

Nr. 8, November 2016

# M&W

MIETEN & WOHNEN

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



## Freude herrscht!

### Volksinitiative des SMV eingereicht

**MV**

Mieterinnen- und Mieterverband

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Der MV hilft nicht nur bei Alltagsproblemen in der Wohnung. Er ist auch ein Verlag. Das wird an zwei Neuerscheinungen deutlich, die wir Ihnen in diesem Heft vorstellen. Manche mögen schon länger darauf gewartet haben. Jetzt ist er endlich da: der neue Klassiker «Mietrecht für die Praxis». Ein Schwergewicht mit nicht weniger als 1000 Seiten (siehe S. 3). Keine Angst: Niemand muss das Buch mit dem MV-grünen Umschlag von vorne bis hinten lesen. Es genügt vollauf, wenn man sich an einzelnen Kapiteln orientiert. Zum Beispiel über die Mietzinsberechnung, die Nebenkosten oder den vorzeitigen Auszug.

«Mietrecht für die Praxis» ist gerade deshalb ein Klassiker, weil es sich an der praktischen Perspektive orientiert. Das Mietrecht ist ja schon kompliziert genug. Ein Team von 14 ausgewiesenen Fachleuten hat das Werk vollständig neu verfasst. Es ist nicht übertrieben zu sagen, dass damit der neue «state of the art» bei den Mietrechtskommentaren gesetzt wird. Profitieren auch Sie als interessierte Laien vom enormen Fachwissen, das in diesem Werk versammelt ist. Der Kauf des Buchs ist eine gute Investition auf Jahre hinaus.

Und dann der Blick zurück. Es ist stets erhellend, wenn man sich Rechenschaft über die eigenen Wurzeln ablegt. Das erleichtert den Gang in die Zukunft. Niklaus Scherrs neues Buch zum 125-Jahr-Jubiläum des MV Zürich stellt die Kämpfe der Mieterbewegung im historischen Kontext dar. Da werden auch Fortschritte sichtbar, die im Alltag untergehen. Der Titel «Nur noch für die Miete schaffen...?» ist einem Protestslogan aus den 1930er-Jahren entlehnt. Aber er hat nichts an Aktualität verloren (S. 9).

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch



3 «Mietrecht für die Praxis»  
Claude Roy über die Neuherausgabe des Klassikers

4 Wohninitiative  
SMV reicht seine Volksinitiative ein.

6 Kabelanschluss  
Vorsicht: UPC stellt um!

8 Zürich  
Feine Häppchen statt günstige Mieten im Kreis 4

9 Geschichte  
Als es 16 Schläfer in einem Zimmer hatte.

11 Hotline  
Ist Glasfaser zwingend?

12 Miettipps  
Was Sie gegen Schimmel tun können (und müssen).

13 Cheminée  
Wer richtig feuert, vermeidet Feinstaub.

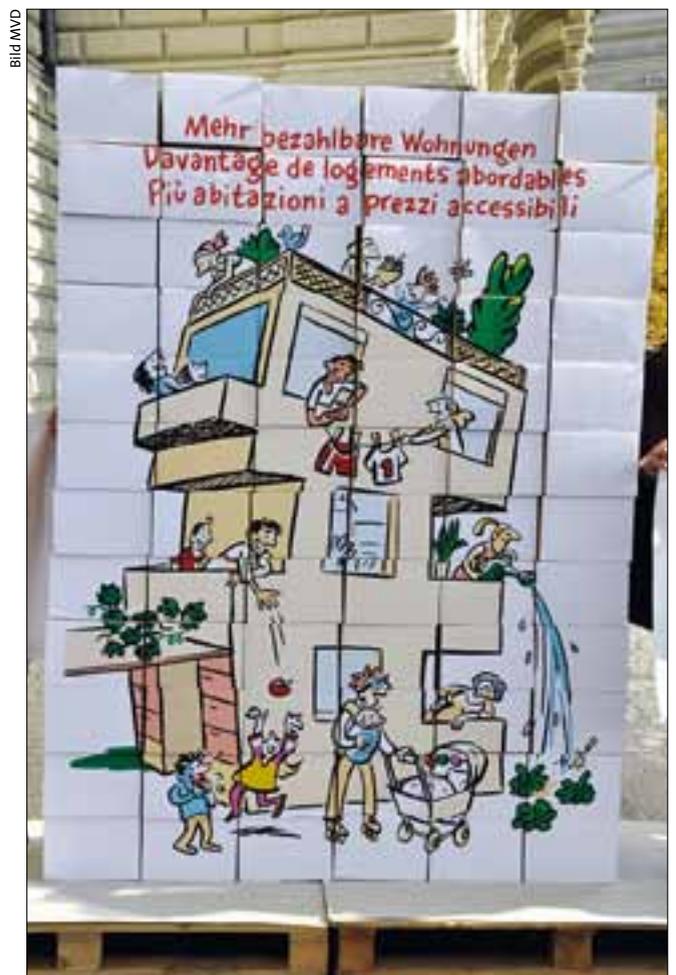
16 Schlichtungsstellen  
Bundesgericht spricht bei Schlichterwahlen Klartext.

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz  
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,  
9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11  
Administration und Adressverwaltung: MieterInnenverband Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch  
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;  
Michael Töngi, Bern; Balthasar Glättli, Zürich;  
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Layout: Hannah Traber, St.Gallen  
Titelbild: Beatrice Jäggi, MVD  
Druck: Stämpfli AG, Bern  
Beglaubigte Auflage: 119'408 Exemplare  
Erscheinen: 9 mal pro Jahr  
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch  
Tel. 043 243 40 40



facebook.com/mieterverband

gedruckt in der  
schweiz



Hunderttausend Unterschriften als Wohnturm in Bern (s. Seite 4)

# Ein Klassiker ist wieder da

Sieben Jahre nach der letzten Auflage erscheint das Standardwerk «Mietrecht für die Praxis» neu. M&W sprach mit dem Mitverfasser Claude Roy aus Zürich

**C**laude Roy, Sie waren mit einem Team von Mietrechtsfachleuten massgebend an der Neuherausgabe von «Mietrecht für die Praxis» beteiligt. Welchen Stellenwert hat dieses Werk in der Literatur?

Es ist das meistverkaufte Standardwerk im Mietrecht. Dies weil es eine lange Tradition hat und weil es mit seinem praxisorientierten Ansatz für breite Kreise wertvolle Dienste leistet.

**An wen richtet sich das Buch?**

Es ist für Fachleute verfasst, die sich professionell mit dem Mietrecht befassen. Zum Beispiel Behörden, Gerichte, Anwälte oder Immobilienverwaltungen. Aber auch für interessierte Laien, die mehr übers Mietrecht wissen wollen, ist es ein unentbehrliches Instrument.

**Warum dauerte es sieben Jahre, bis eine neue Ausgabe erscheint?**

Längere Zyklen sind bei solchen Werken durchaus normal. Man will ja nicht jedes Jahr eine Neuauflage kaufen müssen. Mit sieben Jahren sind wir wohl an der oberen Grenze. Dies ist aber auch bedingt durch die neue Zivilprozessordnung, die wir berücksichtigen mussten. Mit der ZPO kamen sehr viele neuen Vorschriften zum Verfahren ins Mietrecht.

## Da waren lauter Fachleute am Werk

Ein Team von 14 kompetenten und erfahrenen Mietrechtsfachleuten hat das neue Werk «Mietrecht für die Praxis» in mehrjähriger Arbeit verfasst. Mit dabei waren: Andreas Béguin, Basel; Beat Brüllhardt, Bern; Sarah Brutschin, Basel; Peter Nideröst, Zürich; Sara Oeschger, Reinach; Richard Püntener, Bern; Giacomo Roncoroni, Bern; Claude Roy, Zürich; Irène Spirig, Zürich; Anita Thanei, Zürich; Carmen Wettstein, Zürich; Markus Wyttenbach, Zürich; Michael Töngi, Bern; Peter Zahradnik, Zürich.

Das Werk erscheint Ende November. Interessierte können es direkt

Bild m&w



Jurist Claude Roy war massgeblich an der Neuherausgabe von «Mietrecht für die Praxis» beteiligt.

Jedes neue Werk über das Mietrecht muss dies berücksichtigen.

**Wo liegt der Unterschied zu anderen Mietrechtsbüchern?**

Unser Handbuch ist nicht wie ein Mietrechts-Kommentar nach Artikeln aufgebaut, sondern nach Inhalten. Wir beginnen beim Anfang einer Mieta und hören beim Ende auf. Das Stichwortverzeichnis erleichtert die Suche nach einem speziellen Thema. Diese Struktur hat sich vor allem mit Blick auf die Praktiker bewährt. Diese orientieren sich anhand von Themen und weniger nach einzelnen Artikeln. Bis jetzt hatten wir keine Rückmeldungen, die darauf hätten

schliessen lassen, dass wir es anders machen müssten. Es gab im Gegenteil immer ein sehr gutes Echo.

**Das Buch ist ein Teamwerk. Wer hat das 14köpfige Autorenteam zusammengestellt?**

Es sind weitgehend dieselben Autorinnen und Autoren wie bei der 7. Auflage. Sie haben sich wieder bereit erklärt mitzumachen. Ich selbst haben wie schon zuvor das Thema Mängel abgehandelt.

**Wie hat das Team gearbeitet? Es gibt doch auch unter Juristen stets verschiedene Ansichten und Interpretationen.** Das ist so, und wir hatten auch zahlreiche Diskussionen zu Detailfragen. Auch wenn wir alle miernahe Rechtspositionen vertreten, gibt es doch immer wieder Fragen, bei denen man in guten Treuen verschiedener Auffassung sein kann. So etwa zur Frage, ob einem Mieter gekündigt werden darf, wenn er in einer expliziten Nichtraucherwohnung dennoch raucht.

**Die Rechtsprechung ist ständig im Fluss. Wird das in der neuen Ausgabe berücksichtigt?**

Selbstverständlich. Es sind sämtliche relevanten Urteile von Gerichtsinstanzen zum Mietrecht bis Juni 2016 berücksichtigt und verarbeitet.

**Der Autor der bisherigen Ausgabe von «Mietrecht für die Praxis» war David Lachat. Warum ist er heute nicht mehr dabei? Sein Name fehlt auf dem Cover.**

Die bisherige 7. Auflage unseres Buchs war im Grunde eine Übersetzung der französischen Ausgabe von Lachats Werk. Dieses bildet zwar immer noch die Grundlage, doch wir haben uns davon emanzipiert und einen eigenständigen Text verfasst. Er ist nicht mehr in allen Teilen identisch mit den Positionen von Lachat. Wir haben aber Wert darauf gelegt, dass David Lachat immer noch im Boot ist. Er hat den Text gegengelesen und wertvolle Kommentare abgegeben.

**Das neue Buch ist ein Wälzer mit über tausend Seiten. Wäre es nicht auch etwas schmaler möglich gewesen?**

Sicher wäre das mit strikten Auflagen möglich gewesen. Doch davon haben wir abgesehen. Die Autorinnen und Autoren sollten ihre Kapitel nach eigenem Gutdünken gestalten können. Man muss auch sehen, dass die Neuauflage allein durch die neue Zivilprozessordnung schon weit umfangreicher geworden ist. Richard Pünteners Kapitel dazu hat sich von 30 auf 60 Seiten verdoppelt. Der Vorteil für die Benutzer ist, dass sie wirklich umfassend informiert werden.

# Mehr Kostenmiete gegen

125'000 Unterschriften in nur einem Jahr. Das kann sich sehen lassen! Die Wohninitiative ist nun beim Bund deponiert.

Am 18. Oktober war der Bundesplatz in der Hand des Mieterinnen- und Mieterverbands. Das passiert nicht alle Tage. Marina Carobbio, Balthasar Glättli, Carlo Sommaruga, Michael Töngi und viele mehr – alle schauten zufrieden drein. Und freuten sich darüber, dass es gelungen war, in nur zwölf Monaten rund 125'000 Unterschriften für die Wohninitiative zu sammeln. Die Sammelfrist wäre erst in sechs Monaten abgelaufen. 106'000 Unterschriften sind gültig, 100'000 wären nötig gewesen. «Das ist ein grosser Tag für uns», sagte Marina Carobbio.

Die beglaubigten Unterschriften waren in 70 Kartons verpackt. Diese wurden symbolisch zu einem Wohnhaus aufgeschichtet. Eine Schar von MV-Vertreterinnen und -vertretern übergab sie dann

## Die bezahlbaren Wohnungen müssen verdoppelt werden.

der Bundeskanzlei. Dort wird nun erst nachgezählt, danach erfolgt die offizielle Publikation im Bundesblatt. Und ab diesem Datum laufen die Fristen. Das Zustandekommen der Wohninitiative in- nert kurzer Frist ist in ein starkes Signal in zweierlei Hinsicht.

Bilder MVD



Stolz präsentiert die Spitze des SMV zusammen mit ihren Verbündeten vor dem Bundeshaus die Unterschriften zur Wohninitiative.

Damit zeigt der MV als einer der grossen Verbände dieses Landes, dass er politisch handlungsfähig ist und etwas bewegen kann. Viel wichtiger aber ist das politische Signal: Weit über hunderttausend Menschen in diesem Land wollen, dass in der Wohn- und Mietpolitik endlich etwas geschieht. Sie wollen, dass sich Bund, Kantone und Gemeinden mehr um bezahlbare Wohnungen kümmern. Dass sie

diese nicht einfach einem Markt überlassen, der vorwiegend teure Wohnungen und immer neue Geschäftshäuser generiert. Sie verlangen, dass sich die Behörden aller Stufen wohnpolitisch für die Bevölkerung engagieren. Handeln statt nur einfach zuschauen.

SMV-Präsidentin Marina Carobbio sagte: «Trotz tiefster Zinsen und Nullteuerung sind die Mieten in den letzten Jahren kontinuier-

lich gestiegen. Viele Menschen in den Ballungszentren finden keine zahlbare Wohnung mehr. Bundesbern überlässt das essenzielle Gut Wohnen dem Markt. Das darf nicht sein, wir müssen Gegensteuer geben!» Die Medizin gegen diesen ungesunden Zustand ist der gemeinnützige Wohnbau. Dieser ist dank Gewinnverzicht in der Lage, Wohnungen mit günstigen Mieten zu erstellen und dadurch die Mietzinsexplosion in den Hotspots abzubremesen. Carobbio: «Das ist sehr wichtig, weil der Anteil der Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern in den letzten zwei Jahrzehnten ab- statt zugenommen hat.» Der Bund habe sich in diesem Zeitraum aus der Verantwortung geschlichen. Man habe ihm zahlreiche Vorschläge gemacht. Doch er sei nicht bereit gewesen zu handeln.

Die Wohninitiative fordert nun, dass künftig doppelt so viele gemeinnützige Wohnungen mit Kostenmiete wie bisher erstellt werden. «Das ist machbar, wenn der Bund seinen Part übernimmt», so die feste Über-



SMV-Präsidentin Marina Carobbio kritisiert den Bund für seine Passivität.

# die Mietzinsexplosion



initiative.

zeugung des Initiativkomitees (siehe Box rechts unten).

Der Bund hat freilich einen Namen: Bundesrat Johann Schneider-Ammann (FDP). Er ist politisch verantwortlich für das Dossier Wohnen. Zwar hat er sich für die Transparenz der Vormiete eingesetzt. Und ist damit im Parlament am Widerstand der rechtsbürgerlichen Lobby gescheitert. Das ist ihm nicht anzulasten. Doch

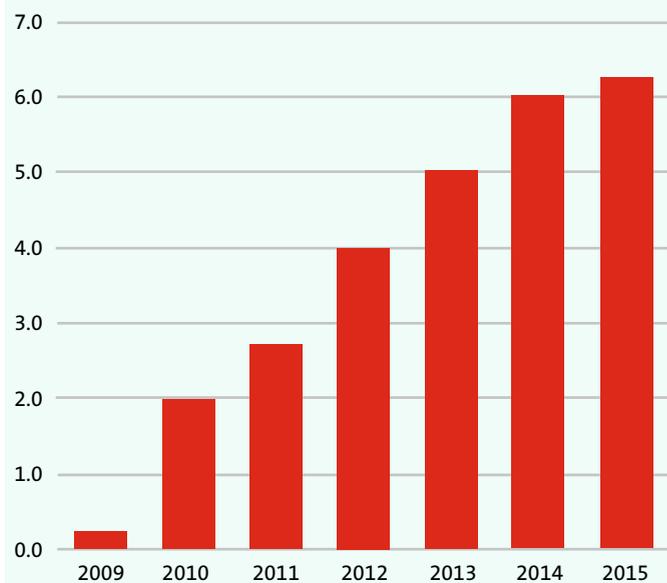
ansonsten hat er wohnpolitisch keine Stricke zerrissen. Er blieb weitgehend passiv. Blockiert in seinem illusionären Glauben an den Markt, der es schon richten werde. Schneider-Ammann verschloss und verschliesst die Augen vor den Realitäten. Wohnprobleme interessieren den ex-Unternehmer wenig. Die Wirtschaft liegt ihm näher. Lieber hört er auf den

*Es ist machbar, wenn der Bund seinen Part übernimmt.*

Rat seiner Ökonomen im Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco), die so marktgläubig sind wie er selbst. Die Wohninitiative des MV macht ihm nun Beine. Ob er will oder nicht. Und wenn «JSA», wie er in Politikreisen mit seinem Kürzel heisst, tatsächlich amtsmüde sein sollte und bald zurücktreten wird, so wird die Wohninitiative seinem Nachfolger oder seiner Nachfolgerin Beine machen.

Ob der Passivität des Bundes zeigt sich besonders SP-Nationalrätin Jacqueline Badran empört: «Die Mieten hätten seit 2008 um sechs Milliarden Franken sinken sollen, wenn sie sich nach den gesetzlichen Vorgaben entwickelt hätten, die nur einen mässigen Gewinn erlauben. Das ist illegal und inakzeptabel.» Die Miete sei für die meisten Menschen der mit Abstand grösste Posten im Haushaltbudget. Sie nervt sich auch über die Ablehnung der Miettransparenz im Parlament: «Die Offenlegung der Vormiete hätte den Mieterinnen und Mietern

## Senkungspotenzial der Mieten pro Jahr seit 2008



Die Mieten müssten seit 2008 sinken. Doch stattdessen steigen sie weiter.

ermöglicht, den legalen Zustand der Mietpreise zu überprüfen.»

Die Zahlen zeigen, dass das geltende Mietrecht nicht durchgesetzt wird. Die Mietenden zahlen deshalb zu hohe Mieten. Und das ging so: Der Durchschnittssatz aller Hypotheken sank seit 2009 von 3,45% auf 1,7%. Damit haben sich die Zinskosten der Vermieter halbiert: Bei einem Hypothekenvolumen von rund 870 Milliarden Franken ging die Zinsbelastung von 30 auf 15 Milliarden Franken zurück. Rund ein Drittel aller Liegenschaften sind Miethäuser. So sollte auch rund ein Drittel dieser 15 Milliarden Franken an Zinsersparnissen bei den Mietenden ankommen. Fast alle Mietverträge sind an den Referenzzinssatz gekoppelt. Die Mieten müssten gesenkt werden, wenn dieser Satz sinkt. Doch nur ein Bruchteil der Vermieter senkte die Miete beim gesunkenen Referenzzinssatz.

Der Anspruch des Mieters beträgt laut Mietrecht 3 Prozent weniger

Miete pro Viertelprozent Senkung des Referenzzinssatzes. Bei total 35 Milliarden Franken Mietzinsen pro Jahr sollten also die Mieten bei jedem Senkungsschritt um rund eine Milliarde Franken pro Jahr sinken. 2016 sollten die Mietzinsen damit über 6 Milliarden Franken tiefer liegen als 2008. Hätten die Vermieter den gesunkenen Referenzzinssatz stets an die Mietenden weitergegeben, so müsste ein durchschnittlicher Miethaushalt heute im Vergleich zu 2009 fast 3000 Franken weniger Miete zahlen. Die Statistik zeigt aber, dass die Mieten noch gestiegen statt gefallen sind. Und zwar auch in der Tiefstzinsphase der letzten Jahre. Die grosse Abzockerei der Mietenden muss deshalb schleunigst ein Ende haben. Das geht nur mit einer Reform des Mietrechts, aber auch mit einer Politik, die auf dem Markt den Anteil der bezahlbaren Wohnungen ausweitet und so eine dämpfende Wirkung auf die Mietzinsexplosion ausübt.



Auch mit Unterschriften-Kartons kann man ein Haus bauen.

## Eine schlagkräftige Allianz

Diese Verbände und Organisationen lancierten bzw. unterstützen die Wohninitiative:



# UPC stellt um – werden S

Der grösste Netzbetreiber der Schweiz will künftig direkt mit den Mietern ins Geschäft kommen. Vorbei mit der TV-Gebühr über die Mietnebenkosten. M&W sagt, worauf Mietende jetzt achten müssen.

In den meisten Fällen bezahlt heute der Vermieter die Grundgebühr für die Benutzung des Kabelfernsehnetzes. Von den Mietern verlangt er den betreffenden Betrag mit den Nebenkosten zurück. Nur für Zusatzangebote wie schnelleres Internet und zusätzliche TV-Sender erhalten Mietende direkt vom Netzbetreiber eine Rechnung. Die Firma UPC (früher: Cablecom) will das nun ändern. Die grösste Netzbetreiberin der Schweiz bietet den Endnutzern direkte Verträge an. Niemand ist zwar gezwungen, davon Gebrauch zu machen. Die Qual der Wahl ist aber gross. Denn teurer wird es auf jeden Fall. Mit dem

**Wer sich nicht vorsieht, zahlt plötzlich zu viel.**

neuen Direktvertrag sind monatlich 49 Franken zu bezahlen. Dafür bietet UPC eine wesentlich leistungsfähigere Internetverbindung von 40 Mbit/s. Beim herkömmlichen, über die Nebenkosten abgerechneten Angebot sind es 2 Mbit/s. Ansonsten bleiben die Leistungen gleich: ein Telefonanschluss plus 80 TV-Sender.

Wer beim herkömmlichen System der Abrechnung über die Nebenkosten bleibt, bezahlt für dieselbe Leistung wie bisher, aber ebenfalls mehr. Der Preis steigt von Fr. 33.95 auf Fr. 36.90 pro Mo-

## Bei einem Wechsel kündigen nicht vergessen!

Wichtig: Wer sich für ein neues TV-Angebot entscheidet, muss unbedingt den bisherigen, über die Nebenkosten abgerechneten Kabelanschluss kündigen. Die Kündigung geht an den Vermieter, am besten mit eingeschriebenem Brief. Dies ist auch dann nötig, wenn man nicht ans Kabelnetz von

UPC angeschlossen ist, sondern an ein anderes, das beispielsweise von den Gemeinden betrieben wird. Auch die Gebühr für solche Anschlüsse läuft meistens über die Mietnebenkosten. Unterlässt man diese Kündigung, riskiert man, die Nebenkosten für den bisherigen Anschluss weiterhin zu bezahlen.



Die Kunden der ex-Cablecom-Firma UPC müssen genau hinsehen, damit sie nicht doppelt zahlen.

nat. UPC begründet die Aufschläge mit Investitionen ins Netz. Ob das berechtigt ist, lässt sich kaum überprüfen. Der Preisüberwacher befasst sich nicht damit, weil der Konzern keine Monopolstellung mehr hat. Jedenfalls hat UPC die Gebühr für den Kabelanschluss schon mehrmals erhöht. Nur haben das die meisten Nutzer gar nicht bemerkt, weil der zusätzliche Betrag in den Nebenkosten versteckt war. Da die Heizölpreise gesunken sind, fiel die Neben-

kostenabrechnung in vielen Fällen trotzdem niedriger aus.

Die Nutzer von UPC-Kabelanschlüssen stehen also vor der Alternative, rund 8 Prozent mehr zu bezahlen für dieselbe Leistung oder über 40 Prozent mehr für eine bessere. Das ist eine Zwangslage, die UPC eine stattliche Umsatzsteigerung und damit auch mehr Gewinn bescheren wird. Angesichts der höheren Leistung (40 statt 2 Mbit/s) erscheint das neue Angebot von UPC zwar durchaus attraktiv. Trotzdem sollte man den Entscheid nicht überstürzen und sich Alternativen überlegen.

Die neuen Direktverträge enthalten nämlich eine Mindestlaufzeit von zwölf Monaten. Solange kann man den Anbieter nicht wechseln. Wer das Kabelfernsehen über die Nebenkosten bezahlt, kann hingegen in der Regel jederzeit auf das Ende

des Folgemonats kündigen. Heute herrscht Wettbewerb. TV-Sender kann man auch über andere Netze beziehen, beispielsweise von Swisscom oder Sunrise. Es empfiehlt sich also, sich zunächst bei der Konkurrenz umzusehen.

Wer den Kabelanschluss bisher über den Vermieter bezahlt hat, sollte eine Reduktion der Nebenkosten verlangen. Das Vorgehen ist dabei gleich wie bei einer Mietzinssenkung. Man fordert den Vermieter mit eingeschriebenem Brief zu einer Reduktion auf. Lehnt er diese ab oder antwortet er nicht innert 30 Tagen, gelangt man innert dieser Frist an die Mietschlichtungsbehörde. Weitere Informationen dazu erhält man beim MV.

Anspruch auf die Nebenkostenreduktion besteht streng rechtlich immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin. Für die meisten Mietenden ist das allerdings

# ie jetzt aktiv! Eine Schindluderei



In Baselland bekämpft die SVP eine sinnvolle Energieabgabe mit dem Hinweis auf die Mieter. Ausgerechnet die SVP.

Baselland hat kürzlich sein Energiegesetz revidiert. Das neue Gesetz stellt keinen grossen Wurf dar. Im Kantonsparlament wurde es von links bis rechts unterstützt. Auch der MV sprach sich für den Grundgedanken aus, wonach der Energieverbrauch und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss drastisch reduziert werden müssen.

Unter anderem sieht das Gesetz eine Verdreifachung der Fördergelder vor, welche Eigentümer für energetische Sanierungen beanspruchen können. Diese Fördergelder sollen mit einer neuartigen Abgabe auf den Verbrauch von nicht erneuerbarer Energie (Öl, Gas) im Gebäudesektor finanziert werden. Da dafür die Verfassung geändert werden muss, gelangt das Geschäft im Kanton am 27. November zur Volksabstimmung.

In der landrätlichen Debatte sprachen sich sämtliche Parteien für die Einführung dieser Abgabe aus, die bis spätestens 2023 befristet ist. Damit sollen jährliche Einnahmen von 15 Mio. Franken generiert werden. Die Rechtspartei fährt nun eine massive Gegenkampagne, mit Unterstützung der «Basler Zeitung» und der Handelskammer. In erster Linie geht es diesen Kreisen darum, eine neue Abgabe zu verhindern. Aber auch darum, dem Staat möglichst viel Spielraum zu nehmen. Doch statt dies offen und direkt zu sagen, schieben sie in ihrer Propaganda die Mieter und die Hauseigentümer vor: Die «Energiesteuer» sei für sie «unfair» (siehe Plakat).

Allerdings unterstützen sowohl der Mieter- wie der Hauseigentümergeverband die Vorlage. Beim HEV gaben wohl die Aufträge für das mit ihm verbandelte Gewerbe den Ausschlag. Für den MV war hingegen entscheidend, dass diese Abgabe nicht, wie jetzt von den Gegnern behauptet, via erhöhte Nebenkosten von den Mietenden berappt werden muss. Erhoben wird die Abgabe nämlich nicht auf dem effektiven Gebrauch – den der Staat ja gar nicht kennt –, sondern mit einer Pauschale, die je nach Wohnungsbestand abgestuft ist. Für Mietende ist wichtig zu wissen: Gebühren, die unabhängig

Bild MWBL



Die Gegner der Energieabgabe bemühen die Mietenden – zu Unrecht.

von der konkreten Nutzung erhoben werden, dürfen nicht als Nebenkosten abgewälzt werden. Sicher werden einzelne Vermieter dennoch versuchen, die Abgabe abzuwälzen. Deshalb müssen Mietende einen noch schärferen Blick auf die künftige Nebenkostenabrechnung werfen.

Dass die SVP plötzlich die Mietenden entdeckt, ist pure Propaganda. Diese Partei stellt sich auch im Baselbiet stets gegen deren Interessen. So war sie gegen transparente Mieten und versucht immer und zu Lasten der Mietenden, den Steueranteil der Wohneigentümer zu senken. Auch will sie nichts von der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wissen. Ein SVP-Vertreter antwortete kürzlich auf die Frage, ob auf einem freiwerdenden Areal genossenschaftlicher Wohnraum möglich wäre, allen Ernstes, das sei ein «Einstieg in den Sozialismus». Mietende tun gut daran, dieses Spiel zu durchschauen und am 27. November ein Ja einzulegen.

Urs Thrier

kein Nachteil. Sie entrichten jeden Monat zusammen mit dem Mietzins eine Akontozahlung an die Nebenkosten. Einmal im Jahr wird abgerechnet. Dann müssen sie nachzahlen oder erhalten Geld zurück. Dabei dürfen Kabelfern-

sehen darf dann nicht mehr in der jährlichen Nebenkostenabrechnung enthalten sein! Anders verhält es sich, wenn man als Mieter eine Pauschale für die Nebenkosten bezahlt. In diesem Fall muss man nach einer Kündigung des Kabelanschlusses beim Vermieter unbedingt eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Denn eine Nebenkostenpauschale ist definitiv. Es erfolgt keine Abrechnung mehr. Auch wenn weniger Nebenkosten angefallen sind, erhält man nichts zurück.

Gewisse Mietverträge sehen auch gar keine Nebenkosten vor. Dann sind Nebenleistungen wie Heizung, Wasserbezug und auch Kabelfernsehen im Mietzins inbegriffen. In diesen Fällen ist es ähnlich wie bei einer Nebenkostenpauschale: Der Vermieter muss nach der Kündigung den Mietzins um den Betrag des Kabelnetzanschlusses senken. *Ruedi Spöndlin*

**UPC will direkt mit den Mietern ins Geschäft kommen.**

sehgebühren, die nicht mehr angefallen sind, nicht verrechnet werden. Wer bisher mit der Nebenkostenabrechnung jedes Jahr 400 Franken zahlte oder noch nachzahlen musste, kann sogar auf eine Senkung der Akontobeiträge verzichten. Dann fallen einfach die jährlichen Nachzahlungen weniger hoch aus. Aufgepasst: Der Betrag für das Kabelfern-

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».

# Immobilienkultur im Kreis 4

Vor zwei Jahren erhielten Mieter im Zürcher Kreis 4 die Kündigung – wegen einer Sanierung. Doch erst jetzt wird teils renoviert. Zwischenzeitlich gab es modische Pop-up-Restaurants.

Der Name klingt gut: Immobilienkultur AG. Auf der Webseite preist die Firma ihre Vorzüge an: «neugierig, spontan und fokussiert». Ein Link führt auf den «Tellhof Blog», das Informationsportal zu den beiden Liegenschaften Tellstrasse 20 und Zwinglistrasse 18 sowie einem Innenhofgebäude. Die Besitzer haben die drei Liegenschaften Anfang 2014 gekauft, mit ihrer damaligen Firma Filson Immobilien AG (c/o Immobilienkultur AG), die jetzt Tellhof AG heisst. Auf dem Blog tönt alles so, wie es einem urbanen Publikum gefällt. Es gibt sogar kritische Töne: «Der strukturelle Wandel im Kreis 4, der teils Gentrifikations-ähnliche Tendenzen annimmt, ist nicht zu leugnen.» Nun wollen die Eigentümer ein «durchdachtes Konzept für den Tellhof» umsetzen und ein «markantes Zeichen für den respektvollen Umgang mit der gewachsenen Stadtgeschichte setzen».

Ein Abend Anfang Oktober. An der Zwinglistrasse 18 wird in jeder der vier ehemaligen Wohnungen aufgetischt. Vier «Gastronomen der Extraklasse» bieten kulinarische Themen-Abende. Bei der «Männer-WG» kommen die Brötchen in Damenstrümpfen auf den Tisch. Diese gastronomische Zwischennutzung, so genannte Pop-up-Restaurants, hiess «Vier&eins». Die Wirtschaftspolizei hat die wohnfremde Nutzung für 30 Tage bewilligt. Das ist aufgrund des liberalisierten Gastgewerbesetzes möglich, wie Chef Mario Dändliker erklärt. Nur mit Glück ist ein Platz zu ergattern. «Auch Leute aus dem Quartier finden's läss», sagt eine Besucherin. Was die Gäste nicht wissen: Zwei Jahre zuvor erhielten die teils langjährigen Mietenden die Kündigung. Begründung: Es werde umfassend saniert. Aber für dieses Haus gibt es bis heute noch nicht einmal ein Umbaugesuch. Der Geschäftsführer der Immobilienkultur AG, Salvatore Leggio,



Blick in den stark durchmischten Zürcher Kreis 4, wo es noch viele alte Wohnhäuser gibt.

erklärte auf Anfrage, dass man an der Zwinglistrasse auch in den nächsten ein, zwei Jahren nicht renovieren werde. «Wir vermieten die Wohnungen aber, unter anderem an Mitarbeiter von uns.»

Immerhin hat im anderen Haus an der Tellstrasse 20 der Umbau vor kurzem begonnen. Die Pläne dort sehen gut aus. Auch ehemalige Mietende wie Erika Burri finden sie ansprechend. Nur: Ihre einstige 3-Zimmerwohnung, für die sie rund 1230 Franken

inkl. Nebenkosten bezahlte, werde neu eine 2-Zimmerwohnung sein und mehr als das Doppelte kosten. Schon in der Phase der Zwischennutzung hatten die Besitzer die teils vernachlässigten Räume teurer weitervermietet, ohne Verbesserung. Das Ladenlokal im Parterre der Tellstrasse 20 kostete früher gemäss Auskunft der damaligen Mieterin rund 1400 Franken monatlich (inklusive ein separater Raum). Nach dem Handwechsel verlangte die neue

Besitzerin rund 2300 Franken Miete (ohne Zusatzraum). Nachdem auch dieser Mieter wieder raus musste, sah er das Lokal im Internet für rund 2500 Franken ausgeschrieben. Auch eine Wohnung im Haus Zwinglistrasse 18 bot die Tellhof AG für rund 1900 Franken an. Bisher hatte sie rund 1100 Franken gekostet.

Was würde die ehemalige Besitzerin dieser Liegenschaften denken, die 2012 verstorbene Marie Agnes Stutz? In ihrem Testament sei gestanden, den bisherigen Mietern dürfe selbst beim Verkauf der Liegenschaft nicht gekündigt werden. Das weiss der ehemalige Verwalter Beat Fleischli. Stutz' letzter

Wille war aber juristisch nicht verbindlich, weil im Grundbuchamt die nötigen Erklärungen fehlten. Fachleute sprechen vom «Vormerken von Mietverträgen». Und die Erbengemeinschaft, von der selber niemand im Kreis 4 wohnt, wollte beim Verkauf der Liegenschaften das Maximum heraus-

## Die Mieten im Zürcher Kreis 4 steigen weiter.

holen. Leer gingen dabei die Bewohner aus. Sie hatten versucht, gemeinsam das Wohnhaus zu kaufen. Leer ging auch die Wogeno aus, die ebenfalls am Kauf interessiert war. Das Rennen machte die Filson AG. Sie kündigte den Mietern als Filson AG c/o Immobilienkultur AG.

Geschäftsführer Leggio ist es ein grosses Anliegen, dass positiv über seine Firma geschrieben wird. Deshalb sagt er: «Wir vermitteln auch Häuser an Genossenschaften, wann immer es geht. Das ist uns schon oft gelungen.» Je eine Vermittlung können sowohl der Verband der Wohnbaugenossenschaften Zürich als auch die Genossenschaft Frohheim bestätigen, die er als Referenzen nennt. Vordergründig macht die Tellhof AG also vieles richtig. Hinter der Fassade sieht's weniger prächtig aus. Und die Mieten im Kreis 4 steigen weiter. Esther Banz



Diese Liegenschaft an der Tellstrasse wird renoviert – und die Mieten steigen.

# Schlafgänger und Abzocker

*Die einen lebten feudal, die andern pferchten sich in feuchten Kammern. Prekäre Wohnverhältnisse waren ein Hauptgrund für die Entstehung der Mieterverbände im vorletzten Jahrhundert.*

In Basel und Zürich hoben engagierte Mittelständler 1891 in Basel und Zürich die ersten Mietervereine der Schweiz aus der



Autor Niklaus Scherr

Taufe. Teure Mieten waren schon damals ein Ärgernis. Aber noch weit mehr waren es die prekären Wohnungen. Dies schildert Niklaus Scherr in seinem neuen Buch «Nur noch für die Miete schaffen...?» (siehe Box). Und zwar auf eindruckliche Weise. 1896 wurde der erbärmliche Zustand vieler Wohnungen zum Politikum. Es gab deshalb eine Wohnungs-Enquete. Die messverrückten Kommissare fanden Folgendes heraus:

► **Kubik:** Eine hygienische Wohnung sollte mindestens 20 Kubikmeter pro Kopf umfassen. Richtig gelesen: Kubik- und nicht Quadratmeter, weil eben auch die Raumhöhe entscheidend ist. 20 Kubikmeter Wohnraum sind 8 Quadratmeter bei 2,5 m Raumhöhe. Ein Drittel der Zürcher Bewo-

nerinnen und Bewohner erreichten dies nicht. Sie lebten mit weniger, teils sogar mit nur 10 Kubikmetern.

► **Reich und Arm:** Fabrikarbeiter lebten auf kleinstem Raum. Im Schnitt hatten sie nur 18.6 Kubikmeter Raum zur Verfügung. Fabrikangestellte kamen schon in 42.3 Kubikmetern. Und die Fabrikanten konnten sich in 73.4 Kubikmetern tummeln. Scherr

*In einem einzigen Zimmer wohnten 16 «Schläfer».*

spricht denn auch von enormen Klassenunterschieden. Im Arbeiterquartier Aussersihl kamen 1,4 Personen auf ein Zimmer, im wohlhabenden Enge-Quartier nur 0,8.



Zur Zeit der Gründung der Mietervereine lebten Reiche feudal...



... und Arbeiterfamilien mussten wohnmässig schwer unten durch.

## Vernissage

Niklaus Scherrs neues Buch «Nur noch für die Miete schaffen...?» (160 Seiten, broschiert, Fr. 15.–) ist die erste Publikation, welche die Entstehung und Geschichte des Zürcher Mieterverbands beleuchtet. Kommen auch Sie zur Vernissage mit dem Autor, Giacomo Roncoroni, Daniel Leupi und Etrit Hasler:

► **Dienstag, 8. November, 19 Uhr, Kulturmarkt Zürich, Ämtlerstr. 23**



Das Buch ist zu beziehen in den Buchhandlungen oder direkt beim MV Zürich, Tellstrasse 31 8026 Zürich, info@mvzh.ch

► **Drangvolle Enge:** Viele Wohnungen waren total überfüllt. Die Menschen lebten auf unvorstellbar engem Raum. Ein Drittel aller Haushalte beherbergte noch Untermieter. Man nannte sie «Schlafgänger», da sie oft nur nachts anwesend waren. Ohne sie wäre es vielen Mietenden nicht möglich gewesen, die drückenden Mietkosten zu tragen. Jede sechste Zürcher lebte in einer Dach- oder Mansardenwohnung. Aus Bauplänen ist ersichtlich, dass es Dienstbotenschläge mit Betten für ganze Dachböden unter geschlossenen Dächern gab.

Dass es mit der Hygiene unter solchen Verhältnissen nicht weit her war, liegt auf der Hand. Jedes Jahr musste das Gesundheitsamt zwischen 600 und 900 Zimmer wegen Diphtherie, Typhus und Tuberkulose desinfizieren. Bis zu 30'000 Matratzen mussten ausgetauscht werden. Baukontrollen ergaben, dass Neubauwohnungen vorzeitig bezogen wurden – noch bevor der Bau ausgetrocknet war. Gang und gäbe war es, dass ohne Bewilligung Dachwohnungen ohne ausreichende Belüftung und Belichtung eingebaut wurden. Besonders schlimm war das Ge-

schäft mit Migrant\*innen. Vermieter pferchten italienische Arbeiter in so genannte «Massenquartiere». 1896 ergab eine Kontrolle, dass von 1186 kontrollierten Zimmern deren 557 als überfüllt zu beanstanden waren. In 2641 Betten wurden 4211 «Schläfer» angetroffen. Alleine ein Bett zu haben war für einen Muratore aus dem Süden ein schöner Traum. Geschweige denn ein anständiges Zimmer. Die Wohnungsnot spielte üblen Geschäftemachern in die Hände. So stellte der Zürcher Stadtrat fest: «Es scheint Hauseigentümer zu geben, die in dem Masse, ►

► als von den Mietern Schläfer gehalten werden, mit dem Mietzins hinaufgehen und so jene veranlassen oder geradezu zwingen, einer Wohnungsüberfüllung sich schuldig zu machen.» Man fand sogar Zimmer mit 6 und mehr Schläfern. Der Gipfel war dann ein Zimmer mit nicht weniger als 16 Schläfern. Unvorstellbar, wie diese die Nacht verbrachten. Sardinien haben es besser.

Wer konnte, zog deshalb so schnell wie möglich in eine bessere Unterkunft um. 1895 stellte die Statistik fest, dass nicht weniger als 50'744 Personen umzogen. Das ist knapp die Hälfte der

damaligen Stadtbevölkerung. Heute beträgt die jährliche Umzugsrate 15 bis 20 Prozent. Es zügelten keineswegs nur Schläfer, sondern auch viele Familien mit ihren Kindern.

Wie man sich die Wohnverhältnisse einer damaligen Arbeiterfamilie in etwa vorstellen muss, schildert der bekannte Arbeiterarzt Fritz Brupbacher so: «Je ärmer sie waren, umso mehr Kinder hatten sie. Wenn man an den Winterabenden seine Besuche in den Arbeiterwohnungen machte, so lag gewöhnlich die ganze Gesellschaft im Bett in der Dunkelheit, um Heizung und Licht

zu sparen.» Die «Schlafgänger» stach auch dem Mieterverein in die Augen. Er konnte beobachten, wie Vierzimmerwohnungen mit drei bis vier Matratzen pro Raum vermietet wurden, wodurch 20 Schlafgänger untergebracht werden konnten. Zahlte jeder dieser Armen 10 bis 20 Rappen Schlafgeld pro Tag, so kam ein für damalige Verhältnisse hübsches Sümmchen zustande. Laut Scherr konnte ein Aussersihler Vermieter für eine 4-Zimmer-Wohnung leicht das Doppelte der Durchschnittsmiete von 678 Franken pro Jahr abzocken.

## NEWS

### Asloca drehte Mieter-Film

Der Waadtländer Mieterverband Asloca hat einen Werbefilm gedreht – für die Wohninitiative als auch für sich selbst. Im Mittelpunkt des Kurzstreifens stehen der kranke Kevin und seine Pflegerin. Mehr sei an dieser Stelle nicht verraten. Der Clip ist auf Facebook zu sehen ([www.facebook.com/Asloca.Vaud](http://www.facebook.com/Asloca.Vaud)). Laut Generalsekretär Michael Töngi bemüht sich der SMV um eine deutsche Untertitelung.

### Mehrheit in Bern ohne Auto

Auch in der Stadt Bern steigt die Zahl derjenigen, die bewusst ohne Auto leben. Mehr als die Hälfte der städtischen Haushalte hat

kein eigenes Auto. Waren es im Jahr 2000 noch 42 Prozent, so stieg die Zahl bis ins Jahr 2010 auf 53 Prozent. Dies wurde kürzlich an einer Fachtagung des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS) bekannt. In der Stadt Bern gibt es derzeit rund 40 Projekte für autoreduzierte Wohnüberbauungen. Die jüngste Siedlung heisst Stöckacker in Bümpliz. Für 147 Wohnungen gibt es lediglich 24 Parkplätze.

### Vorstoss für transparente Mieten

Im Luzerner Stadtparlament hat die SP/Juso-Fraktion ein Postulat eingereicht, mit dem sie die Pflicht zur Offenlegung der

Vormiete bei Neuvermietungen fordert. Dies habe eine mietzindämpfende Wirkung, heisst es zur Begründung. Die Stadt Luzern soll sich nun beim Kanton für die Realisierung einsetzen. Nachdem die Einführung der Miettransparenz im Bund gescheitert ist, bleibt sie den Kantonen überlassen.

### HEV macht Stimmung

Der Hauseigentümerverband macht einen erneuten Anlauf zur Abschaffung des Eigenmietwerts. Wie schon mehrmals zuvor. Mitte November will er in Bern eine Petition deponieren. Als Begründung gibt er die angebliche steuerliche Benachteiligung der Hausbesitzer an.

# etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

## Brauchen Sie Hilfe?



## Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Umzug, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen usw.

## Etcetera

Soziale Auftragsvermittlung

[www.etcetera-zh.ch](http://www.etcetera-zh.ch)

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

Etcetera ist ein Angebot des:  
SAH ZÜRICH, [www.sah-zh.ch](http://www.sah-zh.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 Mieterinnen- und Mieterverbandes:  
Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr



**Hausverein**  
SCHWEIZ

Für umweltbewusste und faire EigentümerInnen



Weitere Infos:  
[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)

## Stockwerkeigentum

**Zürich: Dienstag, 15. November 2016**  
aki, Hirschengraben 86 (7 Minuten vom Bahnhof)

**Bern: Mittwoch, 30. November 2016**  
Planhalle 6, Parkstr. 6 (8 Minuten ab Bahnhof mit Tram Nr. 9)

**jeweils um 18.15 bis 20.45 Uhr**

Sie erfahren, worauf Sie beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung achten müssen, wie Sie Stockwerkeigentumsgemeinschaft gründen und verwalten können und hören Näheres über Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrecht.

Anmeldung bis 10. Nov., bzw. 22. Nov. an:  
[kurse@hausverein.ch](mailto:kurse@hausverein.ch), 031 311 50 55;  
Kosten: Mitglied Fr. 75.–, Nichtmitglied Fr. 105.–/Paare 110.–/170.–

**Die Alternative zum Hauseigentümerverband.**

# Ist Glasfaser zwingend?

**Frage:** Kürzlich wurden auch in unserer Strasse Glasfaserkabel verlegt. Ich möchte gerne von dieser modernen und schnellen Übermittlungstechnologie profitieren.



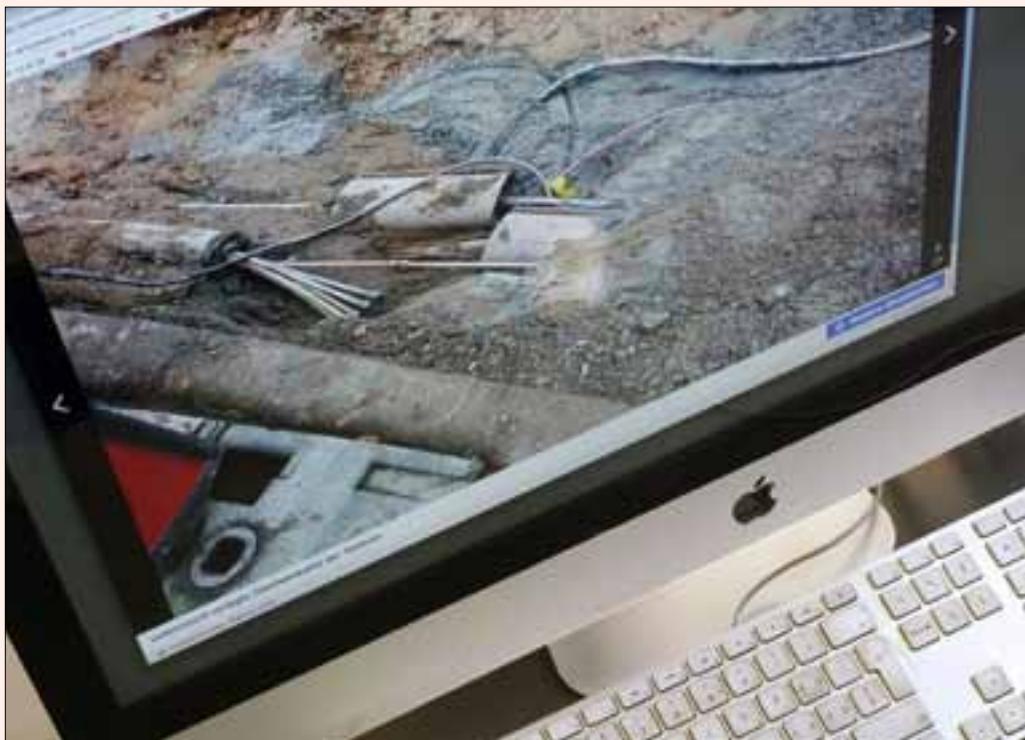
**Anna Kley beantwortet Ihre Fragen.**

Kann ich also von meinem Vermieter verlangen, dass er meine Wohnung ans Glasfasernetz anschliessen lässt?

**Hotline:** Ohne Zustimmung des Vermieters kann der Netzbetreiber die Liegenschaft nicht ans Glasfasernetz anschliessen. Gemäss Art. 35a des Fernmeldegesetzes muss dieser seine Zustimmung jedoch erteilen, wenn Sie bereit sind, die Kosten dafür zu übernehmen. Vermutlich fallen allerdings gar keine Kosten an. Unmittelbar nach der Verlegung der Glasfaserkabel, dem sogenannten Rollout, erstellen die meisten Netzbetreiber die Anschlüsse kostenlos.

Besteht in der Liegenschaft bereits ein Hausanschluss, ist der Vermieter gegenüber dem Netzbetreiber in der Regel vertraglich verpflichtet, die einzelnen Wohnungen auf Wunsch der Mieter verkabeln zu lassen. Tut er das nicht, können Sie sich an den Netzbetreiber wenden. Dieser wird den Vermieter dann zur Erfüllung seiner Pflicht auffordern. Auch dafür fallen normalerweise keine Kosten an. Die Netzbetreiber übernehmen die Installation, solange der Eigentümer keine aufwändigen Sonderwünsche vorbringt.

Bild: m&w



Wer in seiner Wohnung Glasfaserkabel will, muss diese auch bezahlen.

In unserer Teamsitzung hat eine Kollegin kürzlich gesagt, es gebe kein mieterfreundlicheres Gesetz als das Fernmeldegesetz. Und sie hat recht, in Sachen Telekommunikation können Mieterinnen und Mieter erstaunlich weitgehende Ansprüche stellen. Das hat natürlich damit zu tun, dass die gesetzgebenden Behörden die neuen Kommunikationstechnologien fördern wollen. Ihre Verbreitung soll nicht daran scheitern, dass die Vermieter nicht mit einem Glasfaseranschluss einverstanden sind. Ansonsten haben Mieterinnen und Mieter einen schwereren Stand, wenn sie sich eine Verbesserung der Haustechnik wünschen. Ein Vermieter ist beispielsweise nicht verpflichtet, einen Geschirrspüler einzubauen, auch wenn die Mieter das wünschen. Der Mieter kann sich natürlich selber einen anschaffen. Aber selbst dazu braucht er nach weitverbreiteter Rechtsauffassung die Zustimmung des Vermieters.

Besteht in der Liegenschaft bereits ein Hausanschluss, ist der Vermieter gegenüber dem Netzbetreiber in der Regel vertraglich verpflichtet, die einzelnen Wohnungen auf Wunsch der Mieter verkabeln zu lassen. Tut er das nicht, können Sie sich an den Netzbetreiber wenden. Dieser wird den Vermieter dann zur Erfüllung seiner Pflicht auffordern. Auch dafür fallen normalerweise keine Kosten an. Die Netzbetreiber übernehmen die Installation, solange der Eigentümer keine aufwändigen Sonderwünsche vorbringt.

## Muss ich den Schaden übernehmen?

**Frage:** Bei der Wohnungsabgabe haben wir ein Protokoll unterzeichnet, das folgenden Satz enthält: «Die Mieterschaft bezahlt Fr. 500.– für die beschädigte Küchenabdeckung.» Nun fordert der Vermieter diesen Betrag von uns, ohne eine Reparaturrechnung vorzulegen. Vermutlich lässt er den Schaden gar nicht reparieren. Müssen wir ihm die 500 Franken trotzdem bezahlen?

**Hotline:** In Ihrem Fall stellt sich die Frage, ob es sich bei den 500 Franken um einen Anteil an die Reparaturkosten oder um eine pauschale Minderwertentschädigung handelt. Ist von einem Anteil an die Reparaturkosten auszugehen, haben Sie Anspruch auf eine Rechnung. Eine pauschale Minderwertentschädigung schulden Sie hingegen selbst dann, wenn der Vermieter den Schaden nicht reparieren lässt. Wovon man nun auszugehen hat, ist Interpretationssache. Man kann darüber streiten. Wenn man sich auf einen derartigen runden Betrag einigt, bevor eine Rechnung vorliegt, ist allerdings meistens von einer pauschalen Minderwertentschädigung auszugehen. Vermutlich müssen Sie die 500 Franken also bezahlen, ohne eine Rechnung zu erhalten.

Häufig einigt man sich auf eine pauschale Minderwertentschädigung, wenn der Vermieter einen Schaden nicht beheben lassen will. Als Mieter können Sie aber auch darauf bestehen, nur eine Minderwertentschädigung zu bezahlen und nicht für die Reparaturkosten aufzukommen. Dies dann, wenn die Reparatur unverhältnismässig wäre und der Schaden jedem Nachmieter zugemutet werden kann. Typische Beispiele sind Kratzer auf einer Küchenkombination oder auf einem Glaskeramikkochfeld. Der Vermieter kann die Küchenabdeckung oder das Kochfeld in einem solchen Fall zwar schon ersetzen lassen. Sie können sich aber weigern, die ganze Rechnung zu bezahlen und auf einer Minderwertentschädigung bestehen. Schwierig zu beantworten ist, wie hoch eine angemessene Minderwertentschädigung ausfallen soll. Das kommt sehr auf die Umstände des Einzelfalls an, zudem gibt es einen grossen Ermessensspielraum. Wenn die Haftpflichtversicherung eines Mieters für den Schaden aufkommen muss, schlägt sie oft einen Betrag vor. Eine Minderwertentschädigung

Am Kochfeld kann schnell ein Kratzer entstehen. Wer zahlt?



Am Kochfeld kann schnell ein Kratzer entstehen. Wer zahlt?

muss jedenfalls geringer ausfallen als die Reparaturkosten bzw. der Ersatz des beschädigten Einrichtungsteils abzüglich die Altersentwertung.

# Wenn es graut und mode

*Im Winter haben die Schimmelpilze Hochsaison. Wenn es Streit gibt, weisen viele Vermieter die Schuld den Mietenden zu. Allerdings meistens zu Unrecht.*

**S**ie schieben den grossen Kleiderschrank ein paar Zentimeter von der Wand weg. Oh Schreck! Dahinter ist die Wand ganz grau – Schimmelpilz hat sich ausgebreitet. Auch die Rückwand des Schrankes «gräuelte» bereits. Wichtig ist nun, den Schimmelbefall sofort dem Vermieter zu melden. Am besten tun Sie das mit eingeschriebenem Brief, damit Sie einen Beweis haben.

Vielleicht sagt der Vermieter aber: «Kein Wunder, dass Schimmel auftritt, wenn Sie Ihren Schrank an eine Aussenwand stellen. Sie müssen doch wissen, dass man das nicht darf!» Lassen Sie sich dadurch jedoch nicht beirren. Es stimmt zwar, dass Schränke an Aussenwänden die Luftzirkulation behindern. Dann kann Kondenswasser schlecht verdunsten, das sich auf der Oberfläche gebildet hat. Und der feuchte Belag bildet einen idealen Nährboden für Schimmelpilze.

Ein Schrank an der Aussenwand führt aber nur dann zu Schimmel, wenn diese schlecht isoliert ist und bei niedrigen Aussentemperaturen kühl wird. Es müssen also verschiedene Faktoren zusammenspielen, dass Schimmel auftritt. Und nicht für alle davon sind Sie als Mieterin oder Mieter verantwortlich.

Nicht zutreffend ist auch, dass Schränke an Aussenwänden nicht erlaubt sind. Wenn Sie eine Wohnung mieten, müssen Sie diese normal nutzen können. Kann man keine grossen Möbelstücke

## Lüften Sie richtig!

Um Schimmel zu vermeiden, empfiehlt es sich, zwei bis drei Mal am Tag richtig zu lüften. Das heisst, die Fenster 5 bis 10 Minuten vollständig öffnen und wenn möglich Durchzug verursachen. Die Fenster dauernd einen Spalt offen zu halten oder schräg zu stellen, ist hingegen nicht gut. Denn dabei geht viel Energie verloren. Zudem kann sich erst recht unerwünschtes Kondenswasser bilden.

an die Aussenwände stellen, ist die Nutzung stark eingeschränkt. Die Wohnung weist in diesem Fall nicht den Zustand auf, den Sie gemäss Mietvertrag und Gesetz erwarten dürfen. Wenn Schränke an den Aussenwänden in einem Gebäude ein Problem darstellen, müsste der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags zumindest deutlich darauf hinweisen. Trotzdem empfiehlt es sich, Schränke so zu stellen, dass zwischen ihrer Rückseite und der Aussenwand ein paar Zentimeter Zwischenraum verbleiben.

Wer ungenügend lüftet, kann durchaus zur Bildung von Schimmel beitragen. Unvorteilhaft kann es auch sein, regelmässig nasse

## Rechtlich ist Schimmel ein Mangel an der Mietsache.

Wäsche in der Wohnung aufzuhängen. Ein Zuviel an Zimmerpflanzen kann ebenso zur Schimmelbildung beitragen, wie auch intensives Kochen mit viel Dampf. Abzuraten ist davon, die Heizung im Winter ganz zuzudrehen. Denn die kalte Raumluft kann weniger Flüssigkeit aufnehmen, so dass sich mehr Kondenswasser bildet. Diese Verhaltensweisen allein führen in der Regel aber noch nicht zu einem Schimmelbefall. Hinzu kommen meistens Mängel am Gebäude, etwa sogenannte Wärmebrücken. Es gibt sogar Fälle, in denen der Schimmel durch von aussen eindringendes Regen- oder Grundwasser hervorgerufen wird. In Neubauten tritt in den ersten Jahren in den Kellerräumen häufig Schimmel auf, weil der Beton noch nicht ganz ausgetrocknet ist.

In aller Regel können Sie als Mieterin oder Mieter jedenfalls nicht für einen Schimmelbefall belangt werden. Denn dazu müsste der Vermieter Ihre Verantwortung nachweisen. Da Schimmel fast immer auf ein Zusammenspiel verschiedenster Faktoren zurückzuführen ist, lässt sich dieser Beweis nur in seltenen Ausnahmefällen erbringen.

Schimmel in Wohnräumen darf natürlich auf keinen Fall geduldet werden. Denn er ist nicht nur unappetitlich, sondern kann auch die Gesundheit schädigen. Viele Menschen reagieren darauf

Bilder m&w



Schimmel an den Wänden ist nicht nur unansehnlich, sondern kann auch der Gesu

mit einer Allergie der Atemwege. Rechtlich gesehen stellt Schimmel einen Mangel am Mietobjekt dar. Die Vermieterschaft ist in solchen Fällen verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen und die Kosten dafür zu übernehmen. Zudem haben Sie als betroffener Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Eine Ausnahme gilt in den seltenen Fällen, in denen Sie als Mieter den Schimmelpilz zu verantworten haben.

## Schimmel darf in Wohnräumen nicht geduldet werden.

Kommt der Vermieter seiner Pflicht zur Behebung des Mangels nicht nach, können Sie als Mieter durch die amtliche Hinterlegung des Mietzinses Druck machen. Über das Vorgehen las-

sen Sie sich am besten durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten. In ganz krassen Fällen ist es sogar denkbar, die Wohnung fristlos zu kündigen. Das sollten Sie aber nicht tun, ohne sich vorher eingehend beim lokalen MV informiert zu haben.

Ist von einem Mangel am Mietobjekt auszugehen, können Sie als Mieterin oder Mieter vom Vermieter grundsätzlich auch Schadenersatz für verschimmelte Kleider und Möbel verlangen. Diesen Anspruch durchzusetzen, ist allerdings nicht immer so einfach. Einerseits müssen Sie beweisen, was die beschädigten Stücke gekostet haben. Zudem hat der Vermieter nicht den Neuwert zu ersetzen, sondern die Altersentwertung ist zu berücksichtigen. Und über die kann man sich streiten. Zudem kann Ihnen der Vermieter entgegenhalten, Sie seien Ihrer Schadenminderungspflicht nicht nachgekommen. Ein Bei-

rt

## Vermeiden Sie Feinstaub!

*Beim Anfeuern im Cheminée kann man vieles falsch machen. Zum Schaden der Gesundheit. M&W gibt Tipps, wie es richtig geht.*

Winterzeit ist Cheminée-Zeit. Denn was gibt es Schöneres, als nach einem langen Spaziergang in der kalten Luft in eine Wohnung einzutreten, in der im Kamin ein Feuer brennt? Winterzeit ist aber auch diejenige Zeit, in der immer wieder zu hohe Feinstaubwerte gemessen werden. Und zu dieser Belastung tragen die Holzfeuerungen einen nicht unwesentlichen Teil bei. Rund 530'000 Wohnungen und Häuser in der Schweiz sind mit einem Cheminée oder einem Holzofen ausgestattet. Mit einfachen Massnahmen lassen sich die Feinstaub-Emissionen auf ein Minimum reduzieren.

Als Feinstaub werden winzige Partikel bezeichnet, deren Durchmesser weniger als zehn Mikrometer betragen. Feinstaub kann auf natürlichem Weg, etwa durch Pollen oder Erosion, entstehen. Der grösste Teil der Feinstaub-Emissionen stammt jedoch vom mechanischen Abrieb von Reifen, Bremsen und Strassenbelag sowie aus Verbrennungsprozessen, beispielsweise durch Dieselmotoren oder eben bei Holzfeuerungen.

Aufgrund ihrer geringen Grösse werden Feinstaubpartikel bei jedem Atemzug eingeatmet. Je kleiner die Partikel sind, umso tiefer gelangen sie in die Lunge. Ultrafeine Partikel können sogar in den Blutkreislauf eindringen. Dies kann zu Reizungen der Atemwege sowie Atemwegs-

### Ein Spot, der es zeigt

Die Lungenliga setzt sich dafür ein, dass immer weniger Menschen an Lunge und Atemwegen erkranken. Um die Schadstoffemissionen bei Holzfeuerungen zu reduzieren, hat die Lungenliga gemeinsam mit anderen Partnern eine Sensibilisierungskampagne gestartet. Ein witziger Info-Spot auf der Webseite [www.lungenliga.ch/anfeuern](http://www.lungenliga.ch/anfeuern) und ein Merkblatt zeigen, wie man richtig anfeuert. Weitere Informationen: [www.fairfeuern.ch](http://www.fairfeuern.ch), [www.kaminfeger.ch](http://www.kaminfeger.ch)

Herz-Kreislauf- und Krebserkrankungen führen. Die Emissionen aus Holzfeuerungen machen durchschnittlich zwischen 10 und 15 Prozent der jährlichen Feinstaub-Emissionen in der Schweiz aus. «In den Wintermonaten ist der Beitrag an die Feinstaubbelastung je nach Ort und Meteorologie wesentlich höher als im Jahresdurchschnitt», sagt Simon Liechti, stellvertretender Sektionschef Industrie und Feuerungen beim Bundesamt für Umwelt. Etwa die Hälfte dieser Emissionen stammt aus grossen Feuerungsanlagen, der Rest aus den 530'000 Wohnraumfeuerungen, die es schweizweit gibt.

Wer in einer Mietwohnung lebt und mit einem Cheminée oder Holzofen heizt, hat meist keinen grossen Einfluss darauf, ob seine Heizung den neuesten technischen Standards entspricht und tiefe Emissionswerte aufweist. Dennoch können auch Mieter einiges für eine emissionsarme Verbrennung tun. «Neben der Qualität der Anlage sind auch der passende Brennstoff und der richtige Betrieb wichtige Elemente», so Liechti.

Als Feuerholz geeignet ist naturbelassenes Stückholz wie et-

wa Scheite aus trockenem Nadel- oder Laubholz, das zwei Jahre an einem geschützten Ort getrocknet wurde. Verboten ist hingegen das Feuern mit Holzpaletten, Kisten und Möbelholz: Diese Stücke sind meist behandelt und setzen bei der Verbrennung neben Stickoxiden, Kohlenmonoxid und flüchtigen organischen Verbindungen auch andere, teils giftige Stoffe frei, beispielsweise Schwermetalle und Halogene.

Den Holzstapel zündet man von oben her an. Denn brennt das Feuer wie eine Kerze von oben nach unten, entwickelt sich kaum Rauch und dementsprechend weniger Feinstaub. Statt mit Papier oder Karton – was ebenfalls verboten ist – gelingt dies besser mit einer Anzündhilfe. Diese besteht beispielsweise aus wachsgetränkter Holzwolle und wird zwischen vier schmalen, über Kreuz gestapelten Tannenholzscheiten platziert. Da die Anzündhilfe länger brennt, entwickelt sie mehr Wärme und steckt das Holz leichter in Brand. Nun genügt ein Streichholz – und schon steht einem gemütlichen Abend mit einem emissionsarmen Feuer nichts mehr im Weg.

Regula Bur

→ [www.lungenliga.ch/anfeuern](http://www.lungenliga.ch/anfeuern)



ndheit schaden.

spiel: Im Keller hat sich Schimmel gebildet, Ihre Skibekleidung ist vom Pilz befallen und muss gereinigt werden. Sie verlangen, dass der Vermieter dafür aufkommt. Der aber sagt: «Ein Stück weit sind Sie selber schuld. Sie können Ihre Sportkleider nicht monatelang im Keller lassen, ohne einmal nachzuschauen.» Dieses Argument ist nicht ganz von der Hand zu weisen.

Stellen Sie als Mieterin oder Mieter Schimmel in Ihrer Wohnung fest, müssen Sie diesen gemäss Gesetz der Vermieterschaft melden. Tun Sie das nicht, können Sie unter Umständen für Folgeschäden verantwortlich gemacht werden. Damit Sie in einem allfälligen Rechtsstreit einen echten Beweis in den Händen haben, melden Sie Schäden wie Schimmelpilz am besten mit eingeschriebenem Brief oder zumindest per Mail.

Ruedi Spöndlin

Bilder: Lungenliga



Ein gemütliches Cheminée-Feuer entfacht man am besten von oben mit einer Anzündhilfe.

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

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

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

## BASEL

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

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

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

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

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

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

## BASELSTADT

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

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

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

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

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

## BERN

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

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

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

## FREIBURG

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

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

**Murten:** 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  
Tel. 0848 051 051,  
info@gl.mieterverband.ch

*Rechtsberatung neu:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
Donnerstags 14.00–17.00 Uhr  
Tel. 0848 051 051

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

## GRAUBÜNDEN

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

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

*Wohnungsabnahmen:* 0848 064 064,  
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  
*Tel. Rechtsberatung:*  
Tel. 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/  
APPENZEL**  
**MV Ostschweiz**  
Sekretariat: Webergasse 21,  
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

*Rechtsberatung:*  
**St.Gallen:** Webergasse 21,  
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),

Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-  
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

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

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

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

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

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

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

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

## SCHAFFHAUSEN

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

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

## SCHWYZ

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

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

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

Sekretariat:  
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

## SOLOTHURN

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

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

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

**MV Grenchen:** Bettlachstrasse 8,  
2540 Grenchen

*Rechtsberatung:*  
Nur nach Voranmeldung:  
Sekretariat  
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032  
**MV Olten und Umgebung:**  
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062  
032, täglich von 14–17h

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

## URI

Siehe unter Luzern

## WALLIS

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

*Rechtsberatung:*  
**Visp:** Harald Gattlen, Rechtsan-  
walt & Notar, Überbielstrasse 10,  
3930 Visp,  
2x monatlich jeweils Mi Nach-  
mittag, mit Voranmeldung  
Tel. 027 946 25 16

**Siders:** Rte de Sion 3,  
Café le Président  
Mo ab 18.30–20.30h,  
Tel. 027 322 50 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

## ZUG

**MV Kanton Zug**  
Sekretariat: Industriest. 22, PF 7721,  
6302 Zug, Tel. 041 710 00 88,  
Fax 041 710 00 89  
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h  
mvzug@bluewin.ch

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

## ZÜRICH

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

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
 E-Mail: info@mieterverband.ch  
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»  
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz,  
 Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



### MIETRECHTS- PRAKTIK- BROSCHÜREN

MV-Mitglieder: Fr. 8.-  
 Nichtmitglieder: Fr. 10.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

**Das Mietrecht.  
 Gesetz und Verordnung**  
 127 Seiten

**Paritätische  
 Lebensdauertabelle**  
 80 Seiten. Bewertung von Einrich-  
 tungen in Wohn- und Geschäftsräumen



### MV-BROSCHÜREN

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

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

**Nebenkosten und  
 Heizungsabrechnung**  
 35 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 ausserterminliche  
 Auszug**  
 20 Seiten. Musterbriefe. Beilage:  
 Formular für MietinteressentInnen

**Kündigung**  
 28 Seiten. Beilage: Kündigungs-  
 formular

**Auszug und Einzug**  
 23 Seiten. Das Wichtigste bei  
 Auszug und Neumiete

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

**Gemeinsam Wohnen/  
 Untermiete**  
 20 Seiten. Musterbriefe und  
 -verträge

## Jetzt aktuell



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

### BÜCHER

**Mietrecht für die Praxis  
 (alte Auflage)**  
 Standardwerk des juristischen Kom-  
 mentars von Lachat et al. (Neuauf-  
 lage erscheint Ende November 2016)

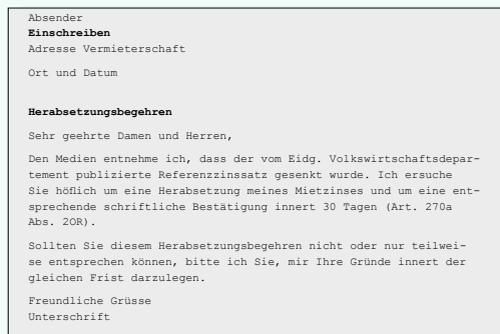
**Zum Sonderpreis!**

Mitglieder:  
**Fr. 45.-** statt Fr. 65.-

Nichtmitglieder:  
**Fr. 60.-** statt Fr. 88.-  
 (zuzüglich Versandkosten)



## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

**Mängelliste / Wohnungs-  
 abnahmeprotokoll**  
 3-teilig mit zwei Kopien, mit  
 Lebensdauertabelle, Fr. 6.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

**Mietvertrag**  
 3-teilig mit einer Kopie und allgemei-  
 nen Bedingungen, Fr. 5.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

**Untermietvertrag**  
 3-teiliges Formular mit zwei Kopien  
 und Deckblatt, Fr. 5.- (zuzüglich  
 Versandkosten)

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

# Bundesgericht gibt MV recht

Der MV Zürich hat am Bundesgericht ein wichtiges Urteil gegen selbstherrliche Schlichtungsbehörden erwirkt.

Der Streit entzündete sich 2014 an der Schlichtungsbehörde Meilen im Kanton Zürich. Diese hatte bei den Neuwahlen der Behörde einen Wahlvorschlag des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich übergangen. Dazu muss man wissen, dass die Schlichtungsbehörden immer paritätisch zusammengesetzt sind: Sie bestehen aus einer Vertretung der Mieter- und der Vermieterseite sowie aus einem Präsidium. Sowohl der MV als auch der HEV haben für die Wahl ihrer Mitglieder ein Vorschlagsrecht. Praktisch immer übernehmen die Schlichtungsbehörden die Vorschläge der Verbände, weil diese ja durch eigene Leute vertreten sein müssen.

Bei der Meilemer Schlichtungsbehörde ergab sich jedoch



Das Bundesgericht hat für einmal Klartext zu Gunsten der Mietenden gesprochen.

ein Konflikt insofern, als der MV Zürich eine Schlichterin wegen ihrem problematischen Verhalten bei Streitfällen nicht mehr zur Wahl aufstellte. Stattdessen wurden eine geeignetere Person vorgeschlagen. Doch die Behörde wollte dem nicht zustimmen und wählte die Bisherige. Sie stellte somit die Kollegialität unter Behördenmitgliedern über die Sache. Die Schlichter beriefen sich im Übrigen auf ihre Wahlfreiheit: Man könne ihnen nicht vorschreiben, welche Personen sie wählen müssten.

So war die Schlichtungsbehörde nun mit einer «Mieter-Vertreterin» besetzt, die zwar immer noch Mitglied im MV war, von diesem aber nicht mehr anerkannt wurde. Klar, dass dies für den MV sehr stossend ist, wenn er keine Gewähr hat, dass seine Vertretung in dieser wichtigen Behörde auch tatsächlich die Mieterinteressen vertritt. Weitere Reklamationen von Seiten betroffener Mietenden, die sich bei Verfahren unter Umständen von

der eigenen Vertreterin verschaukelt fühlen, waren vorprogrammiert. Der MV Zürich zog das Urteil daher ans Obergericht weiter. Leider fand er dort kein Gehör. Das als wenig mieterfreundlich geltende Obergericht lehnte die Beschwerde mit dem Argument ab, die Schlichtungsstellen seien nicht ans Vorschlagsrecht der Verbände gebunden und könnten frei wählen.

Der Gang ans Bundesgericht war nun unvermeidlich. Im September 2015 verhandelten die Bundesrichter den Fall. Und kamen zu einem unmissverständlichen Schluss: Die Mitglieder der Schlichtungsbehörden sollen «eindeutig» der Mieter- bzw. der Vermieterseite zugeordnet werden können. Dafür genüge es aber nicht, wenn jemand nur Mitglied des Verbands sei. «Zusätzlich ist der Wahlvorschlag des Verbands vorausgesetzt», so das Bundesgericht. Was ist nun aber mit der Autonomie der Behörden? Gilt sie nicht mehr? Doch, sagt das Bundesgericht laut dem in der

Fachzeitschrift mp/Mietrechtspraxis publizierten Urteil. Aber der Grundsatz im Bundesrecht, wonach die Mietschlichtungsbehörden paritätisch zusammengesetzt sein müssen, bedeute eine Ausnahme von der Autonomie der Kantone und der Schlichtungsbehörden in Zivilsachen.

Also Klartext aus Lausanne. Und eine Schlappe für die Behörde in Meilen, welche die Wahl gemäss dem MV-Vorschlag wiederholen musste, um eine richtige Vertretung der Mieterseite sicherzustellen. Und auch eine Schlappe für das Zürcher Obergericht, das meinte, die eigenen Behörden vor unwillkommenen Volksansprüchen schützen zu müssen.

Einmal mehr hat sich die Hartnäckigkeit des MV Zürich durch alle Instanzen gelohnt – im Interesse der Zürcher Mietenden. Diese wollen sich in einem Streitfall in der Schlichtung auf kompetente Leute der eigenen Seite verlassen können.

➔ Siehe auch Rubrik «Urteile» unten auf dieser Seite.

## URTEILE

### Vereinfachtes Verfahren – Zuständigkeit Miet- bzw. Handelsgericht

Für mietrechtliche Kündigungsschutzverfahren ist das vereinfachte Verfahren vorgesehen. Zuständig ist das Miet- und nicht das Handelsgericht. Ob eine Klage den Kündigungsschutz betrifft, ergibt sich aufgrund der Auslegung des Rechtsbegehrens und dessen Begründung. Die Frage ist offen gelassen, ob die Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung unter den in der ZPO

verwendeten Begriff des Kündigungsschutzes fällt.

Art. 210 Abs. 1 lit. b; Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_383/2015) vom 7. Januar 2016. Publ. in mp 2/2016.

### Wahlvoraussetzungen für einen Mietschlichter

Der bundesrechtlich festgeschriebene Grundsatz der paritätischen Vertretung bei Mietschlichtungsbehörden bedeutet eine Ausnahme von der Autonomie der Kantone bei der Organisation der Gerichte und der Schlichtungsbehörden in

Zivilsachen (E. 2). Schlichter sollen eindeutig der Mieter-, bzw. Vermieterseite zugeordnet werden können. Die Mitgliedschaft beim vorschlagsberechtigten Mieterverband genügt nicht für eine eindeutige Zuordnung zur Mieterseite, zusätzlich ist der Wahlvorschlag des Verbands vorausgesetzt (E. 3 und 4.1).

Art. 122 Abs. 2 BV; art. 3 sowie 200 Abs. 1 ZPO. Bundesgericht, I. öffentlich-rechtliche Abteilung, BGE 141 III 439 (BGer 1C\_634/2014) vom 14. September 2015.