

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 4, September 2021

www.mieterverband.ch

Christina Petermann (78)

Zwei Leer- kündigungen in vier Jahren *Seite 6–8*



Machen Sie mit
bei unserer
grossen Umfrage!
Seite 5



Liebe Leser*innen



Der Mieterinnen- und Mieterverband macht zurzeit eine grosse Umfrage bei seinen Mitgliedern. Wir wollen etwa wissen, wie Ihr Verhältnis zur Vermieterschaft ist, ob Sie Ihre Miete als zu hoch empfinden, ob Sie schon einmal Probleme mit Ihrer Wohnung hatten oder ob Sie Mühe hatten, überhaupt eine zahlbare Wohnung zu finden. Vor allem wollen wir von Ihnen aber wissen, welchen Themen sich der MV Ihres Erachtens in Zukunft vermehrt annehmen sollte: der Regulierung von Vermietungsplattformen etwa, dem Ausbau des gemeinnützigen Wohnbaus oder der Schaffung einer Mietzinskontrolle?

Die Themen des MV sind vielfältig. Wie MV-Präsident Carlo Sommaruga in seinem Kommentar schreibt, befassen wir uns nicht nur mit dem Mietrecht, sondern auch mit dem Klimaschutz oder dem Eigenmietwert. Warum Letzterer die Mietenden interessieren sollte, obschon es sich eigentlich um eine Steuer für Eigentümer*innen handelt, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Für die aktuelle Ausgabe haben wir ausserdem das MV-Mitglied Christina Petermann porträtiert. Innerhalb von nicht einmal vier Jahren ist die 78-Jährige nun schon zum zweiten Mal von einer Leerkündigung betroffen. Zusammen mit dem MV hat sie die Kündigung angefochten und eine Fristerstreckung erkämpft.

Ziel solcher Leerkündigungen ist ja oft, eine Liegenschaft zu sanieren und zu einem viel höheren Zins zu vermieten. Gegen dieses Vorgehen gibt es in Genf seit Jahren eine Mietzinskontrolle. Die Zahlen aus der Verwaltung, die Nationalrat Christian Dandrès in dieser Ausgabe präsentiert, zeigen: Die Genfer Mietzinskontrolle ist ein äusserst kostengünstiges und effizientes Mittel zum Schutz der Mietenden, um Spekulation zu verhindern und um zahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre!
Andrea Bauer

Aktuell Der Eigenmietwert geht auch Mieter*innen etwas an	3
Zürich Christina Petermann gibt nicht auf	6
Genf Wo die Mietzinse schon heute kontrolliert werden	9
Luzern Der MV will Regeln für Vermietungsplattformen	12
Wohnen Das Projekt WohnFit sucht Freiwillige	14
Haushalt E-Autos: Die Frage der Ladestation	16
Verlosung Gewinnen Sie eine ganze Buchreihe	17
Mietttipp So kontrollieren Sie die Nebenkostenabrechnung	18
Hotline Was ist ein «möbliertes Zimmer»?	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Andrea Bauer
m+w@mieterverband.ch
www.mietenundwohnen.ch
Administration und Adressverwaltung
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch
www.mmieterverband.ch

Mitarbeit
Walter Angst, Christian Dandrès,
Ernst Feurer, Urs Geiser, Fabian Gloor,
Stefan Hartmann, Natalie Imboden,
Isabel Plana, Patric Sandri, Reto Schlatter,
Carlo Sommaruga, Mario Stübi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Reto Schlatter, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
127 679 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

Es sind die Abzüge!

Die Debatte um die Besteuerung von Wohneigentum geht auch die Mietenden etwas an.



Foto: Reco Schärter

Der Eigenmietwert ist eigentlich ein seltsames Konstrukt: Wenn ich eine Wohnung oder ein Haus besitze, muss ich den Betrag versteuern, den ich einnehmen würde, wenn ich diesen Wohnraum vermieten würde, statt ihn selber zu bewohnen.

Das ist schwer zu verstehen, und es erstaunt deshalb eigentlich auch nicht, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts ein Dauerbrenner auf der politischen Agenda ist. In der aktuellen Herbstsession ist mal wieder der Ständerat dran. Der Mieterinnen- und Mieterverband lehnt die aktuelle Vorlage ab, die Delegierten haben dies an ihrer Versammlung mit einer Resolution bekräftigt (siehe rechte Seite). Was aber geht diese Debatte überhaupt die Mietenden an?

Die Abzüge sind das Problem

Das Problem ist eben eigentlich gar nicht der Eigenmietwert, sondern es sind die Abzüge (für Hypothekarschulden oder Unterhalt etwa), welche die Eigentümer*innen im Gegenzug bei den Steuern machen können. Für diese sollten die Mietenden sich sehr wohl interessieren. Denn es handelt sich um ein Privileg für Eigentümer*innen, und dieses will deren Lobby im Parlament auf keinen Fall hergeben – ganz im Gegensatz zum Eigenmietwert.

Nur: Keinen Eigenmietwert mehr versteuern, aber weiterhin Abzüge bei den Steuern machen? – Das geht natürlich nicht! Die Mietenden können ja ihren Mietzins auch nicht von den Steuern abziehen.

Mieter*innen und Wohneigentümer*innen müssen bei gleicher Einkommens- und Vermögenssituation steuerlich gleich belastet werden, so will es die Verfassung. Und so wollte es auch die ursprüngliche parlamentarische Initiative, welche forderte, dass eine Revision «im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben keine unzulässigen Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern» schaffen solle. Der Vorschlag, wie er jetzt vom Parlament behandelt wird, will zwar sowohl den Eigenmietwert wie auch die Abzüge abschaffen. Er lässt aber ein Hintertürchen ganz weit offen, indem er den Kantonen explizit die Möglichkeit lässt, diverse Abzüge beizubehalten – was diese zweifellos tun werden. Ausserdem besteht die grosse Gefahr, dass nach Abschaffung des Eigenmietwerts auf nationaler Ebene Stück für Stück alte und neue Abzüge wieder eingeführt werden.

Der MV ist nicht grundsätzlich gegen die Abschaffung des Eigenmietwerts. Ohne gleichzeitige Abschaffung der Abzugsmöglichkeiten ist sie für Mieter*innen aber inakzeptabel.

P. S. Von den rund 2,5 Milliarden Steuerausfällen, die durch die alleinige Abschaffung des Eigenmietwerts entstehen würden, haben wir jetzt noch gar nicht geredet.

Kommentar

Vielfältige Themen



Wie der Artikel links über den Eigenmietwert zeigt, gibt es zahlreiche Themen, die die Mietenden betreffen. An erster Stelle steht natürlich die Verteidigung des Mietrechts, insbesondere im Bereich des Mietzinses und der Kündigung. Hier ist der politische Kampf im Parlament im Gange – er wird zweifellos mit einem Referendum enden. Gleichzeitig werden Vorschläge für eine wirksame Umsetzung des Mietrechts ausgearbeitet. Dazu wurden parlamentarische Initiativen eingereicht. Falls die Mehrheit im Parlament sie ablehnt, könnten sie längerfristig die Grundlage für eine neue Volksinitiative bilden.

Zu diesen Themen hinzu kommen die Frage der Energieeffizienz von Gebäuden und die Notwendigkeit, den Schutz der Mietenden mit dem Klimaschutz zu verbinden. Nach der Ablehnung des neuen CO₂-Gesetzes an der Urne haben Mitglieder unseres nationalen Vorstands in National- und Ständerat vier parlamentarische Vorstösse dazu eingereicht. Wir müssen unbedingt verhindern, dass energetische Sanierungen zum bevorzugten Instrument der Immobilienspekulation werden und zu Kündigungen und Mietenexplosionen führen, wie es der Hauseigentümerverband im Abstimmungskampf bereits angedroht hat.

Schliesslich ist da eben noch das Steuer-Dossier mit der Frage der Abschaffung des Eigenmietwerts. Es geht dabei zum einen um Gleichbehandlung von Mieter*innen und Eigentümer*innen, zum anderen geht es darum, eine Politik der leeren Kassen zu verhindern, deren Folgen in erster Linie die Mietenden treffen würde.

Angesichts all dieser Herausforderungen brauchen wir auf nationaler Ebene wie auf Ebene der Sektionen einen starken Verband. Um die Stärkung des Verbands geht es auch bei der Umfrage, die wir derzeit bei unseren Mitgliedern durchführen, und bei der Verbandsentwicklung, die im Gange ist.

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz



Machen Sie mit bei unserer grossen Umfrage!

Der Mieterinnen- und Mieterverband führt in den kommenden Wochen eine Online-Umfrage unter seinen Mitgliedern und Sympathisant*innen durch.

Wir möchten von Ihnen wissen, was Sie beschäftigt: Hatten Sie schon einmal Konflikte mit Ihrer Vermieterschaft? Verlied die Wohnungssuche schwierig? Und worauf soll Ihres Erachtens der Mieterinnen- und Mieterverband seine Arbeit künftig fokussieren?

Anhand dieser und weiterer Fragen wollen wir uns ein Bild über die Situation der Mietenden in der Schweiz machen. Machen Sie mit und gewinnen

Sie – unter den Teilnehmenden verlosen wir 5 Jahresmitgliedschaften und als Hauptpreis eine Fünfjahresmitgliedschaft beim MV.

Die Umfrage wird von der Forschungsstelle Sotomo im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands durchgeführt. Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme bis zum 8. Oktober!



Gehen Sie auf <https://s.sotomo.ch/mv> oder fotografieren Sie mit dem Handy den QR-Code, um zur Umfrage zu gelangen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an info@smv-asloca-asi.ch.



GV in Biel

An der Generalversammlung des MV Schweiz vom 4. September standen die Verbandsentwicklung und der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung im Fokus (siehe Seite 4). Als Ersatz für die beiden zurückgetretenen Vorstandsmitglieder Marieke Kruit und Anne Bähler wurden ausserdem Edith Siegenthaler, die Präsidentin der Berner MV-Sektion, sowie Fabrice Berney, der Generalsekretär der Waadtländer Sektion (Asloca VD), neu in den Vorstand gewählt.

Zürich

Text von Isabel Plana

Aufgeben ist nicht ihr Ding

Kaum hatte sie sich am neuen Ort eingelebt, erhielt Christina Petermann zum zweiten Mal die Kündigung. Die 78-Jährige lässt sich aber nicht unterkriegen.

Der Albtraum wiederholt sich. Keine vier Jahre ist es her, dass Christina Petermann wegen der anstehenden Total-sanierung aus ihrer alten Wohnung im Quartier Fluntern rausmusste. 35 Jahre hatte sie dort verbracht, fast ihr halbes Leben. Und nun hat die Rentnerin schon wieder eine Kündigung am Hals. Der Block am Kienastewiesweg in Witikon, in den sie im Frühling 2018 einzog, soll abgerissen werden und einem Neubau weichen. «Hätte ich das gewusst, wäre ich sicher nicht hier eingezogen», sagt Petermann. Dabei habe sie, als ihr diese Wohnung angeboten wurde, extra noch nachgefragt, ob in den nächsten Jahren eine Sanierung geplant sei. Die Vermieterin, die Mobiliar Versicherung, gab Entwarnung. «Es sei höchstens mit kleineren Modernisierungsarbeiten in Bad oder Küche zu rechnen, sagte man mir», erinnert sich die 78-Jährige. Eine glatte Lüge, wie sich herausstellen sollte. Im Herbst 2020 erhielt Petermann die Kündigung. Es sei ein Schock gewesen, klar. «Aber ich weiss mich zu wehren.» Wie schon 2017 wandte sie sich auch diesmal an den Mieterverband, um die Kündigung anzufechten. Denn Aufgeben ist nicht ihr Ding.

«Ich bin doch noch fit»

Christina Petermann hat in ihrem Leben schon viele Hürden gemeistert. Sie war geschieden, alleinerziehend und voll berufstätig, als das für Frauen noch keine Selbstverständlichkeit und um ein Vielfaches belastender war als heutzutage. Nach Zürich kam die gebürtige Baslerin 1966, um bei der Swissair als Hostess zu arbeiten. «Das war damals der Traum jeder jungen Frau», erinnert sie sich schmunzelnd. An der Wand hängen einige Fotos von ihr aus jener Zeit: in kurzem

Rock, mit schicker Bobfrisur und kessem Blick. «Da war ich noch jung und hübsch», sagt sie lachend. Jung ist sie nicht mehr. Aber gut aussehen tut die 78-Jährige immer noch. Und mit ihrer frischen, resoluten Art wirkt sie eher wie 68. «Ich fühle mich diskriminiert», sagt sie. «Die Vermieter schauen nur auf den Jahrgang und denken sich, <die ist bald 80, die kann ja ins Altersheim>. Das ist eine Frechheit. Ich bin doch noch fit und sicher nicht pflegebedürftig.»

Ältere Mieter*innen zunehmend unter Druck

Dass die Hemmschwelle kleiner geworden ist, selbst älteren, langjährigen Mieter*innen zu kündigen, beobachtet auch Peter Zahradnik, Rechtsanwalt beim MV Zürich, der Christina Petermann bei der Anfechtung vertrat. «Heute erwartet man auch von Senior*innen, dass sie fähig sind, eine Lösung zu finden.» Es werde oft völlig unterschätzt, welche existenzbedrohende, lähmende Wirkung eine Kündigung insbesondere für ältere Menschen habe. «Die längeren Fristen, die die Vermieter bei Leerkündigungen mittlerweile als vermeintlich soziale Geste häufig schon von sich aus gewähren, machen es nicht viel besser», sagt Zahradnik. «Nur schon die Kündigung auf dem Tisch zu haben, löst bei älteren Menschen oft Panik aus, egal ob sie in sechs oder zwölf Monaten ausziehen müssen.» Noch schlimmer werde es, wenn immer mehr Nachbar*innen ausziehen und das soziale Umfeld wegbricht. «Der Druck nimmt dann so sehr zu, dass ältere Mieter*innen unnötigerweise ins Altersheim ziehen oder einfach die erstbeste Wohnung nehmen, am anderen Ende oder sogar ausserhalb der Stadt.» Dort kennen die Betroffenen oft niemanden und drohen zu vereinsamen.

Das will Christina Petermann unbedingt verhindern. «Ich möchte in Witikon bleiben. Viele meiner Freunde wohnen hier, ich habe hier alles, was ich brauche, gute Einkaufsmöglichkeiten, Hausarzt, Zahnarzt. Ausserdem ist es ruhig und grün – ideal, um mit meinem Hund spazieren zu gehen.» Im Quartier am Fusse des Adlisbergs eine Wohnung zu finden, ist jedoch schwierig geworden.

Witikon, das neue Zürichberg?

In Witikon, dem beschaulichen Familienquartier mit Dorfcharakter, soll in den nächsten Jahren rund ein Drittel des Wohnungsbestands zwecks Verdichtung erneuert werden – vielerorts ragen Baukräne oder Bauaussteckungen in den Himmel, ganzen Siedlungen droht der Abbruch. Entsprechend hoch ist die Zahl der Wohnungssuchenden im Quartier. Unter ihnen dürften viele ältere Mieter*innen sein, denn in Witikon sind rund 20 Prozent der Bevölkerung über 70 Jahre alt – in keinem anderen Stadtzürcher Quartier ist der Anteil Senior*innen so hoch.

Mit der steigenden Nachfrage sind auch die Mieten in die Höhe geschnellt. «Im Neubau dort drüben war kürzlich eine 2,5-Zimmer-Wohnung für 3000 Franken ausgeschrieben», erzählt Christina Petermann und zeigt vom Balkon aus auf die andere Strassenseite. Sie könne sich ja ihre jetzige Wohnung – 2,5 Zimmer, 50 Quadratmeter, 1650 Franken – nur gerade knapp leisten. «Es gab zu meiner Zeit noch keine berufliche Vorsorge und als alleinerziehende Mutter konnte ich trotz Vollzeitarbeit nie viel zur Seite legen. Ich habe daher keine grossen Ersparnisse und nur eine kleine AHV-Rente mit Ergänzungsleistungen.»



Foto: Reto Schlatter

Der Block, in dem Christina Petermann 2018 einzog, soll einem Neubau weichen.

Bisher waren nur wenige Angebote bezahlbar, und keines davon erfüllte Christina Petermanns Kriterien. «Ich brauche keinen Luxus. Mir reicht, was ich jetzt habe, und es macht mir auch nichts aus, wenn Bad oder Küche etwas älter sind.» Aber sie wolle auch nicht in eine heruntergekommene Bude ziehen, die in ein paar Jahren ebenfalls saniert werde. «Ich möchte, wenn kein Lift vorhanden ist, wie jetzt maximal im 1. Stock wohnen, ich werde schliesslich nicht jünger. Ich möchte meinen Hund mitnehmen können und Platz für einen richtigen Esstisch haben, damit ich meine Freunde zum Essen einladen kann. Das sind doch keine überzogenen Ansprüche, oder?»

Nein, sagt MV-Anwalt Zahradnik. «Frau Petermanns Anliegen sind gerechtfertigt.» Die Mieter*innen dürften auf eine vergleichbare, zumutbare Wohnung hoffen. «Im Fall von Frau Petermann heisst das zum Beispiel, dass sie Anspruch auf eine Wohnung mit Haustierbewilligung hat.»

Sechs Monate mehr Zeit

Innert Jahresfrist bis Herbst 2021 eine passende Wohnung zu finden, war für Christina Petermann angesichts des umkämpften Witiaker Wohnungsmarkts, ihres schmalen Budgets und der Haustierbewilligung praktisch unmöglich. Fast so unmöglich, wie eine der städtischen Alterswohnungen zu bekommen, für die sie seit 2017 auf der schier endlosen Warteliste steht. Ein klarer Härtefall also. Peter Zahradnik konnte für die Rentnerin vor der Schlichtungsbehörde eine Mieterstreckung von sechs Monaten bis zum 31. März 2022 sowie eine kleine Entschädigung für die entstehenden Unkosten, etwa den bevorstehenden Umzug, erwirken. Die sechs Monate Erstreckung seien eigentlich ein schlechtes Resultat, sagt Zahradnik. «Da neben Frau Petermann nur eine weitere Mieterin die Kündigung anfocht, hatten wir gegen die «Mobilier» mit ihrem Millionenprojekt nicht viel in der Hand. Das zeigt, wie wichtig es ist, dass sich möglichst viele Mieter*innen zusammentun und an-

fechten – gemeinsam kann man in der Schlichtungsverhandlung mehr Druck aufbauen.»

Christina Petermann ist trotzdem froh über die erzielte Erstreckung. «Damit habe ich wenigstens etwas mehr Zeit für die Wohnungssuche gewonnen.» Für den Fall, dass sie nichts finde, habe sie sich wie einige andere in der Nachbarschaft für eine Wohnung in der Neuüberbauung «Im Steinacher» ein paar Strassen weiter unten angemeldet. «Die Wohnungen sind aber erst im Herbst 2022 bezugsbereit. Zur Not muss ich dann halt für ein halbes Jahr zu einer Freundin oder meiner Tochter ziehen.» Das würde sie in Kauf nehmen, denn zumindest müsste sie bei einer Neubauwohnung keine Angst haben, dass sich der Albtraum einer Leerkündigung nochmals wiederholt.

Genf machts vor

Die Genfer Mietzinskontrolle ist eine einfache, wirksame und kostengünstige Lösung, um Mietende zu schützen, Spekulation zu bekämpfen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.



Foto: Dreamstime

Im Grunde sollte das Recht auf Wohnen die Mietenden schützen. Tatsächlich kennt das geltende Mietrecht ein System der Mietüberwachung, dieses ist aber unzureichend. Wer heute einen Mietvertrag mit einer überhöhten Miete abschliesst und diese nicht innerhalb von dreissig Tagen anfechtet, hat später keine Möglichkeit mehr, eine namhafte Senkung zu erhalten.

Die aktuellen Möglichkeiten, einen Anfangsmietzins anzufechten oder gegen eine Mieterhöhung vorzugehen, müssen deshalb ergänzt werden.

Immer noch gute Erfolgschancen

Für viele Mietende ist es eine zu hohe Hürde eine überhöhte Anfangsmiete oder einen Mietzinsaufschlag anfechten und vor Gericht gehen zu müssen. Dabei stünden die Erfolgschancen gut: Auch nachdem das Bundesgericht letzten Herbst die maximale Rendite für die Vermieterschaft auf 3,25 Prozent erhöht hat, führt eine Anfechtung des Anfangsmietzinses in vielen Fällen zu einer Mietensenkung. Im Fall vom Oktober 2020, der zu der genannten Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichts führte, wurde der Mietzins für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 101 m² von 2190 auf 1390 Franken reduziert.

Die Statistiken der Schlichtungsstellen zeigen, dass leider nur sehr wenige Mietende von ihrem Recht Gebrauch

Der aktuelle Schutz durch das Mietrecht ist nur toter Buchstabe.

machen, einen überhöhten Mietzins anzufechten. Der Schutz vor unangemessenen Mieten, wie er aktuell durch das

Mietrecht gewährt wird, ist nur toter Buchstabe. Wir müssen daher zum Schutz vor überhöhten Mieten nicht nur das Prinzip der Kostenmiete und die Begrenzung der Rendite verteidigen, sondern auch ein wirksameres System der Mietkontrolle fordern.

Dies kann durch eine periodische Kontrolle geschehen, wie sie die Nationalrätin Jacqueline Badran und Ständerat Carlo Sommaruga in einer parlamentarischen Initiative vorschlagen (siehe Text rechts), oder durch ein administratives Kontrollsystem für Mieterhöhungen. Letzteres existierte im 20. Jahrhundert in der ganzen Schweiz während mehrerer Jahrzehnte, und es existiert aktuell für Mieterhöhungen nach Bauarbeiten in mehreren Kantonen (Genf, Waadt, Basel-Stadt).

Die Genfer Mietzinskontrolle

Die Mietzinskontrolle wird in Immobilienkreisen gerne als bürokratisches Monster dargestellt, der Fall Genf beweist jedoch das Gegenteil zutrifft.

Die Kontrolle der Mieten wurde in Genf 1983 nach Annahme des von der SP initiierten Gesetzes «über den Abbruch, die Umwandlung und die Renovierung von Wohnungen» (LDTR) eingeführt. Das LDTR soll es Mietenden ermöglichen, nach Renovierungsarbeiten zu erschwinglichen Bedingungen in ihren Wohnungen zu bleiben.

Konkret muss die Vermieterschaft zusammen mit dem Antrag auf eine Baugenehmigung ein Formular bei der Verwaltung einreichen, damit diese die nach der Renovierung zulässigen Mieten berechnen kann. Die Berechnung stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Mietzinserhöhungen aufgrund

von wertvermehrenden Investitionen. Anstelle des Gerichts prüft aber die Verwaltung die Zulässigkeit der Erhöhung. Die Kontrolle erfolgt also automatisch. Sie wird für sämtliche Mietenden einer Liegenschaft durchgeführt und nicht nur für diejenigen, die die Mittel und die Energie haben, gegen ihre Vermieterschaft zu klagen.

Zusätzlich zur Kontrolle gibt es eine zeitlich beschränkte Obergrenze für die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau, sodass die Wohnungen auch nach der Renovierung erschwinglich bleiben. Der Höchstbetrag liegt bei 3405 Franken pro Zimmer und Jahr (die Küche zählt als Zimmer, Heizung und Warmwasser sind im Betrag nicht enthalten), je nach Umfang der Arbeiten auf drei, fünf oder zehn Jahre befristet. Mieten, die bereits vor dem Umbau über dieser Grenze lagen, werden für die Dauer der Kontrolle nicht gesenkt; dies gilt allerdings nicht für Mieten von mehr als 8512 Franken pro Zimmer und Jahr.

Geringer Aufwand, tiefe Kosten

Entgegen der Kritik aus Immobilienkreisen hat die Mietpreiskontrolle kaum Auswirkungen auf die Dauer des Bewilligungsverfahrens. Gewöhnlich kann dieses in weniger als 30 Tagen abgeschlossen werden. Und auch der Verwaltungsaufwand für die Vermieterschaft hält sich in Grenzen. Sie muss lediglich ein digitales Formular mit der Liste und den Kosten der ausgeführten Arbeiten ausfüllen. Im Prinzip benötigt die Verwaltung für die Kontrolle drei bis fünf Arbeitsstunden pro Bewilligung, sofern die Vermieterschaft kooperiert und sich an das Gesetz hält. Erfüllt ein Antrag die Anforderungen nicht, muss er weiter überprüft werden.

Im Jahr 2019 wurden in Genf 71 LDTR-Genehmigungen für 282 Wohnungen erteilt (eine Bewilligung betrifft oft mehrere Wohnungen). Davon entsprach die Hälfte den Anforderungen, 39 % erforderten Folgemaassnahmen und Mahnungen (im Umfang von je etwa 15 Arbeitsstunden) und nur 10 % führten zu einem Verwaltungsverfahren. Insgesamt wurden 952 Arbeitsstunden für Kontrollen aufgewendet. Das entspricht nicht einmal einer halben Stelle in der Verwaltung.

Diese Zahlen aus der Verwaltung veranschaulichen das Ausmass missbräuchlicher Mietzinserhöhungen nach Renovationen. Sie zeigen aber auch, dass solche Missbräuche ohne grossen Aufwand für die Mietenden und mit sehr geringen Kosten für den Staat bekämpft werden können. Kein Vergleich mit den Dut-

Missbräuche können ohne grossen Aufwand bekämpft werden.

zenden von Arbeitsstunden, die anfallen, wenn die Mietenden gezwungen sind, den Rechtsweg zu beschreiten: Oft werden zwei Anwält*innen oder Rechtsexpert*innen beschäftigt, die von bis zu drei Richter*innen angehört werden, die wiederum von Gerichtsangestellten unterstützt werden und so weiter.

Mittel gegen Rendite-Kündigungen

Die Mietzinskontrolle bringt weitere Vorteile: Rendite-Kündigungen, wie sie heute vor allem in der Deutschschweiz weit verbreitet sind, könnten verhindert werden. Denn eine Vermieterschaft hat kein Interesse an einem Wechsel der Mieterschaft mehr, wenn sie ihre Wohnungen

nach der Sanierung dadurch nicht zu einem höheren Preis weitervermieten darf. Sie wird es vorziehen, die Mietenden

Die heute weit verbreiteten Rendite-Kündigungen könnten verhindert werden.

während der Bauarbeiten zu behalten, um einen Mietausfall zu vermeiden. Weiter profitieren von der Mietzinsobergrenze, die je nach Umfang der Bauarbeiten während drei, fünf oder zehn Jahren gilt, nicht nur die aktuellen Mietenden, sondern auch solche, die erst später in die Liegenschaft einziehen. Schliesslich widerlegt die grosse Zahl der erteilten Genehmigungen den Mythos, eine Mietzinskontrolle führe zu einem Renovationsstopp. Sanierungen bleiben bei der aktuellen Wirtschaftslage in der Tat rentabel.

Die Mietzinskontrolle, wie sie in Genf praktiziert wird, ist eine einfache, wirksame und kostengünstige Lösung, um die Mietenden zu schützen, Spekulation zu bekämpfen und um bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu erhalten.

Christian Dandrès ist Nationalrat (SP/GE) und im Vorstand des MV Schweiz.

Vorstoss will Überprüfung von Renditen

Das Schweizer Mietrecht erlaubt mit der «Kostenmiete plus» für Vermieter*innen eine Rendite, welche den geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz um einen geringen Prozentsatz übersteigen darf. Lange Zeit setzte das Bundesgericht diesen auf 0,5 fest (auf Bauten, die nicht älter als 30 Jahre sind). Letzten Herbst verkündete das Bundesgericht in einem Leiturteil, künftig Renditen zuzulassen, die den Referenzzins um bis zu 2 Prozent übersteigen, solange dieser nicht über 2 Prozent steigt. In Wirklichkeit liegen viele Renditen heute weit über der «Kostenmiete plus», zum Teil gar im zweistelligen Bereich. Gegen diesen gesetzeswidrigen Zustand wendet sich eine von Jacqueline Badran (SP/ZH) und Carlo Sommaruga (SP/GE) im National- bzw. Ständerat eingereichte parlamentarische Initiative. Zur Überprüfung der Renditen soll eine periodische Revisionspflicht für Vermietende, die mehrere Wohnungen vermieten, eingeführt werden. Das Konzept der periodischen Revisionspflicht wird bereits heute bei der AHV und der Mehrwertsteuer praktiziert.

Der MV Luzern will eine Obergrenze von 90 Tagen pro Jahr für Vermietungen über Plattformen wie Airbnb.

Regeln für Airbnb & Co.

Wo vorher Wohnraum für Einheimische war, ist jetzt der Umbau zu Longstay-Apartments im Gang: Baustelle an der Luzerner Theaterstrasse 13.



Foto: Mario Stübi

Barcelona, Amsterdam und andere für City-Trips beliebte Destinationen kennen es zur Genüge, in den letzten Jahren ist das Problem aber auch für unsere touristischen Hotspots zum Ärgernis geworden: Eigentümer*innen kündigen all ihren – teils langjährigen – Mietenden, lassen ihre Liegenschaften in kleinere Wohneinheiten umbauen (ein bis zwei Zimmer mit Küche oder Kochnische, komplett möbliert) und bieten diese dann als Longstay-Apartments (etwa für Geschäftsreisende) oder als Unterkunft für Individualtourist*innen auf Plattformen wie Airbnb an. Die Bewirtschaftung übernimmt meist eine darauf spezialisierte Firma. Das Business lohnt sich – massiv. Denn auf diese Weise wird der Wohnraum viel lukrativer, als wenn er der lokalen Bevölkerung in einem unbefristeten Mietverhältnis zur Verfügung gestellt würde.

Reagieren, bevor es zu spät ist

Die Stadt Luzern gehört zu den Schweizer Tourismusorten, die stark von diesem Wandel betroffen sind: Hier wird trotz der aktuellen Krise des internationalen Tourismus und der Baisse bei den Geschäftsreisen seit Jahren kräftig umgebaut. Der Mieterinnen- und Mieterverband Luzern NW OW UR will darum handeln, bevor es so weit kommt wie in Berlin, wo das Geräusch von Rollkoffern bei den Einheimischen Abwehrreflexe hervorruft und «Tourist go home»-Graffiti die Wände zieren. Luzern ist eine weltoffene Stadt, in der der Tourismus einen hohen wirtschaftlichen wie gesellschaftlichen Stellenwert hat. Aber angesichts der fortschreitenden Kommerzialisierung von Vermietungsplattformen und der damit einhergehenden Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum braucht es schnellstmöglich eine Regulierung.

Deshalb hat eine Allianz aus MV, Casafair, SP und JUSO im August rund 1500 Unterschriften für die Volksinitiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» bei der Stadt Luzern eingereicht. Sie verlangt, dass Wohnungen nur noch maximal 90 Tage pro Jahr an Tourist*innen oder Geschäftsreisende vermietet werden dürfen. So soll wieder mehr Wohnraum für langfristige Vermietungen frei werden.

Trotz spezieller Herausforderungen aufgrund der Pandemie verlief die Samm-



Einreichung der Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren»: (v. l. n. r.) Jörg Haffiger (Casafair), Simone Brunner, André Marty (beide SP Stadt Luzern), Josef Zimmermann (Leiter Administration Stadtkanzlei Luzern), Elias Balmer (JUSO), Mario Stübi (MV Luzern).

Foto: Daniel Gähwiler

lung äusserst positiv: Die Erwähnung der Schlagworte «bezahlbarer Wohnraum» und «Airbnb» reichten meist schon aus, um die Menschen von einer Unterzeichnung des Anliegens zu überzeugen.

Warum es Regulierungen braucht

Durch Airbnb, Business Apartments und andere Formen der kommerzialisierten sogenannten Sharing Economy wurde in Luzern bis zum Jahr 2019 der Wohnraum von über 750 Personen vernichtet. Die Wohnungen werden zweckentfremdet und fehlen den Menschen, die hier leben wollen. Zusätzlich kassieren die Anbieter oft fünfmal höhere Preise als bei regulär genutzten Wohnungen.

Die Leidtragenden dieser Praxis sind die Bewohner*innen der Stadt Luzern. Sie bezahlen höhere Mieten und verlieren den Zugang zu Wohnungen an attraktiven Wohnlagen. Auch werden Nachbarschaftsverhältnisse zerstört, da durch die Kurzzeitvermietungen in vielen Häusern täglich die Mieter*innen wechseln. Wohnraum ist ein knappes Gut, deshalb macht es auch Sinn, ihn möglichst effizient zu nutzen. Es ist dringend notwendig, dass die Bevölkerung nun Leitplanken setzt.

Die Initiative will Sharing Economy nicht komplett verbieten. Wer ein

Zimmer zu viel hat oder drei Monate im Ausland verbringt, soll seine Wohnung weiterhin untervermieten können. Beim Grundgedanken der Sharing Economy steht aber das Teilen und nicht die Profitmaximierung im Vordergrund. Voraussichtlich im Sommer 2022 wird das Volksbegehren im Stadtparlament beraten, noch im gleichen Jahr wird die Volksabstimmung stattfinden.

Mario Stübi ist Präsident des MV Luzern NW OW UR.

Wenig und uneinheitliche Regulierung

Das schweizerische Mietrecht kennt bis heute keine einheitliche Regulierung von Vermietungs-Plattformen. Verschiedene betroffene Städte haben jedoch eigene Initiativen ergriffen. So braucht man in Basel eine Baubewilligung, wenn man Wohnraum gewerblich nutzen will, und Genf schreibt eine zeitliche Obergrenze von 90 Tagen für die Kurzzeitvermietung vor. In Interlaken beschloss der Gemeinderat letzten Winter einen Erstwohnungsanteil für das Stadtzentrum sowie eine Mindestaufenthaltsdauer von drei aufeinanderfolgenden Tagen für das Wohngebiet. In Bern können die Stimmberechtigten nächstes Jahr über ein teilweises Verbot von gewerbsmässigen Airbnb-Angeboten, Business-Apartments und Ferienwohnungen in der historischen Altstadt befinden.

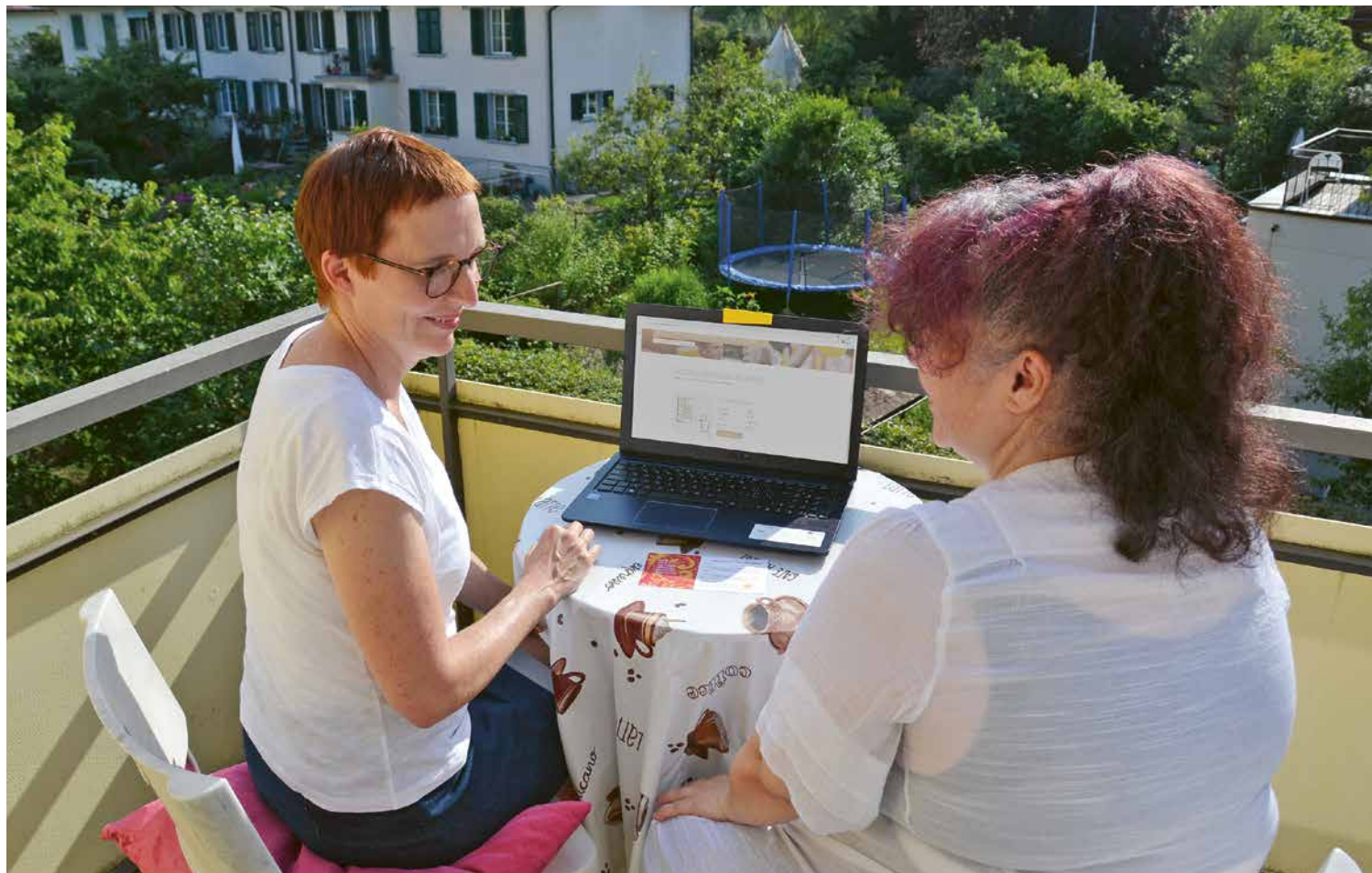


Foto: Andreas Reinhart

Mandy (r.) und ihre WohnFit-Mentorin Bea bei der Wohnungssuche.

Zu zweit gehts besser

Wie finden Sozialhilfebeziehende in Zürich würdigen und bezahlbaren Wohnraum? Das Projekt WohnFit von Caritas Zürich hilft – und sucht freiwillige Mentor*innen.

Angemessene und finanziell tragbare Wohnverhältnisse sind die Grundlage für die wirtschaftliche und soziale Integration – und elementar für den Weg aus der Armut. Als Reaktion auf die angespannte Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt hat Caritas Zürich zusammen mit der Stadt Zürich das Projekt WohnFit lanciert mit dem Ziel, Sozialhilfebeziehende mit Freiwilligen zusammenzubringen, die sie bei der Wohnungssuche unterstützen.

Ein solches Tandem bilden Mandy und ihre Mentorin Beatrice. Mandy wohnt in einem Reihenhaus in Zürich-Wollishofen. Ein hügeliges Quartier; nur schon bis man beim Haus Nummer 6 an der Tür klingeln kann, gilt es ein Dutzend Treppenstufen zu überwinden. Für Menschen ohne Beeinträchtigung nicht weiter problematisch. Für Mandy liegen die Dinge ein bisschen anders: Die 57-Jährige hat grosse gesundheitliche Probleme – ein Nervenleiden und damit verbundene permanente Schmerzen erschweren ihr das Gehen, das Treppensteigen sowieso, und sie ist auf einen Rollator angewiesen. Und: Mandy hat krankheitsbedingt ihre letzte Stelle als Assistentin Betreuung in einem Hort verloren und bezieht Sozialhilfe, sie hat also ein sehr überschaubares Budget.

Zusammen den Wohnungsmarkt beackern

Im November 2021 muss sie aus ihrer günstigen Wohnung ausziehen – eine Aussicht, die ihr den Schlaf raubt, fast noch

mehr, als die Schmerzen es tun. «Der Mann von der Spitex brachte mich auf die Idee, mich beim WohnFit-Programm von Caritas anzumelden», erzählt Mandy. Und so kam sie Ende 2020 mit ihrer Mentorin Beatrice zusammen. Seither beackern sie zusammen den Zürcher Wohnungsmarkt auf der Suche nach einer bezahlbaren und hindernisfreien Bleibe. Hindernisfrei heisst in diesem Fall: Mindestens ein Lift muss sein, denn der würde es Mandy ermöglichen, auch mal spontan nach draussen zu gehen, ohne jedes Mal Hilfe in Anspruch nehmen zu müssen. Der Anfang der Zusammenarbeit der beiden Frauen verlief eher harzig: «Einen grossen Teil der Zeit haben wir für Papierkram gebraucht», sagt Mentorin Beatrice, «Betreibungsregisterauszüge besorgen, Wohnsitzbescheinigung und so weiter.» Da Mandy lange im Ausland gelebt hat, sei das nicht ganz einfach gewesen. Mittlerweile sind sie aber ein eingespieltes Team und verfügen über ein dichtes digitales Netz, das ihnen erlaubt, den Wohnungsmarkt zu beobachten. Etwas, das Mandy zuerst lernen musste: «Ich habe vorher nie wirklich am Computer gearbeitet und wusste zuerst gar nicht, wo ich überhaupt nach Wohnungen suchen soll.»

Anfragen nehmen zu

Für Sandra Trivick, Leiterin WohnFit bei Caritas Zürich, ist klar: Ist der Umzug in eine angemessene und bezahlbare Wohnung nicht möglich, wird in prekären Wohnverhältnissen ausgeharrt. «Eine sehr kleine, schimmelige oder schlecht ausgestattete Wohnung wird schnell zu einer existenziellen Frage», so Trivick. «Die hohen Mieten führen dazu, dass die Menschen sich verschulden und in anderen Lebensbereichen übermässig sparen müssen, etwa bei der Ernährung. Gerade bei Familien mit Kindern kann das schwerwiegende Folgen nach sich ziehen.» Caritas Zürich führt WohnFit im Auftrag der Stadt Zürich durch, momentan noch als Pilotversuch. «Ich hoffe sehr, dass wir das Projekt weiterführen können, zumal die Anfragen nach Unterstützung zunehmen», sagt Trivick. «Wir möchten zudem allen Armutsbetroffenen ein Mentoring ermöglichen, und nicht ausschliesslich Sozialhilfebeziehenden.»

Freiwillige gesucht

Für das Projekt WohnFit sucht Caritas Zürich laufend Freiwillige, die ihr Wissen und Zeit zur Verfügung stellen. Sie entwickeln gemeinsam mit Personen, die in prekären Wohnsituationen leben, passende Suchstrategien, erarbeiten Bewerbungsunterlagen, geben Tipps für Wohnungsbesichtigungen und unterstützen beim Ausfüllen von Formularen. Das Mentoring dauert maximal 6 Monate. Vorgesehen sind wöchentliche Treffen von 1 bis 2 Stunden zwischen den Freiwilligen und den Wohnungssuchenden. Dabei werden die Freiwilligen von Caritas Zürich unterstützt, auf ihre Aufgaben vorbereitet sowie zu regelmässigen Treffen und Weiterbildungen eingeladen. Weitere Auskünfte gibt Sandra Trivick, Leiterin WohnFit, 044 366 68 87, wohnfit@caritas-zuerich.ch

Mail an die Redaktion

«Ihre Lebensfreude war weg», M+W 3/21, Juni 2021

Soeben haben wir die neueste Ausgabe Ihres Journals *Mieten + Wohnen per Post* erhalten, worin das Thema «Kündigungen machen krank» beschrieben wird. Ich erlebe im Moment dieselbe Situation mit meiner Mutter. Vielleicht haben Sie aus den Medien erfahren, was die Stadt Kloten gemeinsam mit der Pensionskasse Schaffhausen plant.

Meine Mutter, die mit ihren 91 Jahren glücklicherweise geistig und körperlich fit ist und ihren Haushalt ohne jegliche Hilfe meistert, hat im Frühling von der Verwaltung ein Informationsschreiben erhalten, dass alle Liegenschaften am Lerchenweg 10–40 und Wallisellerstrasse (104 Wohnungen) durch eine neue, verdichtete Bebauung ersetzt werden und deshalb alle Häuser abgerissen werden. Der Zeitpunkt der Kündigung wird in rund zwei, teilweise rund vier Jahren sein, da die Bebauung in Etappen realisiert wird.

Seit 62 Jahren wohnt meine Mutter in ihrer Wohnung und fühlt sich sehr wohl. Sie ist nicht die einzige Mieterin, die schon seit Jahrzehnten in der Siedlung wohnt. Es hat sich in all den Jahren eine gut funktionierende soziale Gemeinschaft gebildet. Die Wohnungen wurden 1995 (neue Balkone, Fassade, Fenster) und 2002 (Leitungen, Küchen, Bäder) saniert!

Wenn man noch nicht ins Altersheim gehört, ist es schwierig, im hohen Alter eine bezahlbare Wohnung zu finden, und Alterswohnungen stehen in Kloten keine zur Verfügung. Der ganze Ablauf mit Wohnungssuche, Bewerbung, Bestellung des Betreibungsregisterauszugs etc. erfolgt heute ja nur noch online – schwierig für Senioren, die keinen Internetzugang haben!

Die Coronazeit ist für ältere Menschen schon schwierig genug – wie unsensibel ist es, gerade jetzt den Mietern durch eine Massenkündigung den Boden unter den Füßen wegzuziehen und ihnen die Lebensfreude zu nehmen. Die Pensionskasse SH, der zuständige Schaffhauser Regierungsrat und auch der Stadtpräsident zeigen kein Interesse, im Sinne der Mieter eine Lösung zu suchen respektive zu finden. Mit finanziellem Entgegenkommen für Härtefälle ist es nicht getan!

Die Stadt Kloten hat noch keine Baubewilligung erteilt, die Kündigungen werden im Herbst/Winter verschickt, die Aufträge an verschiedene Firmen wurden jedoch bereits verteilt. Eigentlich durfte bis jetzt in dieser Bauzone nicht höher gebaut werden wegen dem Flugverkehr und jetzt sollen dort doppelt so hohe Gebäude entstehen dürfen?!

Für meine Mutter und auch für uns Angehörige ist es eine sehr belastende Situation und es macht einfach nur traurig, dass all diese Mieter entwurzelt werden und ein Lebensabend in Ruhe nicht möglich ist. Wie Sie in Ihrem Artikel geschildert haben, nahmen sich ältere Mieter aus demselben Grund das Leben, und auch Freunde meiner Mutter, die körperlich nicht mehr so fit sind, haben schon von Exit gesprochen, da sie nicht weiterwissen.

Besten Dank für das Thematisieren der heutigen «normalen» Verhältnisse, wo die Mieter ohne Skrupel nach Jahrzehnten aus den Wohnungen resp. auch aus ihrem Wohnort vertrieben werden.

Gabi Back

E-Autos brauchen auch eine Ladestation

Der Marktanteil elektrisch betriebener Autos steigt rasant. Vor dem Kauf eines E-Autos gilt es ein paar Dinge zu klären. Etwa wo der Akku aufgeladen werden kann.

Bei E-Bikes ist es einfach: Mietende können den Akku in die Wohnung nehmen und dort aufladen. Bei den E-Autos geht das nicht; es braucht eine spezielle Ladestation. In den Tiefgaragen und Einstellplätzen vieler Liegenschaften sind diese Angebote erst vereinzelt vorhanden. Und wenn, ist oft nicht klar, ob der Strom von denen bezahlt wird, die ihn brauchen, oder ob alle mitzahlen. Das sorgt bei Mietenden ohne E-Auto zu Recht für Unmut.

Individuelles Zahlssystem

Inzwischen gibt es diverse Möglichkeiten, wie der Strom für E-Auto-Akkus individuell abgerechnet werden kann. Viele lokale Stromversorger bieten massgeschneiderte Lösungen an, mit welchen die Liegenschaftsverwaltungen keinerlei administrativen Aufwand haben. Ladestationen kann man zum Beispiel leasen. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern wird inzwischen von vielen Baugenossenschaften der Einbau von Ladestationen



Foto: 123RF

von Anfang an eingeplant, sodass die nötigen Leerrohre und die Basisinfrastruktur für die Ladestationen am Autoabstellplatz bereits vorhanden sind. Je nach Kanton und Gemeinde gibt es auch Fördergeld für den Bau von Ladepunkten (www.swiss-emobility.ch). Letztlich besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf eine Ladestation in Mietliegenschaften.

Netz an öffentlichen Ladestationen

Vor dem Kauf eines E-Autos sollte man also prüfen, ob es in der eigenen Wohnliegenschaft oder zumindest im Quartier eine Ladestation gibt. Übrigens können E-Autos immer öfters auch am Arbeitsplatz aufgeladen werden, zum Teil sogar kostenfrei. Ausserdem gibt es mittlerweile in der Schweiz zirka 8000 öffentliche Ladestationen. Europaweit sind es bereits deren 76 000. Die Ladepunkte finden sich über Apps oder übers Internet (etwa: www.swisscharge.ch). E-Mobilität ist definitiv im Vormarsch. Bis 2030 will etwa der Carsharing-Anbieter Mobility seine ganze Flotte elektrifizieren. Bereits jetzt sind viele seiner Autos hybrid und elektrisch unterwegs.

Ladestation und Ladezeit

Die Ladeleistung der Ladestation ist ein weiterer Punkt, der beachtet werden sollte. Zwar kann man sein Auto direkt an einer normalen Steckdose aufladen, doch das braucht einiges mehr an Zeit. Viele normale Steckdosen sind zudem nicht für den Dauerbetrieb bei hohen Leistungen ausgelegt, und es kann zu Überhitzung kommen; zum Beispiel kann Material schmelzen. Am besten fragt man dazu die Hauswartung an.

Bei normalen Ladestationen – meistens ist es eine Wandladestation oder Wallbox – mit einer Leistung von 10 bis 20 Kilowatt (kW) ist ein typisches E-Auto mit einer Batterie von 40 Kilowattstunden (kWh) in zwei bis vier Stunden voll aufgeladen. Beträgt die Leistung der Ladestation nur 2 kW (etwa bei einer normalen Steckdose), dauert das Aufladen entsprechend bis zu 20 Stunden.

Bei sogenannten Schnellladestationen mit hohen Leistungen wird ein Akku in nur dreissig Minuten zu 80 Prozent geladen und die Fahrt kann fortgesetzt werden. Generell ist die Reichweite der Batterieladung im Alltag kein Problem. Die üblicherweise gefahrenen Strecken (Durchschnitt: 40 Kilometer) zur Arbeit oder zum Einkaufen sind kurz und der normale Akku reicht ohne Probleme. Bei grösseren Strecken mit grossem Autobahnanteil wie auch bei sehr tiefen oder sehr hohen Temperaturen kann sich die Reichweite ändern.

Vergleich von E-Autos

Inzwischen bieten viele Automarken E-Modelle an. Die effizientesten Elektroautos finden sich unter www.topten.ch/elektrofahrzeuge auf der neutralen und unabhängigen Plattform Topten; hier erfährt man auch den direkten Link zu den Verkaufsgeschäften. Der Fokus bei den von Topten empfohlenen Modellen liegt bei Energieeffizienz, geringer Umweltbelastung und Qualität. Beim Kauf eines Elektroautos empfiehlt Topten den Erwerb der Ökostromvignette «Naturemade Star» des Vereins für umweltgerechte Energie (www.naturemade.ch). Das Label stellt sicher, dass ein Elektroauto mit nachhaltig produziertem Strom geladen wird und damit noch weniger Treibhausgase verursacht.

Gewinnen Sie ein Buch...

... oder noch besser eine ganze Buchreihe!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir zweimal die Neuerscheinung «Machen – Eine Anleitung fürs Loslegen, Dranbleiben und zu Ende führen» und einmal die gesamte Reihe «Kleine Bücher für grosse Fragen».

Schreiben Sie uns bis zum 27. September ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch

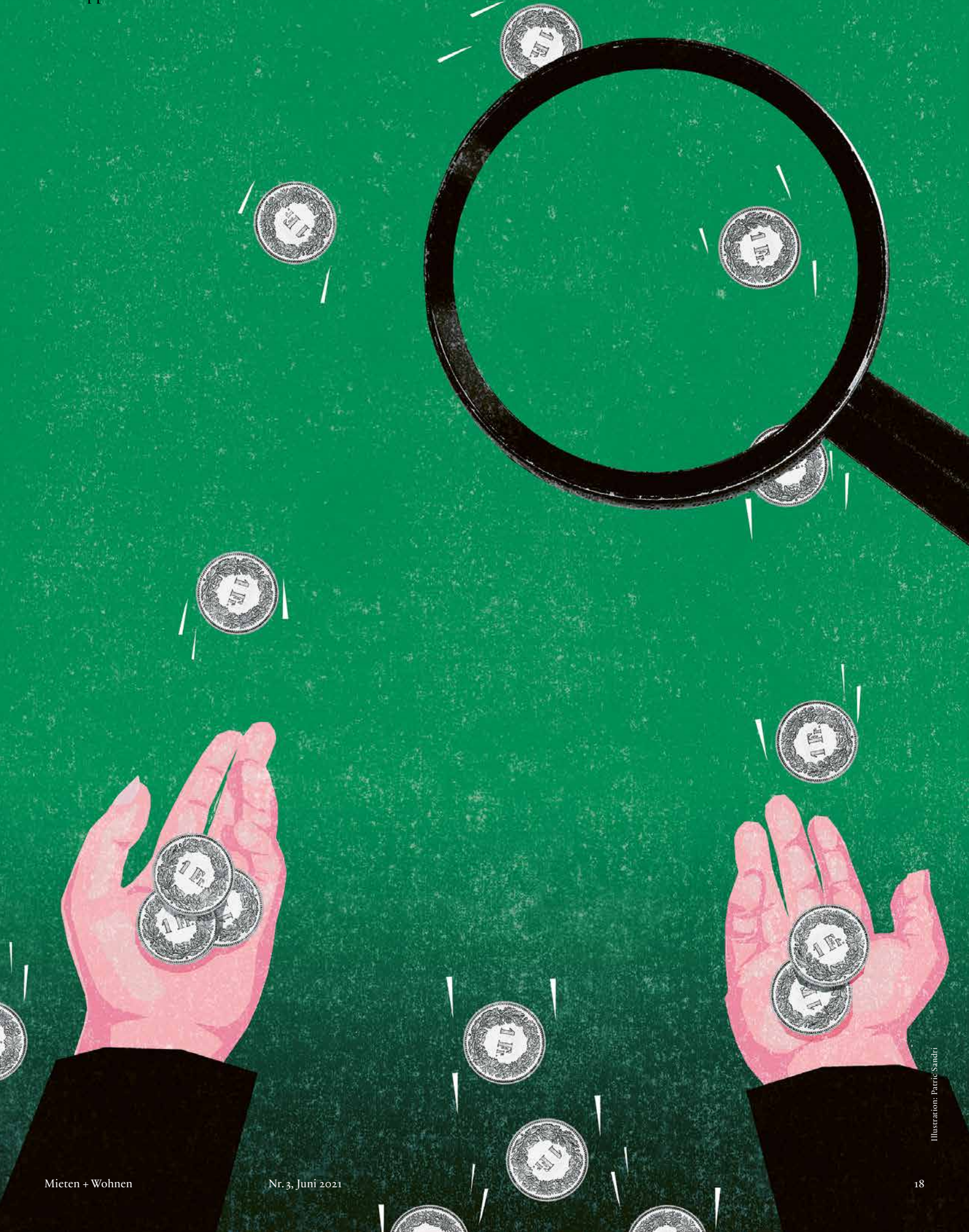


Mikael Krogerus und Roman Tschäppeler: *Machen. Eine Anleitung fürs Loslegen, Dranbleiben und zu Ende führen* Softcover, 176 Seiten, CHF 22.–

In der Reihe «Kleine Bücher für grosse Fragen» sind Mitte August die vier langjährigen Bestseller «Entscheiden», «Reden», «Erkennen», «Fragen» und die Neuerscheinung «Machen» von Mikael Krogerus und Roman Tschäppeler in neuer Aufmachung bei Kein & Aber erschienen.

Die Autoren nehmen in ihren Werken komplexe Theorien auseinander und bringen sie so virtuos auf den Punkt, dass auch die kompliziertesten Zusammenhänge einfach und klar verständlich werden. Ihre Bücher wurden in mehr als 25 Sprachen übersetzt und verkaufen sich millionenfach.

Das neuste Buch der Reihe «Machen» enthält 41 Werkzeuge, die dabei helfen, Pläne nicht nur zu schmieden, sondern auch zu verwirklichen. Dinge nicht mehr aufzuschieben, sondern zu erledigen. Weniger zu reden und mehr zu machen. Und das zu finden, wofür man brennt.



Der Teufel steckt im Detail

Weil sie aus der Zahlenjonglage nicht schlau werden, vertrauen viele Mietende blindlings auf die Richtigkeit der Nebenkostenabrechnung. Dabei ist die Kontrolle im Normalfall keine grosse Sache.

«In der Beilage erhalten Sie die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für die Periode vom 1.5.2020 bis 30.4.2021. Bitte überweisen Sie den Betrag von Fr. 1200 innert Monatsfrist auf mein Konto» – Miriam Frutiger reibt sich die Augen. Abermals überfliegt sie das Schreiben ihres Vermieters, doch sie hat richtig gelesen.

Mit einer Nachforderung hatte Frutiger eigentlich gerechnet, musste sie doch bereits letztes Jahr einen namhaften Betrag nachzahlen. Wie sich die Nebenkosten in diesem Jahr aber fast verdoppeln konnten, ist ihr schleierhaft. Da muss ihrem Vermieter ein Fehler unterlaufen sein ...

Nebenkosten im Mietvertrag erwähnt?

Frutiger nimmt die Nebenkostenabrechnung genauer unter die Lupe. In einem ersten Schritt überprüft sie, ob alle in Rechnung gestellten Kostenpositionen auch ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt sind. Die einzelnen Nebenkostenpositionen müssen dort grundsätzlich aufge-

listet und möglichst präzise respektive detailliert bezeichnet werden, sodass für die Mieterschaft klar ist, welche Kosten sie zusätzlich zur Nettomiete bezahlen muss. Sind im Mietvertrag keine Nebenkostenpositionen angegeben, kann sie davon ausgehen, dass sämtliche beim Vermieter anfallenden Nebenkosten bereits durch den Nettomietzins abgedeckt sind.

Steht im Mietvertrag beispielsweise «Heizkosten- und übrige Betriebskosten», schuldet die Mieterschaft nur die Heizkosten. Die Formulierung «übrige Betriebskosten» ist zu ungenau. Doch keine Regel ohne Ausnahme: Sind die Heizkosten im Mietvertrag erwähnt, so dürfen gemäss Art. 5 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ohne besondere Erwähnung nebst den Energiekosten auch die Heiznebenkosten wie Brenner- und Boilerservice, Pumpenstrom, Kaminfeger, Tankrevision und die Messung des Wärmeverbrauchs in Rechnung gestellt werden.

Nur Betriebskosten sind Nebenkosten

In einem zweiten Schritt überprüft Frutiger, ob die in Rechnung gestellten Nebenkostenpositionen plausibel sind. Als Nebenkosten zulässig sind nur sogenannte Betriebskosten, die gemäss Art. 257b OR «mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen». Daraus kann man folgende Faustregel ableiten: Kosten, die auch in einem leer stehenden Gebäude anfallen, sind keine Nebenkosten. Ein anschauliches Beispiel dafür ist die Meteorwassergebühr. Dabei handelt es sich um eine Abgabe, die für die Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation von der Gemeinde erhoben wird. Sie fällt auch bei einem leer stehenden Gebäude an und hängt somit nicht mit dem Gebrauch der Mietsache zusammen. Der Vermieter muss sie also selbst übernehmen.

Von den nebenkostenfähigen Betriebskosten zu unterscheiden sind die Unterhaltskosten. Dieser Unterschied ist wichtig, weil die Vermieterschaft von

Gesetzes wegen zum Unterhalt des Mietobjekts verpflichtet ist (Art. 256 OR). Die Unterhaltungspflicht kann nicht vertraglich auf die Mieterschaft überbunden werden. Klauseln im Mietvertrag, welche Unterhaltungskosten über die Nebenkosten auf die Mieterschaft abwälzen, sind deshalb ungültig. Unterhaltungskosten, die nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben, sind etwa Reparaturkosten oder die Kosten für einen neuen Rasenmäher. Um die Nebenkostenabrechnung zu kontrollieren, hat Frutiger das Recht, Einblick in die Belege zu nehmen. Dabei kann der Vermieter grundsätzlich verlangen, dass sie dafür an seinen Wohn- oder Geschäftssitz kommt. Dies gilt aber nur, wenn sich dieser Ort in der Nähe des Wohnorts der Mieterschaft befindet.

Wechsel der Hauswartung

Beim Vergleich der diesjährigen Abrechnung mit derjenigen vom letzten Jahr bemerkt Frutiger, dass die Kosten für die Hauswartung massiv gestiegen sind. Bisher bezahlte sie für den Hauswart jährlich rund 600 Franken, dieses Jahr sollen es plötzlich 1500 Franken sein. Am Telefon erklärt ihr der Vermieter lapidar: «Herr Hunkeler, unser langjähriger Hauswart, wurde pensioniert. Daraufhin mussten wir für die Hauswartung eine externe Facility-Management-Firma engagieren.» Diese sei halt teurer. Das hört Frutiger zum ersten Mal. Muss sie sich das bieten lassen? – Nein, denn der Vermieter hat etwas vergessen: Wechselt nämlich die Hauswartung und führt

dieser Wechsel für die Mieterschaft zu deutlich höheren Kosten, handelt es sich um eine einseitige Vertragsänderung. Diese hätte der Vermieter Frutiger unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf einen Kündigungstermin hin und auf einem amtlichen Formular ankündigen müssen. Das Formular hätte zudem mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei Frutiger eintreffen müssen. So hat dies das Kantonsgericht Basel-Landschaft in einem ähnlich gelagerten Fall entschieden.

Wie kann man sich wehren?

Die akribische Kontrolle hat sich gelohnt. Frutiger hat in der Abrechnung viele Ungereimtheiten gefunden. Mit einem eingeschriebenen Brief teilt sie diese ihrem Vermieter mit und bittet ihn um eine korrigierte Abrechnung. Geht dieser nicht auf ihre Beanstandungen ein, kann Frutiger die Abrechnung bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Frutiger könnte auch die Zahlung der Rechnung verweigern. Dann riskiert sie aber, dass ihr Vermieter sie betreibt. Erhebt Frutiger gegen die Betreibung Rechtsvorschlag, liegt es am Vermieter, an die Schlichtungsbehörde zu gelangen.

Aufpassen muss Frutiger, wenn ihr der Vermieter eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzt mit der Androhung einer kurzfristigen Kündigung bei Nichtzahlung. Gemäss Art. 257d OR hat der Vermieter diese Möglichkeit, wenn die Mieterschaft fällige Nebenkosten nicht bezahlt. Ist eine Nebenkostenabrechnung

nicht korrekt, kann die Mieterschaft die Kündigung zwar anfechten. Da man sich aber über die Rechtmässigkeit einer Forderung oft streiten kann, ist Vorsicht geboten. So hat das Bundesgericht einmal entschieden, eine kurzfristige Kündigung sei gültig, wenn der unbestrittene Teil einer Nebenkostenabrechnung nicht bezahlt werde. Damit es gar nicht so weit kommen kann, sollte Frutiger den gesamten Rechnungsbetrag bezahlen und in einem eingeschriebenen Brief an den Vermieter oder im Mitteilungsfeld des Einzahlungsscheins (mit Kopie) festhalten, die Zahlung erfolge unter Rückforderungsvorbehalt. Danach kann sie die Nebenkostenabrechnung bei der Schlichtungsbehörde anfechten und den zu viel bezahlten Betrag vom Vermieter wieder zurückverlangen.

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

für Unterstützung im Haushalt,
Wohnungsreinigung, -räumung, -wechsel,
Entsorgungen, Gartenarbeiten, Versand,
Lagerarbeiten usw.

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



Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE 0900 900 800
(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 Uhr, montags bis 15 Uhr

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



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Zimmer oder Wohnung?

Ich bin Untermieterin eines möblierten Zimmers. Nun hat mir meine Untervermieterin mit einer Frist von zwei Wochen gekündigt. Ist das rechtens?

Es kommt darauf an, ob es sich bei Ihrem Zimmer um ein «möbliertes Zimmer» im rechtlichen Sinn handelt. Tatsächlich beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist bei einem möblierten Zimmer gemäss Art. 266e OR nur zwei Wochen, sofern die Parteien vertraglich keine längere Frist vereinbart haben. Ein Zimmer gilt als möbliert, wenn eine Grundausstattung – bestehend aus einem Bett, einem Tisch, einem Stuhl und einem Schrank – von der Vermieterschaft zur Verfügung gestellt wird. Auch wenn die Mieterschaft neben dem Zimmer Küche und Bad mitbenützen darf, wie das beispielsweise bei Mansardenzimmern oft der Fall ist, ist von einem möblierten Zimmer auszugehen. Um als Wohnung zu gelten, muss ein Zimmer zwingend über eine Küche und ein Bad zur alleinigen Benützung verfügen.

Teilen sich mehrere Personen eine Mietwohnung – wie in einer klassischen WG – und benützen Küche, Bad und vielleicht sogar ein Wohnzimmer und einen Balkon gemeinsam, gilt das Mietobjekt ebenfalls als Wohnung. In einem solchen Fall gilt das einzelne Zimmer – ob möbliert oder nicht – wohl eher als Wohnraum. Für die WG wie auch für die Einzimmerwohnung ist die gesetzliche Minimalfrist für Wohnräume massgeblich. Diese beträgt zwingend mindestens drei Monate, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

Die Mängelrüge muss klar, präzise und detailliert sein

Letzte Woche bin ich aus meiner Wohnung ausgezogen. Der Vermieter hat kein Rückgabeprotokoll erstellt. Drei Tage nach der Abgabe teilte er mir jedoch per eingeschriebenen Brief mit, ich müsse für eine «Beschädigung am Treppenboden» aufkommen. Seither habe ich nichts mehr von ihm gehört. Aus dieser lapidaren Umschreibung eines angeblichen Schadens werde ich nicht schlau. Muss ich für den Schaden aufkommen?

Damit die Vermieterschaft nach der Rückgabe der Wohnung die Mieterschaft für allfällige Mängel haftbar machen kann, muss sie zwei wichtige Dinge tun: Erstens muss sie den Zustand der Wohnung prüfen und zweitens muss sie der Mieterschaft Meldung erstatten, falls sie dabei Mängel feststellt. Im Fachjargon nennt man diese Meldung «Mängelrüge». Die Praxis stellt an die Mängelrüge strenge Anforderungen: Sie muss klar, präzise und detailliert sein, eine Aufzählung der Mängel enthalten und deutlich zum Ausdruck bringen, dass die Mieterschaft für die angezeigten Mängel haftbar gemacht wird. Zudem muss sie rasch erfolgen, denn die Frist für die Mängelrüge beträgt bei offenen Mängeln – also solchen,

die bei sorgfältiger Prüfung leicht entdeckt werden können – nur zwei bis drei Arbeitstage. Ein Rückgabeprotokoll ist eigentlich keine Mängelrüge, es kann aber als solche dienen, wenn es den inhaltlichen Anforderungen genügt und der Mieterschaft ausgehändigt oder umgehend zugestellt wird. Nun zurück zu Ihrem Fall. Obwohl Ihr Vermieter die Wohnung geprüft und den Mangel offenbar sofort gemeldet hat, genügt diese Mängelrüge den strengen formellen Anforderungen nicht. Denn die Mängelposition «Beschädigung am Treppenboden» ist sehr allgemein umschrieben. Worin die Beschädigung konkret besteht, wird durch den Vermieter nicht ausgeführt. Eine verständliche, klare und präzise Formulierung sucht man vergebens. Für Sie als Mieterin ist deshalb nicht klar, für welchen Schaden am Treppenboden Sie konkret haften sollen. Zumindest der genaue Ort des Schadens und dessen Erscheinungsbild hätte Ihr Vermieter genauer beschreiben müssen. Die ungenügende Mängelrüge hat zur Folge, dass Sie nicht für den beschädigten Treppenboden haften müssen, selbst dann nicht, wenn Ihnen auf der Treppe tatsächlich einmal ein Missgeschick passiert sein sollte.



Damit die Mietenden für Schäden haftbar gemacht werden können, muss beim Auszug der Zustand der Wohnung überprüft werden.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
 PF, 5600 Lenzburg 1
 T 062 888 10 38
 www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
 Für Mitglieder kostenlos, für Nichtmitglieder Unkostenbeitrag
 Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
 Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
 Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

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 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
 Kostenlose Rechtsberatung für
 MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
 Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
 (Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
 ohne Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
 T 061 666 69 69
 Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
 (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)
 info@mv-baselland.ch
 Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
 T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
 Poststrasse 2 (Palazzo)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
 Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
 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-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

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

Freiburg

MV Deutschfreiburg
 PF 41, 3185 Schmittlen,
 T 0848 023 023
 keine telefonischen Rechtsauskünfte
 mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
 Telefon oder E-Mail
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
 der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
 Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
 Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
 Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und
 3. Mo im Monat, 19–20 Uhr
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
 Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Glarus

MV Glarus
 8867 Niederurnen
 info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
 Kostenlose Rechtsberatung für
 Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
 Unkostenbeitrag.
 Do 14–16 Uhr
 T 0848 051 051

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 12–13.30 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr
 und Fr 12–13.30 Uhr
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 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
 Di/Do 17.30–18.30 Uhr
 (ohne Voranmeldung)
 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 9–12 Uhr, 13–15 Uhr
 Telefonische Kurzauskünfte nur für
 Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–
 (Mitglieder kostenlos), Schreibservice
 Fr. 80.–/Std.
St. Gallen: Webergasse 21, Di 17–19 Uhr
 (ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf
 Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)
Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,
 1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-
 anmeldung)
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9, Gewerk-
 schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne
 Voranmeldung, keine Beratung in den
 Schulferien)
Kreuzlingen: Seefeldstrasse 14, Kinder-
 arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-
 meldung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Strasse 5,
 Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-
 dung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des
 Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
 T 052 624 13 87 (Präsident)
Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
 c/o Kant. Arbeitersekretariat,
 Walter-Bringolf-Platz 7, Postfach 146,
 8201 Schaffhausen
 T 052 630 09 01
 Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
 www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

MV Kanton Schwyz
 PF 527, 6440 Brunnen
 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 per
 Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn
 Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
 telefonische Terminvereinbarung:*
 Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr
 T 032 652 01 71

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-
 meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
 4500 Solothurn
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation
 findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-
 lung statt. Die Jahresrechnung wird im
 nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Zurzeit keine persönliche Rechtsbera-
 tung. Alternativ wird Mitgliedern die tele-
 fonische Beratung angeboten. Anfragen
 vorab per E-Mail oder per Post. Der Rück-
 ruf erfolgt durch einen Rechtsberater.

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
 T 0848 062 032
 täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 nur auf telefonische 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,
 zweimal monatlich jeweils Mi Nach-
 mittag, mit Voranmeldung
 T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
 Mo 18.30–20.30 Uhr
 T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
 1951 Sion
 T 027 322 92 49
 Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
 Voranmeldung erwünscht
 Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
 T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestrasse 22, PF 7721,
 6302 Zug
 T 041 710 00 88
 F 041 710 00 89
 Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
 mvzug@bluewin.ch
*Telefonische Rechtsberatung
 nur für Mitglieder:*
 Mo 17.30–19.30 Uhr
 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 13.30–17 Uhr
Winterthur: Merkurstrasse 25,
 8400 Winterthur
 T 052 212 50 35
 Mo–Do 9–11.30 Uhr

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



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. 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)*



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Heiz- und Nebenkosten – Damit Sie nur das bezahlen, was Sie wirklich müssen, 36 Seiten.

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

Abschluss eines Mietvertrages – Worauf man achten muss, 28 Seiten.

Mängel an der Mietsache – Wie Sie die Behebung von Schäden und Mängeln durchsetzen und zu einer Mietzinsreduktion kommen, 36 Seiten.

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

Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

Untermietvertrag – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 6.– (zzgl. Versandkosten).

Mietvertrag – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 5.– (zzgl. 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



Efeu zum Thema Nebenkostenabrechnung

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Formularpflicht für das Tessin?

Die Tessiner Stimmberechtigten befinden am 26. September über die Formularpflicht. Eine solche würde bei Wohnungsknappheit eingeführt. Sie verpflichtet die Vermieterschaft, den Mietenden auf einem offiziellen Formular mitzuteilen, wie hoch die Miete ihrer Wohnung bei der letzten Vermietung war.

Migrant*innen benachteiligt

Menschen mit Migrationshintergrund sind in der Schweiz hinsichtlich ihrer Wohnverhältnisse benachteiligt. Das zeigt eine vor kurzem veröffentlichte Studie des Bundesamts für Statistik. 2019 zahlten «Haushalte mit Migrationshintergrund» einen höheren Mietpreis pro m² als solche ohne Migrationshintergrund (17.20 gegenüber 15.60). Darüber hinaus steht ihnen generell weniger Wohnraum zur Verfügung. Unter den Haushalten, die aus zwei oder mehr Personen bestehen, haben solche mit Migrationshintergrund im Durchschnitt eine Wohnfläche von 32 m² pro Person (gegenüber 45 m²). Migrant*innen leben überdies häufiger in mangelhaften Wohnungen und in lärmigen Quartieren.

Mietmoratorien laufen aus

Zehn Millionen europäische Haushalte könnten in den kommenden Monaten gezwungen sein, ihre Wohnungen zu verlassen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können und die pandemiebedingten Mietmoratorien auslaufen. Diese Schätzung macht Housing Europe, ein in Brüssel ansässiger Verband für sozialen Wohnungsbau, aufgrund einer Umfrage der EU-Stiftung Eurofound unter 180 000 Menschen.

«Deutsche Wohnen enteignen»

Am 26. September stimmen die Berliner Wahlberechtigten über die Initiative «Deutsche Wohnen enteignen» ab. Die Bestände von privaten profitorientierten Immobiliengesellschaften, die mehr als 3000 Wohnungen in Berlin besitzen, sollen in Gemeineigentum überführt werden, so die Forderung der Initiative. Die Unternehmen sollen dafür deutlich unter Marktwert entschädigt werden. Zur Verwaltung der Immobilien soll eine Anstalt des öffentlichen Rechts geschaffen werden, welche die Bestände unter demokratischer Beteiligung verwaltet.