was war mieterpolitisch Ihre grösste Enttäuschung?

Einerseits war es das Verhalten von FDP-Bundesrat Schneider-Ammann. Er hat nichts gegen hohe Mieten und die Wohnkrise unternommen. Schlimmer noch, er hat die Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften an die Ablehnung unserer Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» gekoppelt. Das ist sachlich überhaupt nicht gerechtfertigt und auch bei anderen Initiativen noch nie vorgekommen. Die Finanzhilfe an die Genossenschaften ist ja eine Verfassungsaufgabe. Aus demokratischer Sicht ist eine solche Kopplung inakzeptabel. Leider ist ihm die heutige Parlamentsmehrheit gefolgt.

Andererseits war es sehr enttäuschend, wie die Mehrheit des Nationalrats die Angriffe der Vermieterseite auf die Mieterrechte und den Mieterschutz einfach durchgewunken hat.

Kaum je hat eine bürgerliche Mehrheit die Mieterinteressen so stark ignoriert wie in den letzten vier Jahren. Wo sehen Sie den

Grund für diese Entwicklung?

Die Politik von SVP und FDP begünstigt ganz klar die Wirtschaft und die Vermögenden. Sie vernachlässigt die Verletzlichsten in der Gesellschaft. Betroffen sind gerade die Mietenden, die Arbeitnehmenden und die Versicherten.

Gibt es eine radikalisierte Rechte, die nichts mehr von einem Konsens und einem sozialen Ausgleich wissen will?

Ja. Die heutige politische Mehrheit denkt, sie könne ohne Rücksicht auf den sozialen Zusammenhalt durchmarschieren. Profite haben Priorität vor den Bedürfnissen der Bevölkerung. So will die SVP-FDP-Mehrheit beispielsweise keinen Schutz der älteren Menschen vor Kündigung. So kann es nicht weitergehen.

Warum konnten sich unsere Vertreterinnen und Vertreter im Parlament nicht besser durchsetzen? Werden ihre Argumente gar nicht mehr gehört?

Ja, unsere Argumente wurden weitgehend ignoriert. Umso wichtiger ist jetzt ein Wechsel der Mehrheit sowie ein mög-

«Die Mieten müssen sinken»: Aktion des MV Schweiz mit Partnern im Winter 2018 vor dem Bundeshaus in Bern.



lichst gutes Resultat unserer Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen». Wir können dadurch unsere Macht beweisen und auch wieder mehr Spielraum im Parlament gewinnen.

Der Bundesrat war nicht mieterfreundlich gesinnt. Er demontierte das Bundesamt für Wohnungswesen, kürzte die wenigen Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau, und er lehnt auch die Wohninitiative ab, weil sie nicht marktkonform sei. Ihr Urteil dazu?

Schon bei unseren ersten Treffen hat uns Schneider-Ammann klar gesagt, dass der Markt alles von allein regeln werde. Das ist jedoch total falsch, eine rein ideologische Vision. Die Fakten haben gezeigt, dass die Mieten explodieren, wenn man dereguliert. Trotzdem wurde während der ganzen Legislatur versucht, den Mieterschutz zu schwächen, ebenso die Rolle des Staates im Wohnungsmarkt. Beispiele sind die Redimensionierung des Bundesamts für Wohnungswesen oder die Kürzung der Mittel für die Gemeinnützigen.

Was ist mit dem neuen Wohnminister, Guy Parmelin (SVP)?

Er steht klar unter dem Druck seiner Partei SVP. Die Mietenden haben von ihm nicht viel zu erwarten. Aber er ist ein Pragmatiker. Wechselt nach den Wahlen die Mehrheit, kann er auch anders reagieren als sein Vorgänger.

Gab es auf der anderen Seite in Bern auch politische Erfolge oder Fortschritte für die Mietenden?

Wir hatten sicher zwei Erfolge zu verzeichnen. Zum einen haben wir mit unserer Volksinitiative das Thema bezahlbare Wohnungen landesweit aufs politische Tapet gebracht. Jeden Tag ist in den Medien eine Geschichte über die Nöte der Mietenden zu lesen. Etwa wenn zum Beispiel mehr als 300 Personen für eine ausgeschriebene Wohnung anstehen müssen. Das ist ungemein wichtig für die Debatte. Dann ist es uns wie erwähnt gelungen, die Abbauversuche beim Mietrecht zu bremsen. Die Vermieterlobby hat bisher noch keine einzige Verschlechterung durchgebracht. Dieser Widerstand hat uns stark gemacht. Es wird das neue Parlament sein, das die geplanten Änderungen im Mietrecht genehmigen muss. Eine neue Mehrheit lässt uns hoffen, dass

wir den Abbau vollständig abwehren können.

Was muss ein Parlament in neuer Zusammensetzung als Erstes an die Hand nehmen?

Es muss sich der Bedeutung der Wohnfrage für die breite Bevölkerung und für die Haushalte im Mittelstand bewusst werden. Dann muss es die Unterstützung der Gemeinnützigen wieder aus- statt abbauen. Schliesslich muss es die Demonstration des Mieterschutzes verhindern. Falls sich die Situation verschlechtert, müssen wir meiner Meinung nach auch wieder über eine generelle Mietzinskontrolle nachdenken, wie es sie früher in der Schweiz lange Zeit gab.

Als Sie im Dezember 2016 zum neuen Präsidenten des MV Schweiz gewählt wurden, haben Sie unter anderem angekündigt, es müsse auch die grosse Umverteilung auf dem Mietwohnungsmarkt zulasten der Mietenden thematisiert werden. Ist diese Botschaft angekommen?

Lange Zeit hat man die Wohnfrage nur unter juristischen Gesichtspunkten betrachtet. Das Mietrecht stand im Vordergrund. Seit einigen Jahren betonen wir vom MV die ökonomischen und finanziellen Aspekte, insbesondere die Umverteilung. Dies ist in der Mieterbewegung sehr stark beachtet worden und auch in die öffentliche Diskussion eingeflossen. Aber es bleibt noch viel zu tun. Wichtig ist, dass vor allem die Medien diesen Zusammenhang thematisieren.

Sprechen wir über uns selbst. Mit der Wohninitiative liegt ein Lösungsvorschlag gegen die sich ausbreitende Wohnkrise auf dem Tisch. Was bedeuten die Wahlen für diese Initiative?

Der Mieterverband hat hier eine grosse Arbeit geleistet. Wir haben die nötigen 100 000 Unterschriften gesammelt und sind jetzt für den Abstimmungskampf gut gerüstet. Klar wird uns ein positiver Ausgang der kommenden Wahlen beim Erfolg an der Urne helfen. Es kommt auch auf die Mobilisierung an. Ein positives Resultat wird das Ansehen der Mieterinnen- und Mieterbewegung bedeutend stärken. Und dies wiederum wird unsere Ausgangslage im künftigen politischen Kampf verbessern.

Die Mieterbewegung in der Schweiz ist so stark wie nie. Kürzlich konnten Sie das 220 000ste Mitglied begrüßen. Sind Sie zuversichtlich, dass sich die Mieterinteressen in Zukunft besser durchsetzen werden?

Unsere Bewegung ist tatsächlich so zahlreich wie noch nie. Das ist ein grosser Schatz. Wir haben immer mehr Aktive, die sich engagieren. Zweifellos bereitet uns dies den Boden, dass wir im Parlament einer sozialeren Politik zum Durchbruch verhelfen können, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Mietenden ins Zentrum stellt.

Wie lautet Ihre Botschaft an die Wählerinnen und Wähler für die kommenden National- und Ständeratswahlen vom 20. Oktober?

Jedes Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands, egal wo, muss an den Wahlen teilnehmen und diejenigen Listen mit Kandidatinnen und Kandidaten auswählen, die verlässlich die Position der Mieterschaft vertreten und für soziale Lösungen einstehen.

(Interview: Ralph Hug)

Unsere Leute in Bern

Fünf MV-Vorstandsmitglieder stellen sich am 20. Oktober wieder zur Wahl ins nationale Parlament. Neu kandidiert Generalsekretärin Natalie Imboden.



**Carlo Sommaruga,
Nationalrat SP, Genf**

«Jede Person hat ein Recht auf Würde. Und Würde beginnt damit, eine bezahlbare Unterkunft für sich und seine Familie zu haben. Diese tiefe Überzeugung hat mich dazu gebracht, mich für den MV zu engagieren. Bei der Verteidigung der Mieterinnen und Mieter geht es aber auch um die Frage der Verteilung von Reichtum. Als Parlamentarier – wie bisher im Nationalrat oder, wie ich hoffe, künftig im Ständerat – setze ich mich dafür ein, dass niemand eine missbräuchliche Miete zahlen muss, nur um die Rendite des Immobilienkapitals zu erhöhen.»



**Jacqueline Badran,
Nationalrätin SP, Zürich**

«Die Wohn- und Immobilienpreise sind weltweit zur grössten wirtschafts- und sozialpolitischen Frage dieses Jahrhunderts geworden. Das globale anonyme Immobilienkapital holt sich unseren Lebensraum und saugt den Haushalten ihre Einkommen ab. Das muss um jeden Preis verhindert werden. Dazu will ich mit einem starken Mieterinnen- und Mieterverband beitragen.»



**Marina Carobbio Guscetti,
Nationalrätin SP, Tessin**

«Es ist Aufgabe der Politik, den Wohnraum als Lebensraum zu schützen, die Sozialstruktur der Quartiere zu erhalten und die Wohnraumqualität zu verbessern. Leider übernimmt jedoch die Politik diese Verantwortung gegenüber einem grossen Teil der Schweizer Bevölkerung nicht: Seit Jahren steigen die Mietzinse in den Städten und Agglomerationen. Für Mieterinnen und Mieter wird es immer schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das muss sich ändern. Und dafür setze ich mich ein.»



**Balthasar Glättli,
Nationalrat Grüne, Zürich**

«Die Wohnkosten sind und bleiben klar der grösste Ausgabeposten in jedem Haushalt. Darum braucht es für eine gerechtere Einkommensverteilung nicht nur anständige Löhne, sondern auch bezahlbare Wohnungen – damit von den Löhnen auch etwas übrig bleibt. Dieser Kampf für mehr Gerechtigkeit ist meine Motivation, mich mit ganzer Kraft einzusetzen für die Anliegen des Mieterinnen- und Mieterverbands, für die Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen und gegen den bürgerlichen Kahlschlag beim Mietrecht.»



**Michael Töngi,
Nationalrat Grüne, Luzern**

«In den Agglomerationen schießt eine neue Überbauung nach der andern aus dem Boden. Allzu oft verfügen sie über mickrige Kinderspielflächen, ein paar Bonsai-Bäume und keine naturnahen Aussenplätze. Und dies alles zu hohen Mietpreisen. Das ist das Resultat einer renditegetriebenen Immobilienwirtschaft und von Behörden, die zu vieles durchgehen lassen. Wir brauchen klare Vorgaben für lebendige Siedlungen und bezahlbaren Wohnraum.»



**Natalie Imboden,
Grossrätin Grüne, Bern**

«Wohnen ist ein Grundbedürfnis. In der Schweiz wohnt die Mehrheit der Bevölkerung in einer Mietwohnung. Für viele Menschen sind aber die steigenden Mieten und fehlende bezahlbare Wohnungen ein grosses Problem. Die Immobilienlobby will das Mietrecht kaputt machen und noch mehr Profite machen. Dagegen wehre ich mich. Es braucht mehr bezahlbare Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und mehr Engagement der öffentlichen Hand, wie das die Initiative Mehr bezahlbare Wohnungen fordert.»

So toll trieb es die Immolobby

Für die Mietenden waren die letzten vier Jahre im Parlament eine herbe Enttäuschung. Jetzt ist eine politische Korrektur nötig.



Illustration Michael Schoch

Vier Jahre lang marschierte in Bern die Immolobby durch. Das zeigt ein Blick zurück auf die Parlamentsgeschäfte der letzten Legislatur. Vermieteranliegen kamen durch, Mieteranliegen blieben auf der Strecke. Das hat seinen Grund: Bei den letzten National- und Ständeratswahlen im Herbst 2015 lagen die Rechtsparteien SVP und FDP vorn. Sie eroberten mit 101 Sitzen sogar eine knappe Mehrheit im Nationalrat. Links und Grün hatten das Nachsehen.

Keine Transparenz erwünscht

Die Rechte nützte ihre Mehrheit sofort aus. Und zwar auch auf Kosten der Mietenden. Ein paar Münsterchen gefällig? Gleich zu Beginn machte die bürgerliche Mehrheit bei der Beratung der neuen Energiestrategie 2050 den Vermietern Steuergeschenke im Falle von Heizungs-sanierungen. Der Antrag von Mieterseite, solche nur dann zu gewähren, wenn die Vermieter in Zukunft auf brutale Leerkündigungen verzichten, wurde abgelehnt.

Wenig später verschob der Rat die seit zehn Jahren fällige Erhöhung der Mietzuschüsse für ärmere Personen mit Ergänzungsleistungen. Im Juni 2016 lehnte er es dann ab, alle Vermieter im Land zur Transparenz bei der Vormiete zu verpflichten. Eine vom Bundesrat vorgeschlagene Mini-Revision des Mietrechts wurde so gleich wieder begraben.

Dann kam es knüppeldick: Vertreter aus Hauseigentümerkreisen bliesen gleich mit acht Vorstössen zum Grossangriff aufs Mietrecht. Sie wollen das Mieterrecht, die Anfangsmiete anzufechten, stark beschneiden, die Kostenmiete zurückbinden, Mietaufschläge erleichtern und sogar vier Mal höhere Renditen als jetzt gesetzlich zulassen. Die Nationalratskommissionen, in denen die Rechtsmehrheit ebenfalls dominiert, winkten diese faktische Demontage des Mietrechts ohne nähere Abklärungen durch.

Jetzt sind Gesetzesentwürfe in Arbeit, die dann voraussichtlich das Parlament in der neuen Zusammensetzung beraten muss. Gleichzeitig lehnte der Rat Gegenvorschläge aus dem Mieterlager ab. So etwa einen besseren Kündigungsschutz für ältere Personen, die von einem Rausschmiss bedroht sind, oder eine erleichterte Anfechtung der Anfangsmiete.

Mieterfeind Schneider-Ammann

Auch der Bundesrat segelte auf Abbruchkurs. Der bis Ende 2018 für die Wohnpolitik zuständige Johann Schneider-Ammann (FDP) interessierte sich mehr für das Wohl der Unternehmer und Aktionäre als für die Nöte der Mieterschaft. Entgegen den Empfehlungen von Fachleuten strich er das Bundesamt für Wohnungswesen zusammen. Es wird um ein Drittel verkleinert und muss von Grenchen nach Bern umziehen. Weiter stutzte er den Rahmenkredit des Fonds de Roulement für die gemeinnützigen Genossenschaften von bisher 300 Mio. auf 250 Mio. Franken. Diesen Fonds soll es überhaupt nur noch geben, wenn das Volk die Wohninitiative des MV Schweiz ablehnt.

Als Schlusspunkt dieser bundesrätlichen Anti-Mieter-Politik ist noch die Ablehnung der Wohninitiative zu erwähnen. Mit dem Argument, sie sei «nicht marktkonform». Als ob Wohnen nur noch ein Markt wäre und nicht ein besonders schutzwürdiges Grundbedürfnis sowie ein Menschenrecht.

Soweit ein Überblick über die mieterfeindliche Arbeit einer skrupellosen Rechtsmehrheit. Alles hängt nun von einer Wende bei den kommenden National- und Ständeratswahlen vom 20. Oktober ab – von einer Wende hin zu einer mieterfreundlicheren Legislative. Sonst geht es mit diesem katastrophalen Kurs einfach weiter. Vor vier Jahren haben wir in M+W analysiert, was dies

Die Immolobby hatte das Parlament im Griff.

parteipolitisch heisst. Das Resultat war eindeutig: Die Mieterinteressen sind bei SP, Grünen und Linken sehr gut aufgehoben, bei der CVP nur sehr bedingt und bei FDP und SVP überhaupt nicht. Dort dominieren ausschliesslich die Vermieterinteressen. An diesem Befund gibt es nichts zu revidieren, wie die letzte Legislatur drastisch zeigt. Im Gegenteil: Die Eigentümerlobby hat immer mehr auch die Christdemokraten im Griff. Es gibt in dieser Partei der selbsternannten Mitte nurmehr ganz wenige mieterfreundliche Abweichler. Dies obwohl man 2014 ein schönes Wohnpapier verfasst hat. Darin wollte die CVP die Vermieter nicht nur dazu verpflichten, die Vormiete

offenzulegen, sondern sie sogar noch zwingen, Senkungen des Referenzzinssatzes automatisch an die Mietenden weiterzugeben. Leere Worte: Die Partei stimmte im Parlament praktisch geschlossen gegen die Mieterinteressen. Und auch gegen die Transparenz, die sie selber gefordert hatte.

Wer also Anfang Oktober die Wahlunterlagen in der Post hat, muss aufpassen. Es empfiehlt sich, die Kandidierenden genau unter die Lupe zu nehmen, um nicht den eigenen Interessen zu schaden. Oder wollen Sie Leute im Parlament sehen, die Ihnen durch eine einseitige Politik womöglich die Kündigung, höhere Mieten und einen wirkungslosen Mini-Mieterschutz bescheren werden? Besser also, auf Kandidierende zu achten, die mit der Empfehlung der Mieterverbände das Gütesiegel «mieterfreundlich» tragen. Das nächste Parlament muss wieder das Wohl der Bevölkerung im Auge haben. Und nicht nur das Wohl von Investoren, Kapitalbesitzern, Immobilienkonzernen und Aktionären.

Mieterschutz bewahren

Eine Gesetzgebung mit Sinn für sozialen Ausgleich ist auch für die Zukunft des Mietrechts entscheidend. Es steht nichts weniger als die Zerstörung des Mieterschutzes im Obligationenrecht auf dem Spiel, die vom Hauseigentümerverband betrieben wird. Statt Abbruch braucht es vielmehr eine Stärkung dieses Schutzes. Vor allem das Prinzip der Kostenmiete muss wieder greifen und nach einer Periode der schleichenden Aufweichung wieder voll durchgesetzt werden. Wohnen darf nicht vollends unter das Renditekalkül geraten. Dazu braucht es klare politische Leitplanken. Solche kann nur das Parlament erlassen.

Also Achtung: Der Countdown hat schon begonnen. Keine Wahl war für die Mietenden so wichtig wie die kommende.



Bilder: Monika Flickinger

Rolf Zurflüh geniesst seit vier Jahrzehnten die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens.

«Es ist schön, dass man hier alt werden kann»

Die Wohninitiative des MV Schweiz will gemeinnützige Genossenschaften fördern. Rolf Zurflüh weiss, welches die grossen Vorteile sind.

Es ist etwa fünfzig Jahre her, dass Rolf Zurflüh für 300 Franken einen Anteilchein der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) kaufte. Ein Arbeitskollege bei der SBB hatte ihm von der Genossenschaft erzählt, die unter anderem im Berner Weissenstein eine Siedlung besass. «Er meinte, wir sollten uns doch anmelden, das sei eine gute Sache», erzählt Zurflüh, 72, gross, schlank, mit weissem Bart und Brille. Wie gut die Sache tatsächlich sein würde, konnte er sich damals wohl noch gar nicht vorstellen.

Zurflüh kam auf eine Warteliste. Ein paar Jahre vergingen, Rolf und Doris Zurflüh heirateten, bekamen Kinder – ein erstes, später ein zweites. 1976 kam der Bescheid: Die junge Familie konnte in eines der begehrten «Hüsli», wie die Reihenhäuser von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern liebevoll genannt werden, in der Siedlung Weissenstein ziehen.

Aus der Not geboren

Die Siedlung liegt am südlichen Stadtrand von Bern und ist die älteste von heute sieben Siedlungen der EBG. Diese wurde 1919, vor genau hundert Jahren

also, von einem Eisenbahner-Komitee gegründet. Nach dem Krieg herrschte Wohnungsnot, und die Eisenbahner schlossen sich zu einer Genossenschaft zusammen, um günstige Wohnungen für ihre Familien zu bauen. Zwischen 1919 und 1925 baute die Genossenschaft acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt sechzig Wohnungen und 213 Reiheneinfamilienhäusern mit eigenen Gärten. Das Land erhielt sie im Baurecht von der Stadt Bern.

Ein Haus mit Garten für 500 Franken

Zudem konnte sie das Weissenstein-Gut kaufen, ein patrizisches Herrschaftshaus aus dem 18. Jahrhundert, das am Kopf der Siedlung stand. Es wurde zu ihrem Zentrum. Im Hauptgebäude entstanden weitere Wohnungen, in einem Nebengebäude liessen sich eine Coop-Filiale, eine Metzgerei, eine Confiserie und ein Merceriegeschäft nieder. Das Reihenhäuser, in das Zurflühs 1976 einzogen, liegt gleich hinter dem Herrschaftshaus. Die Häuser werden seit jeher nach strengen Kriterien vergeben – die Anzahl Kinder bestimmt die Anzahl Zimmer. Mit damals noch zwei Kindern hatte die

Familie Anrecht auf ein Typ-2-Haus: rund 100 Quadratmeter Wohnfläche, drei Zimmer auf zwei Stöcken, ein Estrich mit Mansarde im dritten Geschoss, ein Keller und ein kleiner Garten. Die Miete: 500 Franken, Nebenkosten inklusive.

«Das war sehr günstig», sagt Rolf Zurflüh in der Küche seines Reihenhauses. Es entsprach aber – wie bei Genossenschaften üblich – der sogenannten Kostentante. Diese setzt sich aus den effektiven Kosten, den Rückstellungen und den Abschreibungen zusammen. Eine Redite gibt es nicht. Das Haus war damals sehr einfach eingerichtet. Die Küche verfügte lediglich über einen Schüttstein und einen kleinen Boiler, im Keller gab es keinen Strom. Den mussten Zurflühs selber installieren. Später bauten sie den Estrich selber aus, damit jedes ihrer mittlerweile drei Kinder ein eigenes Zimmer hatte. «Genossenschaftswohnungen sind keine Luxuswohnungen», sagt Zurflüh.

Das Konzept der EBG lautete denn auch lange Zeit: Die Bewohnerinnen und Bewohner zahlen tiefe Mieten, dafür müssen sie selber zu ihrem Haus schauen. «Das führte dazu, dass die Hüsli mit der Zeit den Leuten ein wenig gehörten»,

sagt Zurflüh. Das Leben in der Genossenschaft ist eine Mischform aus Miete und Eigentum. Die Mitglieder kaufen ihre Wohnung nicht, sind aber Miteigentümer und haben deshalb ein Mitspracherecht und einen hohen Kündigungsschutz. «Das gibt einem eine grosse Sicherheit», sagt Zurflüh.

Man kann mitreden

Zum Zug kam das Mitspracherecht insbesondere bei der grossen Sanierung der Einfamilienhäuser, die von 2007 bis 2017 dauerte. Viele hatten wie die Zurflühs Geld in ihr Haus investiert und stellten sich zu Beginn gegen die Sanierung. Also beschloss die Genossenschaft, die Dachstöcke, die viele selber umgebaut hatten, von der Sanierung auszunehmen. Das Haus der Zurflühs wurde ausgehöhlt und vieles wurde erneuert: Küche, Bad, das Elektrische, die Isolation, die Kanalisation. Insgesamt investierte die Genossenschaft rund 300 000 Franken in das Haus. Das hat seinen Preis: Die Monatsmiete für ein Typ-2-Haus stieg um rund 500 Franken. «Eine Kostenmiete zu haben bedeutet ja nicht, dass das Wohnen gratis ist», sagt Zurflüh. Allerdings sind die 1600 Franken für ein Haus mit Garten in der Stadt immer noch sehr tief. «Auf dem freien Markt könnte man die Häuser problemlos für das Doppelte vermieten. Was man hier eben nicht will.»

Rolf Zurflüh erlebte die Sanierung nahe mit. Als die EBG im Jahr 2000 ihre Geschäftsstelle professionalisierte, wurde er zum Präsidenten und ersten Geschäftsleiter gewählt, was er bis zu seiner Pensionierung 2009 blieb. Die Geschäftsstelle

befand sich nur ein paar Strassen weiter vorne am Brünigweg, und Zurflüh konnte zu Fuss ins Büro gehen. Im neuen Job machte er viele Bekanntschaften in der Siedlung und erfuhr immer wieder etwas Neues. «Der Weissenstein ist ein Dorf», sagt Zurflüh, «wenn etwas passiert, hört man es sofort.» Die meisten Leute aus der Siedlung lernten die Zurflühs jedoch über ihre Kinder und über die Grosskinder kennen. Marc, der älteste, wohnt mit seiner Familie ein paar Strassen weiter vorne. Seine Kinder besuchen den Kindergarten im Quartier und essen zweimal pro Woche mittags bei den Grosseltern. Auch die beiden anderen Kinder, Michèle und Philippe, sind mittlerweile Genossenschaftsmitglieder. Michèle hat eine Zeitlang selber in einer anderen Siedlung der EBG gewohnt.

In der Genossenschaft alt werden

Die Weissensteinsiedlung ist sehr beliebt, die Leute wohnen lange hier. «Sie kommen als junge Familien und bleiben bis ins Alter», sagt Zurflüh. Es gibt deshalb vergleichsweise wenig Wechsel, und die Warteliste ist entsprechend lang – zurzeit ist sie sogar geschlossen. Bald wird jedoch eines der Hüsli frei: das der Zurflühs. Anfang nächstes Jahr ziehen sie in eine der Wohnungen im Herrschaftshaus, die anlässlich der Sanierung altersgerecht umgebaut wurden, damit ältere Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier bleiben können.

Zurflüh ist der EBG dankbar dafür: «Es ist schön, dass man in der Genossenschaft alt werden kann.» Einige der Ehepaare, die in die neuen Wohnungen

ziehen, würden sie bereits kennen. Es seien alles Leute in ihrem Alter aus der Siedlung. «Wer weiss, vielleicht ergibt sich da noch einmal eine neue Form des Zusammenlebens.» Und wer zieht dann in ihr Hüsli? «Vor kurzem war eine junge Familie hier und hat das Haus besichtigt», sagt Zurflüh, «sie waren sechs Jahre auf der Warteliste.»

Die Geschichte der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern wurde anlässlich des diesjährigen Jubiläums aufgearbeitet und im Verlag Hier und Jetzt herausgegeben: *Susanne Leuenberger und Samuel Geiser*, «Welcome home», 240 Seiten, CHF 39.–.



Initiative kommt vors Volk

Die Initiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz kommt voraussichtlich im Februar 2020 zur Abstimmung. Sie fordert eine stärkere Förderung des preisgünstigen Wohnbaus:

- Mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen sollen gemeinnützig sein.
- Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen dürfen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.
- Kantone und Gemeinden sollen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen können.
- Der Bund soll beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht einräumen.

WERDE INDUGEN!

ALLES IN ALLEM

GWI Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse

www.gwi-luzern.ch

Gestaltung: BÜRO ZWOT

Haben Sie ein Mietproblem?

MV HOTLINE 0900 900800 (CHF 4.40/Min.)



Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben. Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 h, montags bis 15 h

Legen Sie vor dem Anruf allfällige Unterlagen (Mietvertrag, Kündigung usw.) bereit.

GRÜNE
GRUENE.CH

**UNSER KLIMA
DEINE WAHL**

GRÜNE. JETZT.

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



MEHR RAUM FÜR BEZAHLBARE MIETEN.



GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU FÖRDERN.

20. OKTOBER ROT ANSTREICHEN.



FÜR ALLE STATT FÜR WENIGE. AM 20. OKTOBER SP WÄHLEN.

SP

AVIS[®]

SIE KÖNNEN EINPACKEN

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

AVIS.CH

AWD-NUMMER
D 9 3 5 7 0 0



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

Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen.

werde jetzt
aktiv!

www.bezahlbare-wohnungen.ch

MV
Mieterinnen- und Mieterverband



Fabian Gloor
beantwortet Ihre Fragen

Erstrecken bei Untermiete?

Frage

Seit einem Jahr miete ich als Untermieter eine Wohnung. Nun hat der Vermieter meinem Untervermieter ordentlich auf den nächsten Kündigungstermin gekündigt. Kann ich als Untermieter eine Erstreckung verlangen?

Hotline

Nein. Obwohl es rechtlich eigentlich keinen Unterschied zwischen einem Untermietverhältnis und einem gewöhnlichen Mietverhältnis gibt, ist der Kündigungsschutz des Untermieters eingeschränkt. Sie sind in einem gewissen Sinn Mieter zweiter Klasse. Als Untermieter haben Sie kein Vertragsverhältnis mit dem Vermieter. Folglich können Sie die Kündigung des Vermieters, die ja gar nicht an Sie gerichtet war, grundsätzlich weder anfechten, noch können Sie eine Erstreckung verlangen. Das Untermietverhältnis endet mit dem Hauptmietverhältnis.

Falls der Hauptmieter für Sie eine Erstreckung verlangt, so ist er damit chancenlos. Denn der Hauptmieter kann keine Härtegründe geltend machen, da er selber nicht in der Wohnung wohnt und von der Kündigung persönlich nicht betroffen ist. Ihre Härtegründe sind im Erstreckungsverfahren dagegen nur Drittinteressen und werden deshalb nicht berücksichtigt. Ganz schutzlos sind Sie aber als Untermieter trotzdem nicht. Sollte sich nämlich herausstellen, dass der Vermieter den Vertrag mit dem Hauptmieter nur «zum Schein» abgeschlossen hat, um hauptsächlich Ihr Recht auf Erstreckung auszuhebeln, können Sie gemäss Art. 273b Abs. 2 OR trotzdem eine Erstreckung verlangen.

Muss ich nochmals anfechten?

Frage

Mein Vermieter hat mir mit einem gewöhnlichen eingeschriebenen Brief die Wohnung gekündigt. Ich habe diese Kündigung sofort bei der Schlichtungsbehörde angefochten. Einen Monat später habe ich vom Vermieter auf einem amtlich genehmigten Formular eine zweite Kündigung erhalten. Muss ich die zweite Kündigung ebenfalls anfechten?

Hotline

Ja, auf jeden Fall! Weil die Kündigung einer Mietwohnung eine schwerwiegende Angelegenheit ist, müssen Vermieter die Kündigung auf einem amtlich genehmigten Formular mitteilen. Viele private Vermieter wissen das nicht und kündigen – wie in Ihrem Fall – mit einem gewöhnlichen eingeschriebenen Brief. Eine solche Kündigung ist gemäss Gesetz nichtig. Das heisst, rechtlich gesehen wurde das Mietverhältnis mit der ersten Kündigung gar nicht gekündigt, und die Schlichtungs-

behörde tritt auf Ihr erstes Anfechtungsbegehren nicht ein. Der Vermieter hat seinen Formfehler bemerkt und die Kündigung in korrekter Form wiederholt. Diese zweite Kündigung ist nun formell gültig. Ihre erste Anfechtung richtete sich aber nur gegen die nichtige Kündigung. Sie hat keine Wirkung auf die zweite Kündigung. Damit Sie etwas gegen die zweite Kündigung unternehmen können, müssen Sie deshalb unbedingt innert einer Frist von 30 Tagen seit Empfang der Kündigung ein zweites Anfechtungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Wurde die Kündigung per Einschreiben zugestellt, gilt als Zustelltermin entweder der Tag, an dem Sie die Sendung wirklich entgegengenommen haben, oder derjenige, an dem Sie sie erstmals bei der Poststelle hätten abholen können. Der Tag danach ist Tag eins der 30-tägigen Frist.

Kann ich als Untermieter eine Erstreckung verlangen? Das Mietrecht macht es einem nicht leicht.



Bild M+W



Illustration: Patric Sandri

Im Labyrinth der Nebenkosten

Wie kontrolliert man die Nebenkostenabrechnung? M+W zeigt Ihnen, worauf Sie achten müssen. Sie können dabei viel Geld sparen.

«Ihre Nachzahlung beträgt CHF 1000.-, zahlbar innerhalb von 30 Tagen»: Ungläubig starrt Isa Muff auf die Nebenkostenabrechnung. Mit einer so hohen Nachzahlung hat sie nicht gerechnet. Wie sollte sie auch? Stets hat sie monatlich 250 Franken akonto für die Nebenkosten ihrer Vierzimmerwohnung einbezahlt. «Das reicht längstens!», hatte ihr der Vertreter der Liegenschaftsverwaltung anlässlich der Wohnungsbesichtigung versichert. Und als er sie auch noch auf das «Minergie»-Label hinwies, waren ihre Zweifel verflogen. Minergie-Häuser haben ja bekanntlich eine gute Wärmedämmung und eine eigene Belüftung. Sie sollten deshalb einen besonders tiefen Energiebedarf aufweisen. Und nun das!

Doch sind hohe Nachforderungen, die in keinem Verhältnis zu den Akontozahlungen stehen, überhaupt zulässig? Nach Ansicht des Bundesgerichts leider schon. Auch dann, wenn die Nachforderungen die Akontozahlungen massiv überschreiten. Gemäss dem höchsten Gericht ist der Vermieter nicht einmal verpflichtet, die Mietenden über die abschätzbare Höhe der Nebenkosten aufzuklären. Diese mieterfeindliche Praxis ist

sehr fragwürdig. Denn die Höhe der Nebenkosten ist für viele Mietende ein zentrales Kriterium bei der Wahl einer Wohnung. Transparenz ist zudem ein wichtiges Element im Missbrauchsschutz. Könnte Isa Muff nicht argumentieren, der Liegenschaftsverwalter habe ihr mündlich zugesichert, dass die Akontozahlungen die effektiven Nebenkosten weitgehend abdecken? Eigentlich schon. Doch leider sind mündliche Aussagen äusserst schwierig zu beweisen.

Trotz dieser fragwürdigen Praxis des Bundesgerichts sind solche hohen Nachforderungen nur geschuldet, wenn die Nebenkostenabrechnung auch tatsächlich korrekt ist. Deshalb nimmt Isa Muff die Abrechnung nun genauer unter die Lupe. In einem ersten Schritt vergleicht sie die einzelnen Positionen in der Nebenkostenabrechnung mit den in ihrem Mietvertrag aufgelisteten Nebenkosten. Denn geschuldet sind nur jene Nebenkosten, die im Mietvertrag ausdrücklich erwähnt sind. Die Nebenkosten müssen detailliert aufgeführt bzw. ausgeschrieben sein. Steht da beispielsweise «Heizkosten- und übrige Betriebskosten», müssen Mietende nur die Heiz-

kosten bezahlen. Die Bezeichnung «Betriebskosten» ist dagegen zu vage. Sind im Mietvertrag beispielsweise keine Nebenkosten für die Hauswartung genannt, darf der Vermieter dafür keine Extravergütung verlangen.

Eine Ausnahme von dieser Regel gilt für die Heiz- und Warmwasserkosten. Sind die Warmwasseraufbereitungskosten im Mietvertrag aufgeführt, so darf der Vermieter gemäss Artikel 5 VMWG ohne

Kontrollieren Sie hohe Nachforderungen genau.

besondere Erwähnung nebst den Energiekosten beispielsweise auch die Ausgaben für die Entkalkung des Boilers und des Leitungsnetzes in Rechnung stellen. Weil der Boiler aber nur alle drei bis fünf Jahre entkalkt werden muss, darf der Vermieter jedes Jahr nur einen Fünftel bis zu einem Drittel der betreffenden Beträge in Rechnung stellen.

Damit Isa Muff die Abrechnung überhaupt kontrollieren kann, ist sie berechtigt, Einblick in die Belege zu nehmen. Faire Verwaltungen senden die Dokumente den Mietern kostenlos per Post.



Bild Daniel Ammann

Der Vermieter darf nur jene Heizkosten verrechnen, die er auch wirklich bezahlt hat.

Bei umfangreichen Belegen empfiehlt sich jedoch die Einsichtnahme vor Ort am Sitz der Verwaltung. «Dann packe ich einfach alle erdenklichen Kosten in den Mietvertrag rein und habe dann ausgesorgt», könnten sich schlaumeierische Vermieter jetzt denken. Doch so einfach ist es nicht. Denn nicht alle im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten sind zwangsläufig zulässig. Mietende müssen nur sogenannte Betriebskosten tragen, die in direktem Zusammenhang mit dem Gebrauch der Wohnung stehen. Das sind Verbrauchs- und Nutzungsgebühren wie Heizöl, Wasser, Abwasser, Antennengebühren, Allgmeinestrom, Schneeräumung, Gartenpflege, Hauswartkosten und Kehricht sowie der Aufwand der Verwaltung für die Nebenkostenabrechnung. Von den Betriebskosten sind die Unterhaltskosten zu unterscheiden. Zum Unterhalt gehört alles, was nötig ist, um den Zustand des Mietobjekts bei Beginn des Mietverhältnisses zu erhalten oder wiederherzustellen. Diese Abgrenzung ist wichtig, weil der Vermieter gesetzlich dazu verpflichtet ist, das Mietobjekt zu unterhalten. Als Gegenleistung dafür

bezahlen die Mietenden den Mietzins. Diese Pflicht kann der Vermieter vertraglich nicht wegbedingen. Es handelt sich hierbei um eine zwingende Gesetzesbestimmung.

Unterhaltskosten, die nichts in der Abrechnung verloren haben, sind etwa Reparaturkosten oder die Kosten für die Neubepflanzung des Gartens. Auch jegliche Abschreibungen wie beispielsweise die Amortisation des Tumblers oder die Verzinsung des dafür inves-

Bei Ungereimtheiten ist eine Reklamation fällig.

tierten Kapitals sind nicht nebenkostenfähig. Wartungskosten dürfen hingegen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, sofern sie im Mietvertrag erwähnt sind. Wartung und Reparaturen auseinanderzuhalten, ist schwierig. Beispiel Waschmaschine: Um Wartung handelt es sich bei der jährlichen Funktionskontrolle sowie beim Ersatz von Verschleissteilen. Der Ersatz der Wäschetrommel ist hingegen eine Reparatur. Manchmal finden sich auf der

gleichen Rechnung sowohl Reparatur- als auch Wartungsarbeiten. Deshalb ist es wichtig, die Rechnungen von Servicefirmen genau zu kontrollieren. Ebenfalls nicht nebenkostenfähig sind öffentliche Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien – mit Ausnahme von Versicherungen, die ausschliesslich die Heizung betreffen, etwa Tankversicherungen. Die Prämien der üblichen Gebäudeversicherungen gegen Feuer, Elementar- und Wasserschaden darf der Vermieter hingegen nicht auf die Nebenkosten überwälzen. Als einfache Faustregel gilt: Alle Kosten, die auch bei einer unbewohnten Liegenschaft anfallen, gehören grundsätzlich nicht auf die Nebenkostenabrechnung.

Nach der Überprüfung der Abrechnung samt den Belegen stellt Isa Muff viele Ungereimtheiten fest. Deshalb kann sie zuerst mündlich oder per E-Mail beim Vermieter reklamieren. Verweigert er eine Korrektur, sollte Isa Muff dies mit eingeschriebenem Brief beanstanden. Bleibt er stur, kann sie sich an die Schlichtungsbehörde wenden und die Überprüfung der Nachforderung verlangen.

Rückgabe Mietobjekt

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache zurückzunehmen, wenn der Mieter sie ihm zurückgeben will. Er darf die Entgegennahme der Schlüssel nicht verweigern.

Art. 267a OR



Bild: M. W.

Der Mieter kündigte das Mietverhältnis über eine 2.5-Zimmerwohnung in Thalwil. Die Parteien einigten sich, die Wohnung am Donnerstag, 14. Juli 2016 um 17 Uhr zu übergeben. Da für den Vermieter die Wohnung unzureichend gereinigt war, vereinbarten die Parteien eine Nachreinigung und Abgabe um 19 Uhr. Der Vermieter war dann weiterhin der Auffassung, die Reinigung sei ungenügend, und er erstellte das Abnahmeprotokoll. Der Mieter weigerte sich aber, dieses zu unterzeichnen. Darauf verliess der Vermieter die Wohnung und teilte dem Nachmieter mit, dass er nicht wie vereinbart am 16. Juli einziehen könne, da er nicht im Besitz der Schlüssel sei. Der Vermieter organisierte die Einlagerung der Möbel des Nachmieters. Am 15. Juli retournierte der Mieter die Wohnungsschlüssel per Einschreiben. Die Schlüssel gingen am 18. Juli beim Vermieter ein. Gleichentags fand ein vom Vermieter veranlasster amtlicher Befund der Wohnung statt. Der Mieter war nicht anwesend. Mit Einschreiben vom 20. Juli rügte der Vermieter diverse Mängel. Der Mieter anerkannte darauf einen Teil. Der Vermieter beharrte auf seiner Forderung und leitete die Betreuung ein. Der Mieter gelangte an die Schlichtungsbehörde, rief nach gescheiterter Schlichtung das Mietgericht an und verlangte die Herausgabe der Mietkaution. Der Vermieter beantragte Schadenersatz von CHF 6000.- wegen verspäteter Rückgabe sowie wegen Mängel.

Das Mietgericht hielt fest, dass der Vermieter grundsätzlich verpflichtet ist, die Mietsache zurückzunehmen, wenn der Mieter sie ihm zurückgeben will. Er kann die Entgegennahme der Schlüssel nicht verweigern. Dies gilt selbst dann, wenn sich die Mietsache in einem man-

gelhaften Zustand befindet. Verweigert der Vermieter die Rücknahme, so gerät er in Annahmeverzug. Eine Haftung des Mieters wegen verspäteter Rückgabe ist dann ausgeschlossen. Aus diesem Grund können die Kosten der amtlichen Befundaufnahme und der Einlagerung der Möbel des Nachmieters nicht auf ihn überwält werden. Zum Abgabeprotokoll führte das Mietgericht aus, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, anlässlich der Erstellung des Protokolls zu anerkennen, dass er bestimmte Mängel beheben muss. Insbesondere ist er nicht verpflichtet, ein Protokoll zu unterzeichnen, auf dem in vorgedruckten Rubriken festgehalten wird, dass er für die dort aufgelisteten Mängel haftbar ist. Verweigert der Mieter die Unterzeichnung des Protokolls, so muss der Vermieter den Mangel nicht nur rügen, sondern er sollte sie zu Beweis Zwecken auch dokumentieren. Dabei müssen die Mängel klar, präzise und detailliert aufgeführt sein. Allgemeine Bemerkungen wie «Flecken in der Küche» genügen nicht. Zudem müssen die Mängel innert zwei bis drei Arbeitstagen dem Mieter gemeldet werden. Die Frist läuft ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Rückgabe, ungeachtet ob diese vorzeitig, verspätet oder termingerecht erfolgt. Das heisst die Frist beginnt auch zu laufen, wenn der Vermieter in pflichtwidriger Weise die Rücknahme verweigert. Im vorliegenden Fall hat der Vermieter die maximale Rügefrist von drei Werktagen überschritten und hat somit seine Schadenersatzansprüche verwirkt. Auch waren die Mängel nicht genügend substantiiert. Die Klage des Mieters wurde unter Abzug der von ihm anerkannten Mängel gutgeheissen.

Mietgericht Horgen vom 11. Januar 2019.
Geschäfts-Nr.: MG170001-F (rechtskräftig).

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Rechtsberatung:
T 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
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)
T 061 666 60 90,
F 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
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne
Vor Anmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,
Mo–Do 13–16h (Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel oder
info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
F 061 555 56 58
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8
(Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30h,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

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

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Vor Anmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21.
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitzen,
T 0848 023 023
(keine telefonische Rechtsauskünfte),
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: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten,
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

8867 Niederurnen
T 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-
der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-
beitrag.
Do 14.00–17.00 Uhr
T 0848 051 051
*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmedienst (PWAD):*
T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

Graubünden

MV Graubünden

Postfach 361, 7004 Chur,
T 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung:
T 081 253 60 62, Mo 12.30–14h,
Mi 15–18h und Fr 12.30–14h
Wohnungsabnahmen:
T 0848 064 064,
T 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,
Obwalden und Uri zuständig
www.mieterverband.ch/luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22, Di–Fr 9–13h
Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung: Di/Do 17.30–18.30h
Persönliche Termine,
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St.Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz

T 071 222 50 29,
Mo–Fr 9–12h, 13–15h
Telefonische Kurzauskünfte nur für
Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.-
(Mitglieder kostenlos); Schreibservice
Fr. 80.-/h)
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h
(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf
Termin), Do 14–19h (nur auf Termin)
Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,
1. Mo des Monats 17–18h (ohne Voranmel-
dung)
Frauenfeld: Gaswerkstr. 9, Gewerk-
schaftsbund TG, Di 18–19:30h (ohne Vor-
anmeldung, keine Beratung in den
Schulferien)
Kreuzlingen: Seefeldstr. 14, Kinderarzt-
praxis Beck, Do 18–19:30h (Voranmeldung
möglich, keine Beratung in den Schul-
ferien)
Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Str. 5,
Stadtbibliothek, Fr 16–18h (Voranmeldung
möglich, keine Beratung in den Schul-
ferien)
Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des
Monats 17–18h (nur nach Voranmeldung)

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen
T 052 624 13 87
Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des
Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,
T 052 630 09 01

Schwyz

MV Kanton Schwyz

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

Solothurn

MV Kanton Solothurn

Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:
Mo und Mi 17 bis 19h,
Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung, ohne Voranmeldung:
Di 17 bis 19h, Stadthaus Olten,
Parterre links

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032, täglich von 14 bis 17h
Rechtsberatung:
nur auf tel. Voranmeldung:
T 032 652 01 71

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,
mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
T 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion,

T 027 322 92 49, Mo 9–11h und
14–17.30h, Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30h,
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

Sekretariat: Industriestr. 22, PF 7721,
6302 Zug,
T 041 710 00 88,
F 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,
T 041 710 00 88.
*Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung:*
T 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Zürich

MV Zürich

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

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

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

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



Umfassend, gut verständlich

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

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses. 24 Seiten

Mietzinsserhöhung Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

Problemlos Zügeln, Umzug ohne Stress. 28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages Worauf man achten muss. 28 Seiten

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

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

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

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

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40

E-Mail: info@mieterverband.ch

Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf www.mieterverband.ch

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

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



Efeu zum Thema Nebenkosten.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

Mail

Zum Eigenmietwert

M+W Nr. 3 mit den Berichten über das Wohnen als Menschenrecht und die Debatte über den Eigenmietwert haben mich herausgefordert, dem HEV wirkungsvoll zu antworten: Als Mieter sind wir nicht mehr bereit, unsere Mieten nur zu verteidigen, sondern wir verlangen eine Erhöhung des Eigenmietwerts. Das Kapital geht aktuell in die Immobilien. Die Gewinne bringen die Mieten in den Städten. Gegen das selbstgenutzte Wohneigentum bremst der Eigenmietwert. Diesen Joker darf der MV niemals aus der Hand geben! Wenn Investoren barbarisch vorgehen, helfen politisch nur noch harte Bandagen. Die «Energieeffizienz» der Mieter besteht aus ihrer Mehrheit von 70 Prozent.

Vinzenz Bieri, Aander

News

Webseite für MV-Initiative

Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» hat eine neue Kampagnenseite: www.bezahlbare-wohnungen.ch. Sie liefert alle wichtigen Informationen zur Initiative, ein Argumentarium sowie die Möglichkeit, sich für den Newsletter einzutragen, ein Testimonial zu gestalten oder zu spenden. Die Wohninitiative will den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und damit endlich mehr bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen. Die Volksabstimmung findet voraussichtlich im Februar 2020 statt.

Luzern geht gegen Airbnb vor

Die Stadt Luzern prüft Einschränkungen gegen Vermietungsplattformen wie Airbnb. Dies nachdem der MV Luzern und die SP in einem Bericht die Zweckentfremdung von Wohnraum von 630 Personen durch touristische Umnutzung nachgewiesen hatten. Gemäss einem Bericht der Stadt gibt es derzeit 599 solche Angebote in Luzern. 292 Wohnungen würden professionell und temporär an Touristen oder Berufstätige vermietet. Die Luzerner Stimmberechtigten hatten 2012 eine MV-Initiative gutgeheissen, die einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von 16 Prozent am gesamten Wohnungsbestand bis ins Jahr 2037 fordert.