



Die neue Website des MV Surfen Sie mal!

Beim MV geht eine Ära zu Ende

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Wieder geht ein Jahr zu Ende. Was hat es mieterpolitisch gebracht? Zuerst das Gute. Die Wohnpolitik ist in Bewegung. Zumindest mehr als auch schon. Bald soll die Transparenz der Vormiete gesetzlich verankert werden. Das ist nicht zu unterschätzen. Wer darüber Bescheid weiss, was der Vorgänger an Miete bezahlt hat, wird eher bereit sein, sich mit einer Anfechtung des Anfangsmietzinses gegen einen unbegründeten Aufschlag zu wehren. In Zürich ist das gut zu beobachten. Dort haben die Anfechtungen seit der Einführung der Transparenz stark zugenommen. Eine gute Entwicklung. Denn sie sendet an unverfrorene Vermieter und skrupellose Immobilienfirmen das richtige Signal aus. Sie müssen damit rechnen, sich für ihre Machenschaften vor einer Behörde rechtfertigen zu müssen.

Jetzt kommt das Schlechte. Die Transparenzpflicht ist noch nicht beschlossen. Die Hauseigentümer- und Immobilienlobby wird das Projekt nach Kräften sabotieren. Stimmen aus der politischen Mitte wecken aber Zuversicht, dass eine Mehrheit zustandekommen kann. Das Geschäft wird vor allem für die CVP zum wohnpolitischen Prüfstein.

Wir haben also Grund, mit Optimismus ins nächste Jahr zu blicken. Die Mieterbewegung ist jedenfalls gerüstet. Der Generationenwechsel im Verband, immer eine delikate Sache, ist erfolgreich abgeschlossen. Zusammen mit Anita Thanei tritt eine Reihe von Persönlichkeiten ab, die sich viele Verdienste um die Mieterrechte erworben hat. Grund genug für M&W zu einem grossen Rückblick auf die letzten zwanzig Jahre Mieterpolitik (S. 6 und 7). Uns bleibt an dieser Stelle noch, allen Leserinnen und Lesern frohe Festtage und einen guten Rutsch ins neue Jahr zu wünschen. Wir melden uns demnächst wieder!

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch



- 3 **SMV**
In der Wohnpolitik sind Taten gefordert.
- 4 **Unfall**
Eine Mieterin blickt auf ein schreckliches Ereignis zurück.
- 5 **MVD**
Im Deutschschweizer Verband geht eine Ära zu Ende.
- 6 **Interview**
Anita Thanei: «Es war immer spannend.»
- 8 **Nebenkosten**
Livit buchstabiert im Fall Horn TG zurück.
- 11 **Hotline**
Wer übernimmt den Anstrich?
- 12 **Mietttipp**
Wenn Kinderlärm zu Streit führt.
- 13 **Politik**
Die Konjunktur des neuen Begriffs «Dichtestress»
- 15 **Service**
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»
- 16 **Grossbank**
Wie die Credit Suisse Mietende behandelt.

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,
9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11
Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271,
8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;
Michael Töngi, Bern; Anita Thanei, Zürich;
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout, Titelbild: Traber, St.Gallen
Druck: Ziegler Druck, Winterthur
Begaubigste Auflage: 117'156 Exemplare
Erscheinen: 9 x pro Jahr
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der
schweiz



Bild m&w



Kinder toben und lärmern gerne. Was aber tun, wenn es die Nachbarn stört? (S. 13)

Jetzt müssen Taten folgen!

SMV-Präsidentin Marina Carobbio fordert den Bundesrat auf, in der Wohnpolitik endlich aktiver zu werden.

Einmal im Jahr treffen sich die Delegierten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) in Bern. An der Generalversammlung werden aktuelle Problem behandelt. Ein



Marina Carobbio

aktuelles Problem ist auch der Bundesrat. Er zaudert und zögert. Von den Empfehlungen, die eine Arbeitsgruppe aus Städten, Kantonen und Bund vor einem Jahr vorgestellt hat, ist noch keine einzige umgesetzt.

«Jetzt müssen endlich Taten folgen!», forderte Präsidentin Marina Carobbio. Es sei Zeit, dass der Bund die richtigen Signale

Bild m&w



Die SMV-Delegierten machen in Bern Druck für eine aktive Wohnpolitik.

setze. Ein solches hat er bisher nur mit der Transparenzpflicht der Vormieten getan. Bekanntlich will er bis nächsten April dem Parlament eine Vorlage unterbreiten. Danach soll bei Mieterwechseln die Vormiete bekanntgegeben werden müssen. Das Anliegen hat Sympathien nicht nur im linken Lager, sondern auch bei der CVP. Darauf wies der Bündner Nationalrat

Martin Candinas an der Versammlung hin. Er war als Gast geladen. Candinas setzt sich auch dafür ein, dass die Mieten automatisch sinken, wenn der Referenzzins sinkt.

Sonst aber irritiert Bern mit einer widersprüchlichen Haltung, wie Marina Carobbio kritisierte. Sie verwies auf die Pläne, die Einlage in den Fonds de roulement, mit dem der gemeinnüt-

zige Wohnungsbau gefördert wird, von 30 auf 20 Millionen Franken zu kürzen. Statt ausgebaut werde gekürzt, das sei der falsche Weg, so Carobbio. Eine falsche Spur sieht die SMV-Präsidentin auch bei den SBB. Die Bundesbahn soll weiterhin im Immobilienbereich zu branchenüblichen Renditen gezwungen werden. Dies werde den Bau von preisgünstigen Wohnungen erschweren. Jetzt lanciert der SMV eine Online-Petition (siehe unten). Unterschreiben auch Sie!

Wie Marina Carobbio erklärte, sind die Vorbereitungen für zwei Volksinitiativen weit gediehen. Sie betreffen den Miet- und den Wohnbereich. Die Initiativen sollen dann lanciert werden, wenn sich herausstellt, dass Bern unfähig zu wohnpolitischen Reformen ist. Der erst zwei Jahre alte Dachverband der Mieterbewegung zeigt sich im übrigen gefestigt: Marina Carobbio wurde für weitere zwei Jahre als Präsidentin gewählt, und im Vizepräsidentium amten weiterhin die beiden Nationalräte Carlo Sommaruga (Genf) und Balthasar Glättli (Zürich).

PETITION

Die SBB sollen die Weichen neu stellen

Der SMV hat eine Online-Petition lanciert: Die SBB soll aus ihren Grundstücken nicht nur Höchstrenditen herausholen.

Der Leiter Immobilien bei den SBB, Jürg Stöckli, hat Groses vor. Wie er kürzlich den Medien anvertraute, will er den Ertrag aus den Immobilien von heute 4 auf 11 bis 15 Prozent am Gesamtertrag steigern. Das ist mehr als eine Verdreifachung. Die Bundesbahn ist nach der Armee die zweitgrösste Grundbesitzerin im Land. Vor allem: Sie besitzt zentrale Areale in vielen Städten. Die sind heute Gold wert.

Stöcklis Absichtserklärung hat Folgen. «Dies bedeutet einen weiteren Renditedruck auf die Grundstücke der SBB und führt dazu, dass auf diesen vor allem

Wohnungen im Hochpreissegment entstehen», befürchtet der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV). Auf der Strecke bleiben günstige Wohnungen. Siehe das abschreckende Beispiel Europa-Allee beim Zürcher Hauptbahnhof. Moderate Mieten gibt's dort keine (vgl. M&W 8/2014).

Jetzt soll in den strategischen Zielen für die SBB festgehalten werden, dass die Bundesbahn weiterhin auf «branchenübliche Renditen» verpflichtet wird. Im Entwurf von Doris Leuthard und Eveline Widmer-Schlumpf ist das so vorgesehen. Wenn das bleibt, können Wohnbaugenossenschaften nicht mithalten. Um Wohnungen mit bezahlbaren Mieten bauen zu können, brauchen sie bezahlbare Grundstücke. Die SBB müssten auf Höchstrenditen verzichten.

Das ist die Forderung der Online-Petition, die der SMV nun lanciert hat. Der Bundesrat hat vor Jahresfrist den Auftrag er-

Bild m&w



Die SBB sollen bei Überbauungen auf den zentral gelegenen Grundstücken auch auf preiswerte Wohnungen achten.

teilt, dieses Anliegen zu prüfen. Nur: Bis jetzt ist kein Ergebnis bekannt. SMV-Geschäftsleiter Michael Töngi sagt: «Der Druck auf den Bundesrat muss erhöht

werden, damit er bei den SBB einen Kurswechsel in der Immobilienpolitik einläutet.»

➔ Online-Petition unterzeichnen auf: www.zahlbaremieten.ch

Ein unerledigter Fall

Renate Müller aus Bern fiel beinahe einem defekten Durchlauferhitzer zum Opfer. Ein Jahr nach dem Vorfall blickt sie zurück.

Es war am 24. November 2013. Renate Müller stand im Bad unter der Dusche. Dann sackte sie plötzlich zusammen. Aus dem Durchlauferhitzer fürs Warmwasser strömte giftiges Kohlenmonoxid aus. Beinahe hätte sie den Vorfall mit dem Leben bezahlt. M&W berichtete in der Ausgabe 1/2014 über diesen schrecklichen Vorfall.

Renate Müller musste sich im Spital mit einer aufwändigen Behandlung entgiften lassen. «Danach hatte ich Schmerzen und musste Medikamente einnehmen. Es fühlte sich an, als hätte ich am ganzen Körper Muskelkater», erzählt sie. Zu befürchten waren bleibende neurologische Schäden. Diese traten glücklicherweise nicht ein. Mit grosser Wahrscheinlichkeit bleibe sie davor verschont. Dies hätten neurologische Untersuchungen ergeben, so Renate Müller.

Als M&W Ende November bei ihr zu Besuch war, machte sie einen frischen, gelösten Eindruck. Sie konnte lächeln und erzählte freimütig, was sich ereignet hatte. Das war wenige Wochen nach dem Unfall ganz anders gewesen. Damals war sie vom Schock gezeichnet und wirkte sehr mitgenommen. Dennoch hatte sie sich M&W für ein Gespräch zur Verfügung gestellt. Weil sie nämlich alle warnten wollte, die noch solche Durchlauferhitzer in der Wohnung haben. Diese stellen ein unterschätztes Gefahrenpotenzial dar. Jedes Jahr fallen ihnen europaweit Dutzende von Personen zum Opfer.

Renate Müller kramt einen Packen Papier hervor: Protokolle, Untersuchungsberichte, Korrespondenz. Der Fall ist noch nicht abgeschlossen. Der Staatsanwalt führt eine strafrechtliche Untersuchung. Im Zentrum steht die Frage nach der Verantwortung. Weshalb funktionierte der Durchlauferhitzer nicht? Warum stellte er nicht automatisch ab? Liegt die Ursache in der fehlenden Wartung? Und wenn Ja, wer ist dafür verantwortlich? Für Renate Müller ist der Fall klar: «Das Gerät war nicht gewartet, und auch die

baulichen Richtlinien betreffend Frischluftzufuhr wurden gemäss einem Gutachten nicht eingehalten.» Seit Monaten erwartet sie einen Entscheid in der Untersuchung. Auf die Frage, weshalb es denn so lange dauert, weiss sie keine Antwort.

Geklärt ist hingegen die Haftungsfrage. Die Vermieterin muss für den Schaden aufkommen. Respektive ihre Haftpflichtversicherung. Auch dieses Verfahren zog sich über Monate hin und produzierte viel Papier. Die

Renate Müller hofft auf Gerechtigkeit.

Folgekosten des Unfalls – Spital- und Arztbehandlung, Erwerbsausfall, Anwaltskosten etc. – sind jedoch gedeckt, auch der Ausfall im Haushalt infolge Arbeitsunfähigkeit.

Verständlicherweise zog Renate Müller mit ihrem Partner und ihrem Kind baldmöglichst aus der Altwohnung aus. Sie konnte nicht mehr länger dort wohnen. Der Beinahe-Tod verfolgte sie. Lange Zeit konnte sie nicht mehr schlafen und war tagsüber entsprechend erschöpft. Zum Glück fand die Familie über die Mund-zu-Mund-Propaganda bald einen gleichwertigen Ersatz. Die neue Vierzimmerwohnung, ebenfalls in einem Altbau, ist geräumig, gut erhalten

und hat einen schönen Parkettboden. Und keinen Durchlauferhitzer mehr.

Noch heute muss Renate Müller an der Bewältigung des erlittenen Traumas arbeiten. Sie geht in die Therapie, wenn auch nicht mehr so häufig wie früher. Sie muss aber nicht nur den Unfall im Bad verarbeiten, sondern auch gewisse Erlebnisse danach. Zum Beispiel den Kommentar eines Experten: «Wären Sie in einer Badewanne gewesen, so wären Sie erstickt.» Drei Monate musste Renate Müllers Familie ohne Warmwasser im Bad auskommen, da der Durchlauferhitzer zu Untersuchungszwecken demontiert worden war. Man könne sich ja in der Küche waschen, liess die Liegenschaftsverwaltung verlauten. Mit Hilfe des MV musste sie sich eine Mietreduktion für drei Monate von rund 30% wegen Mängel erstreiten. Zwar wurde sie von der Opferhilfe bei den Rechtskosten unterstützt. Doch wer bezahlte die Umzugskosten? Sie selbst.

Renate Müller hat seit dem November 2013 viel durchgemacht. Jetzt hofft sie, dass der Fall ein Ende hat. Ein Gerechtes. Und was ist mit dem «Tatort», der alten Wohnung? Dort wohnt jetzt eine WG. Wissen die Nachmieter eigentlich, was vorgefallen ist? Renate Müller, welche die Wohnung schon abgegeben hatte, als die Nachfolger kamen, antwortet: «Von mir nicht...»



Bild m&w

Sie wäre beinahe einem defekten Durchlauferhitzer zum Opfer gefallen: Renate Müller aus Bern.

NEWS

Konflikt um Schlichtungsstelle

Bei den Wahlen in die Schlichtungsbehörden des Kantons Zürich im vergangenen Juni kam es im Bezirk Meilen zu einem Konflikt, wie die NZZ berichtete. Dort wurde eine langjährige Schlichterin für eine weitere Amtsdauer von sechs Jahren in die Schlichtungsbehörde gewählt, obwohl der MV Zürich eine andere Person nominiert hatte. Dieser rekurrierte gegen die Nichtwahl ans Obergericht, jedoch ohne Erfolg. Der MV hat nun beschlossen, den Fall ans Bundesgericht weiterzuziehen. Es ist nicht das erste Mal, dass die Besetzung der paritätischen Schlichtungsbehörde umstritten ist. Im Jahr 2002 kam es im st.gallischen Gossau zu einem

ähnlichen Konflikt, weil das Bezirksgericht nicht den MV-Kandidaten, sondern eine Angestellte aus Gossau wählte. Der MV erhielt damals vor dem Kantonsgericht Recht: Es liege in erster Linie an den Verbänden zu bestimmen, wer die Eigenschaft habe, Mieter- oder Vermietervertreter zu sein. Das Bezirksgericht nahm seine Wahl zurück und akzeptierte den MV-Kandidaten. Bei den Schlichtungsbehörden wird das Präsidium aus dem Kreis der Bezirksgerichtsbehörden bestimmt, dazu kommen je zwei Fachpersonen für die Mieter- und die Vermieterseite, für die der Mieter- und der Hauseigentümerverband ein Vorschlagsrecht haben.

Die «Ära Thanei» geht zu Ende

Anita Thanei tritt als Präsidentin des MVD zurück. Mit ihr geht eine Ära zu Ende. Jüngere Kräfte stossen nach.

Rund 26 Jahre lang war die Zürcher Rechtsanwältin und SP-Politikerin Anita Thanei (59) für die Mieterbewegung tätig. Zuerst als Rechtsberaterin, dann als Vorstandsmitglied und danach zehn Jahre lang als Präsidentin. Anfang November wurde sie aus ihrem Amt an der Spitze des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz (MVD) verabschiedet. Sie wird aber auch in Zukunft für die Mieterrechte einstehen. «Ich bleibe Anwältin und werde weiterhin Mietende vor Gericht vertreten», sagt sie (siehe Interview S. 6).

Mit dem Rücktritt geht im Mieterverband eine Ära zu Ende. Seit ihrem Amtsantritt als Präsidentin im Jahr 2004 war sie das Gesicht des Verbands. In zahllosen Auftritten in den Medien und in der Öffentlichkeit vertrat sie die Mieterpositionen, forderte Verbesserungen der

Anita Thanei war seit zehn Jahren das Gesicht des Verbands.

Rechtsstellung ein oder trat gegen drohende Verschlechterungen an. Dies fiel ihr leicht, wählten sie die Zürcherinnen und Zürcher doch vier Mal in den Nationalrat. Insgesamt 16 Jahre, von 1995 bis 2011, sass sie im Parlament, wo sie die Miet- und Arbeitsrechtsfragen zum Schwerpunkt ihrer Arbeit machte.

Während dieser Zeit wuchs und professionalisierte sich die Mieterbewegung stark. Mit gegen 200'000 Mitgliedern zählt sie heute zu den bedeutendsten Playern im Land. In einem gewissen Gegensatz zu dieser Stärke stehen die eher bescheidenen Fortschritte, die sich im Mietrecht erzielen liessen. Insbesondere im Vergleich zum benachbarten Ausland stehen Schweizer Mietende immer noch schlechter da. Sie zahlen die höchsten Mieten in Europa und haben den geringsten



Präsidentenwechsel beim MVD: Balthasar Glättli löst Anita Thanei ab.

Schutz vor Kündigung. Vom liberalen Mietrecht profitieren in erster Linie die Eigentümer und Vermieter. Als wohl grösster Erfolg in der «Ära Thanei» darf das

Scheitern der Marktmiete bezeichnet werden. Im Liberalisierungswahn der 1990er-Jahre sollten auch die Mieten dem Markt überlassen werden. Mit unabsehbaren Folgen für die Bevöl-

kerung. Das konnte die Mieterbewegung mit Erfolg vereiteln. Andererseits gelang es nicht, die Mieten vom variablen Hypozins abzukoppeln und so den permanenten Mietanstieg zu bremsen. Auch die selbst in den eigenen Reihen umstrittene Indexmiete erlitt im Jahr 2007 im Parlament Schiffbruch.

Mit Anita Thaneis Rücktritt ist ein personeller Umbruch verbunden. Der Zürcher Nationalrat Balthasar Glättli (42) rückt als jüngere Kraft nach. Erstmals wechselt das Präsidium von der SP zu den Grünen. Bereits zurückgetreten sind in jüngster Vergangenheit langjährige MV-Exponenten wie Armin Jans, Regula Mühlebach, Peter Macher oder Jakob Trümpy, die den Deutschschweizer Verband geprägt haben. Mit Thanei traten auch der Basler Mietrechtsspezialist Andreas Béguin sowie der Luzerner Energiefachmann Beat Züsli zurück. Einziges noch langjähriges Vorstandsmitglied ist

der Berner Anwalt Richard Püntener, wie Thanei eine graue Eminenz des Mietrechts.

Die aktuellen Mitglieder des Vorstands gehören allesamt einer jüngeren Generation an. Das traditionell grosse Gewicht von Juristen in der Führung beißt zwar weiterhin bestehen, aber es ist doch durch den neuen Präsidenten abgemildert. Als Germanist und IT-Spezialist wird Glättli neue Akzente setzen.

Der MVD geht somit verjüngt und aufgefrischt in die Zukunft. Dies unter veränderten Verhältnissen, denn der Verband hat nicht mehr dieselbe Bedeutung wie früher. Seit der Strukturreform von 2012 haben sich die Gewichte verschoben. Der von Marina Carobio präsierte Dachverband SMV wurde aufgewertet. Er ist seither für die politischen Stellungnahmen und die Verbandspolitik zuständig. Dem MVD obliegt die Betreuung der Infrastruktur, der zentralen Dienstleistungen und der Kommunikation mit der erneuerten Webseite sowie dem M&W und der Herausgabe der eigenen Publikationen.

Ich freue mich, einen starken MVD zu präsidieren!

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter

Für mein Engagement im Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD) habe ich eine dreifache Motivation. Mir liegt Gerechtigkeit am Herzen. Mir liegt das Gefühl von Sicherheit am Herzen. Und mir liegt die Professionalität unseres Verbands am Herzen.

Ich setze mich im Mieterinnen- und Mieterverband ein für die Mietenden, für ein faires Mietrecht und für eine soziale Wohnpolitik, weil dies zentral ist für eine gerechtere Schweiz. Schon 2002 zeigte eine Studie des Seco: Mehr als ein Drittel der zunehmenden Ungleichheit in der Schweiz ist auf die gestiegenen Mieten zurückzuführen. Heute sind die Mieten zum zentralen Faktor der Umverteilung von unten nach oben geworden. Da müssen wir Gegensteuer geben!

Aber man sollte nicht nur vom Geld sprechen. Wenn wir wohnen, konsumieren wir nicht einfach irgend etwas Austauschbares. Wir haben nicht nur irgendein Dach über dem Kopf. Sondern eine Wohnung wird ja ganz rasch auch ein Zuhause. Ein Ort, an dem man sich wohl fühlt. Wenn wir wissen, dass wir in diesem Zuhause nicht einfach der Willkür der Vermieter ausgeliefert sind, wenn wir Mietzinserhöhungen oder Kündigungen kompetent überprüfen lassen und bei Missbräuchlichkeit auch anfechten können, dann bedeutet das auch: Wir dürfen uns sicherer fühlen.

Neben dem politischen Kampf, den ich vorab als Vizepräsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) in Bundesbern führe, ist nun neu auch die präsidiale Verantwortung für unseren MV Deutschschweiz hinzugekommen. Hier will ich mich für möglichst professionelle Dienstleistungen einsetzen. Dabei gilt es die Balance zu halten. Ein sorgsamer Umgang mit Ihren Mitgliederbeiträgen ist wichtig. Gleichzeitig müssen wir im richtigen Moment auch investieren. Nur so konnte unsere neue Homepage entstehen, die Ihnen ganz viel Wissen und unsere Dienstleistungen rund ums Mieten und Wohnen viel einfacher zugänglich macht. Besuchen Sie sie!

Mit freundlichen Grüssen
Balthasar Glättli

«Ich finde das noch immer

Anita Thanei, die langjährige MV-Präsidentin, blickt anlässlich ihres Rücktritts auf die 25 Jahre ihres Engagements zurück. Sie stellte sich den Fragen von M&W.

M&W: Anita Thanei, erinnern Sie sich noch, wie Sie seinerzeit in die Mieterbewegung eingestiegen sind?

Anita Thanei: Ja, es war im Jahr 1988. Damals wurde ich zur Leiterin der Rechtsabteilung des MV Zürich gewählt. Ich übernahm das Mandat als Anwältin und arbeitete in einem Büro an der Tellstrasse.

Wie sind Sie überhaupt aufs Mietrecht gekommen?

Im selben Jahr machte ich die Anwaltsprüfung. Ich wusste bereits, dass ich mich als Anwältin immer für die schwächere Seite einsetzen wollte. Das tönt zwar etwas sozialromantisch, aber es stimmt. Viele Probleme der Bevölkerung liegen ja im Arbeits- und im Mietverhältnis. Die meisten Menschen leben in diesem Bereich in einer doppelten Abhängigkeit. Zudem sind wir alle existenziell auf eine Wohnmöglichkeit angewiesen.

Und dann sind Sie in den Verband hineingewachsen?

Nach dem Bewerbungsgespräch klappte es auf Anhieb. Ich wurde gewählt, obwohl ich noch die mündliche Anwaltsprüfung ablegen musste. MV-Präsident war damals Alex Weber. So fing ich mit den ersten Mietfällen vor der Schlichtungsstelle und dem Mietgericht an. Auch nahm ich an den Vorstandssitzungen des MV Zürich teil. In den schweize-

Bilder m&w



Politikerin und Mietervertreterin: Anita Thanei beendet eine lange Karriere (im Bild rechts mit Doris Stump).



rischen Vorstand bin ich im Jahr 1990 eingetreten. Dannzumal war ich bereits selbstständige Rechtsanwältin in der Kanzlei von Moritz Leuenberger. Als dieser in den Zürcher Regierungsrat gewählt wurde, wurde ich zusammen mit Paul Rechsteiner ins Co-Präsidium des Dachverbands gewählt. Im gleichen Jahr begann meine politische Karriere im Zürcher Gemeinderat. 1995 wurde ich in den Nationalrat gewählt. Ich kandidierte gleichzeitig auch für den Ständerat.

Somit sind Sie seit rund einem Vierteljahrhundert für die Mieterbewegung aktiv.

Genau gesagt sind es 26 Jahre, eine lange Zeit. Die meisten, mit denen ich zusammenarbeitete, waren weniger lang als ich im Verband präsent. Es gibt nur wenige Ausnahmen. Im Jahr 2004 wurde ich Präsidentin des Deutschschweizer MV und auch des Dachverbands.

Wie haben Sie diese lange Zeit in Erinnerung?

Es war immer spannend und toll. Ich fühlte mich am richtigen Ort, auch heute noch. Der MV ist der einzige Verband, hinter dessen Zielen ich voll stehe, obwohl man ja im Leben seine Meinung ändern kann. Ich finde es immer noch gleich unerträglich, wenn zum Beispiel einer 88jährigen Frau oder einer Familie aus nichtssagenden Gründen einfach die Wohnung gekündigt wird.

Allzu viel hat sich an der Rechtsstellung der Mietenden nicht geändert. Sehen Sie das auch so?

Die Rechtslage hat sich in den letzten 30 Jahren kaum verbessert. Wir müssen es jedoch schon als Erfolg verbuchen, dass sie sich nicht verschlechtert hat. Die Situation im Parlament ist leider sehr eigentümerfreundlich. Die Abwehr der Marktmiete war sicher einer unserer ganz grossen Erfolge. Wir dürfen es nicht zulassen, dass das Prinzip der Kostenmiete aufgeweicht wird.

Wo konnten Sie sich sonst noch durchsetzen?

Die Vereinheitlichung der Zivilprozessordnung (ZPO) war gesamthaft gesehen zumindest ein Teilerfolg. Es waren ja zuerst wesentliche Verschlechterungen geplant. Wir konnten aber in der parlamentarischen Debatte Schlimmeres verhindern. Man muss aber einräumen, dass das mierechtliche Verfahren vor der Reform mieterfreundlicher war als jetzt.

Eine zwiespältige Bilanz. Wie gehen Sie damit um? Ist das Ausbleiben substanzieller Fortschritte nicht schwer zu ertragen?

Schwer verständlich ist vor allem, dass unsere Volksinitiativen auf der eidgenössischen Ebene nicht durchkamen, obwohl ja die Mehrheit in der Schweiz Mietende sind. Mehr Chancen hatten wir mit Referenden sowie mit Vorstössen auf kantonaler Ebene, wie etwa mit der Wiedereinführung der Formular-

pfligt für den Anfangsmietzins im Kanton Zürich. Es wäre toll, wenn diese Transparenz landesweit festgelegt würde.

Das ist ein wirksames Mittel gegen die Mietzinsexplosion. Wir haben jetzt wesentlich mehr erfolgreiche Anfechtungen von überrissenen Anfangsmietzinsen. Diese Erfolge sind ein sehr wichtiges Signal an die Mietenden, dass sie sich gegen happige Mietzins erhöhungen bei Mieterwechseln wirksam wehren können. Sie sollten sich zudem vermehrt gegen Mietzins erhöhungen nach Renovationen wehren. Mietzinsaufschläge nach Mieterwechseln und Renovationen sind heute die Einfallstore für die Marktmiete.

Und im Parlament? Waren die mieterpolitischen Vorstösse letztlich nicht bloss ein Nullsummenspiel?

Ich habe etliche Vorstösse im Miet- und im Arbeitsrecht lanciert. Es ging um Verbesserungen beim Kündigungsschutz, bei den Nebenkosten sowie bei der Mietzinsgestaltung. Doch wir erzielten keine Mehrheiten. Stets lautete die Frage, wie viele Stimmen von der CVP werden wir erhalten. Und es gilt: Steter Tropfen höhlt den Stein.

Auch wenn meine Vorstösse keine Mehrheit im Parlament fanden, wurden gewisse Forderungen auf anderem Wege aufgenommen und erfüllt. Ich denke an Verordnungsänderungen des Bundesrats oder an die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Überdies konnten dadurch wei-

Anzeige

AVIS

Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

Unter www.avis.ch, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter «Dienstleistungen».

r gleich unerträglich»



tere Verschlechterungen abgeblockt werden.

Ist Ihnen ein besonderer legislativischer Erfolg in Erinnerung?

Das war die Anhebung der Streitwertgrenze für das kostenlose Verfahren im Arbeitsrecht von 20'000 auf 30'000 Franken. Dies gelang nach etlichen Versuchen und ist heute in der ZPO verankert. Die Parlamentarische Initiative dazu stammte von mir. Es ist sozusagen die «Lex Thanei».

Wenn Sie eine Gesamtbilanz für die Mieterseite ziehen, wie fällt sie aus?

Wir mussten immer schon kämpfen und müssen es auch heute noch. Sicherlich gibt es auch Verbesserungen in den Bereichen Wohnbauförderung und Raumplanung. Die Anzeichen für Reformen sind dort nicht schlecht. Was wir erreicht haben, sind im Wesentlichen Verordnungsänderungen. So müssen die Vermieter beispielsweise öffentliche Fördergelder nach einer Sanierung von den auf die Mietzinse überwälzbaren Investitionskosten abziehen.

Hätte man auf anderen Wegen, ausserhalb des Parlaments, nicht mehr erreichen können?

Die Alternative sind Volksinitiativen. Diese brachten uns aber auch keine Mehrheiten. Wenn man mit einer Initiative zu viel

verlangt, bietet man auch viele Angriffspunkte. Das war etwa bei «Ja zu fairen Mieten» der Fall. Die Chancen steigen, wenn der Vorstoss auf ein bestimmtes Thema fokussiert ist, zum Beispiel auf den Kündigungsschutz. Dennoch finde ich, dass man gewisse Punkte weiterverfolgen muss. Rechtssuchende werden heute durch hohe Gerichtskosten abgeschreckt. Eigentlich ist das ja verfassungswidrig. Es soll für alle einen gleichen Zugang zum Recht geben. Der Mittelstand ist hier der Geplrellte. Nur die «Reichen» und «Armen» mit unentgeltlicher Prozesshilfe können sich ein Verfahren vor Gericht leisten. Die übrigen eigentlich nur, wenn sie eine Rechtsschutzversicherung haben oder Mitglied beim MV sind.

Wir haben einen traditionell schlechten Mieterschutz, und jetzt kommen noch prozessuale Hürden dazu...

Die ZPO ist dafür ein gutes Beispiel. Bei der Reform galt die Prämisse, dass die Justiz für die Kantone nicht teurer werden darf. So wurde schweizweit die Möglichkeit der Vorschusspflicht für Gerichtskosten eingeführt. Im Kanton Zürich ist das eine Verschlechterung für die Rechtssuchenden. Bei den Beratungen im Parlament stellte ich etwa zehn Minderheitsanträge zu den Gerichtskosten. Alle wurden ab-

gelehnt. Die meisten Gerichte fordern nun solche Vorschüsse. Will sich beispielsweise eine Familie mit dem Vorschlag der Schlichtungsbehörde nicht zufrieden geben und eine Kündigung vor Gericht anfechten, muss sie allenfalls einen Vorschuss von bis zu 5000 Franken bezahlen. Da überlegt man es sich zweimal, ob man so viel Geld auf den Tisch legen will. Das stört mich sehr.

Aber die Verfahren vor der Schlichtungsbehörde sind immer noch kostenlos für alle.

Schon, aber die Gerichtskosten sind auch ein probates Druckmittel für Schlichtungsbehörden, um zu einem Vergleich zu kommen. Die Angst vor drohenden Prozesskosten bei einem Weiterzug ans Gericht führt oft zum Abschluss von für die Mietenden nachteiligen Vergleichen. Das empört mich auch.

Die Schlichtungsbehörden geraten in letzter Zeit zunehmend in Kritik. Wie sehen Sie die Lage?

Ich habe ehrlich gesagt von den Schlichtungsbehörden mehr Verständnis für die Anfechtung von Anfangsmietzinsen erwartet. Es gibt bei Mieterwechsel teilweise krasse und unverschämte Mietzinsenerhöhungen, etwa von 1400 auf 2200 oder 2400 Franken pro Monat. Gewisse Schlichtungsbehörden sind auch bei solchen Fällen unentschieden der Ansicht, die Mietenden hätten solche Verträge eben nicht unterschreiben sollen. Das kann ich nicht nachvollziehen, und ebenso wenig, wenn Schlichtungsstellen für Mietende unvorteilhafte

Vergleiche unterbreiten, nur um den Fall vom Tisch zu haben. Generell herrscht bei einigen, nicht allen, Schlichtungsstellen und Gerichten ein vermietterfreundliches Klima vor. Das stört mich natürlich sehr, insbesondere wenn die Mietenden nicht vertreten sind.

Sie ziehen sich nun aus allen Ämtern im MV zurück. Wie sieht Ihre Zukunft aus?

Ich habe verschiedene Veröffentlichungen geplant. Einerseits arbeite ich an der Neuausgabe unseres Mietrechtsbuchs mit, andererseits verfolge ich ein Projekt zum Zivilprozessrecht.

Sodann werde ich weiterhin Mietende und Arbeitnehmende als Anwältin vertreten, und ich mache das sehr gern. Auf dem prozessualen Weg sind auch ohne Gesetzesänderungen Verbesserungen möglich, etwa bei den Nebenkosten. Hier geht es mir vor allem um die unerträgliche Lockvogelpolitik mit zu tief angesetzten Akontobetragen für die Nebenkosten. So mietet eine Mieterin beispielsweise eine Wohnung für eine monatliche Miete von total 1650 Franken. Das Erwachen kommt dann mit der ersten Nebenkostenabrechnung. Zum Teil werden Nachforderungen von über 2000 Franken gefordert. Das darf einfach nicht sein, es ist ein schwerer Verstoß gegen Treu und Glauben. Die bisherige bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu ist leider nicht sehr mieterfreundlich. Ich bin jedoch zuversichtlich, dass unser hartnäckiger Kampf in diesem Bereich schlussendlich erfolgreich sein wird.

Livit buchstabiert zurück

Im Streit um überrisene Nebenkosten haben sich die Mieter von Horn TG gegen die Livit weitgehend durchgesetzt.

Fünf Mietende einer Siedlung im thurgauischen Horn am Bodensee hatten sich gegen eine massiv überhöhte Nebenkostenabrechnung der Livit AG gewehrt (M&W berichtete). Nun haben sie sich durchgesetzt. Die Livit willigte in einen Vergleich ein und reduzierte ihre Forderungen massiv. Hugo Wehrli, Geschäftsführer des MV Ostschweiz, freut sich: «Einmal mehr hat sich gezeigt, dass es sich lohnt, hartnäckig zu bleiben. Das Vorgehen der Livit war einfach unverschämt.»

Was ist passiert? Die Mieter hatten feststellen müssen, dass die Betriebskosten in ihrem Mehrfamilienhaus Jahr für Jahr anstiegen. Nach 2011 schnellten die Hauswartskosten abrupt von 15'750 auf 25'367 Franken hoch. Dies nachdem der Hauswart in die Tochterfirma Livit FM Services AG ausgelagert worden war. Jeder Mieter hätte statt 600 Franken plötzlich fast das Doppelte für den Hauswart bezahlen sollen. Die Einsicht in die detaillierten Belege verweigerte ihnen die Livit in widerrechtlicher Weise (siehe M&W 3 und 4/2014).

Darauf gelangten die Betroffenen an die Schlichtungsbehörde. Als dort keine Einigung

Die hohen Kosten stellten sich als teils unbegründet heraus.

zustande kam, gingen sie mit Hilfe des MV vors Bezirksgericht Arbon. Dort kam es vor dem eigentlichen Prozess zu Vergleichsverhandlungen. Die Livit hatte erkannt, dass sie nicht durchkommen würde. «Sie legte dann endlich den Pauschalvertrag zwischen ihr und der Tochterfirma Livit FM Services AG auf den Tisch», berichtet Hugo Wehrli. Ohne diese Einsicht wäre eine nähere Prüfung der Kosten gar nicht möglich gewesen.

Bild m&w



Für die Mietenden in Horn am Bodensee hat der Streit mit der Livit ein gutes Ende gefunden.

Da zeigte sich nun, dass die Kosten nicht voll begründet waren. Die Livit willigte in eine Rückerstattung im Umfang von mehreren hundert Franken pro Partie ein. Auch einigte man sich auf einen neuen Betrag für die Hauswartskosten, der nur noch etwa zwei Drittel der ursprünglich von der Livit verlangten Summe beträgt. Ob aber inskünftig die im Pflichtenheft aufgeführten Arbeiten für diesen Pauschalpreis auch tatsächlich ausgeführt werden, muss die Zukunft zeigen.

Möglicherweise ist hier erneuter Konfliktstoff vorhanden. Der Hauswart soll signalisiert haben, dass er wohl nicht mehr alle Aufgaben wie bisher erledigen könne. Es wird daher an den Mietenden liegen zu beobachten, ob zum Beispiel das Treppenhaus gemäss Pflichtenheft gereinigt wird oder nicht. Im Übrigen lenkte die Livit auch

bei der Verwaltungskostenpauschale ein. Diese wurde auf den in der Ostschweiz ortsüblichen Satz von 3 Prozent gesenkt. Auch übernahm sie die gesamten Gerichtskosten. Ein weiterer Hinweis darauf, dass die Livit damit rechnen musste, mit grosser Wahrscheinlichkeit den Prozess zu verlieren. Die Taktik war dieselbe wie in anderen Orten: Die Bewirtschafterin nützt den Spielraum voll aus und gibt erst im letzten Moment klein bei. Mietende, die in diesem Spiel nicht entschieden vorgehen und bis zum Schluss hartnäckig bleiben, haben das Nachsehen.

Der Vergleich kommt einem grossen Erfolg für die Mieter gleich. Faktisch hat die Livit eingestanden, dass sie überrissene Kosten verlangte. Sie konnte die angeblichen höheren Kosten nicht voll belegen. Somit bleibt der Verdacht, dass über die Pauschalierung der Nebenkosten ein

versteckter Gewinn erzielt werden sollte. Das wäre aber unzulässig, denn Vermieter dürfen mit den Nebenkosten keinen Gewinn machen, sondern nur die tatsächlich angefallenen Kosten überwälzen. Hugo Wehrli stellt sich angesichts der vorliegenden Fakten sogar die Frage, ob das noch als getreue Geschäftsführung gelten kann: «Es darf einfach nicht sein, dass Mietern irgendwelche Kosten aufgehalst werden!»

Es ist nicht das erste Mal, dass die Livit versucht, sich durch Vergleiche aus der Affäre zu ziehen. Es sind andere Fälle bekannt, wo die Verwaltungsfirma bei Widerstand zurückkrebte. Die Lehre aus dem Fall Horn TG: Es lohnt sich, überrissene Nachzahlungen und mutmassliche Abzocker-Pauschalverträge auf jeden Fall anzufechten. Der MV hilft dabei, und die Aussichten zu gewinnen sind gut.

Der MV hat eine neue Website

Intensive Arbeit war nötig, jetzt ist sie online: die neue MV-Website. Markus Ernst berichtet.

Am 18. November legten wir den Hebel um und waren auf das Schlimmste gefasst. X-mal hatten wir jede Seite überprüft,



Markus Ernst

jeden Prozess getestet, jedes Formular abgeschickt. Doch wer einmal mit technischen Projekten zu tun hatte, weiss: Man kann nie sicher sein, jeden Fehler gefunden, jeden möglichen Ablauf ausprobiert zu haben. Es wurde dann tatsächlich ein etwas hektischer Tag, doch die schlimmsten «Kinderkrankheiten» liessen sich glücklicherweise schnell beheben. Insgesamt verlief die Onlineschaltung sehr erfolgreich. Zu verdanken ist dies vor allem der guten und unkomplizierten Zusammenarbeit unter allen Beteiligten.

Die eine grosse Neuerung ist der Ratgeber Mietrecht, den die Juristinnen und Juristen des MV vollständig überarbeitet haben. Das Konzept dazu stammt von den Usability-Spezialisten der Firma Zeix und ist darauf ausgelegt, dass Sie die gesuchten Informationen möglichst schnell und unkompliziert finden. Klicken Sie auf «Mietrecht & Beratung», dann auf «Ratgeber Mietrecht». Hier finden Sie die 24 Top-Themen aus unserer Beratungspraxis aufgelistet.

Klicken Sie auf ein Thema, öffnet sich eine Seite mit umfassenden Informationen: Im Reiter «So geht's» ist das Thema übersichtlich zusammengefasst. Bei vielen Abschnitten finden Sie unter «Unterlagen & Tools» Links zu Merkblättern, Musterbriefen, Verträgen und Berechnungswerkzeugen. Blau markierte Wörter im Text sind Links auf weitere Bereiche der Website, beispielsweise Worterklärungen im Glossar oder andere Top-Themen. Im Reiter «Fallbeispiele» haben wir konkrete Fragen zum Thema aufgelistet, mit knappen und verständlichen Antworten. Und im

letzten Reiter «Unterlagen & Tools» finden Sie noch einmal die Merkblätter, Musterbriefe und Miettipps zum Herunterladen sowie Links zu Berechnungstools.

Den Reiter «Unterlagen & Tools» finden Sie auch auf der obersten Ebene des Ratgebers Mietrecht. Darunter haben wir nicht nur alle Merkblätter, Musterbriefe, Verträge usw. aus den Top-Themen noch einmal zusammengefasst. Hier können Sie auch unsere Broschüren, Bücher und Formulare bestellen. Um von den Vergünstigungen für Mitglieder zu profitieren, melden Sie sich vor dem Bestellen auf der Website an. Wie, das lesen Sie weiter unten.

Neben den Top-Themen gibt es auch noch weitere Möglichkeiten, gesuchte Informationen zu finden: Möchten Sie ein ganz bestimmtes Stichwort nachschlagen, gehen Sie in den Ratgeber Mietrecht und klicken auf den Reiter «A-Z». In alphabetischer Reihenfolge finden Sie hier Begriffe aufgelistet, und dazu die Links zu den Stellen auf der Web-

site, wo diese Begriffe behandelt werden. Der Reiter «Glossar» dagegen enthält eine Liste von mietrechtlichen Fachausdrücken mit verständlichen Erklärungen dazu. Sollten Sie auch hier nicht

Die grosse Neuerung ist der «Ratgeber Mietrecht».

fündig werden, bietet Ihnen der Reiter «Suche» eine Volltextsuche über den gesamten Ratgeber Mietrecht.

Als MV-Mitglied können Sie auf der neuen Website nicht nur vergünstigte Drucksachen bestellen, sondern auch Dienstleistungen Ihrer MV-Sektion nutzen. Klicken Sie dazu rechts oben auf den Button «Anmelden». Im Anmeldeformular können Sie entweder Ihre Mitgliedschaftsnummer oder Ihre E-Mail-Adresse sowie Ihr Passwort eingeben.

Dieses Passwort müssen Sie aber auf der Website zuerst anlegen, auch wenn Sie die frühere

MV-Website bereits genutzt haben. Denn auf dieser gab es noch kein Passwort. Dazu dient die Funktion «Onlinekonto erstellen», den Link darauf finden Sie unterhalb des Anmeldeformulars. Der Vorgang ist leicht verständlich: Sie geben Ihre Mitgliedschaftsnummer ein, werden dann zur Identifikation nach einigen Angaben gefragt und geben schliesslich Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort an. Das System versendet dann eine E-Mail mit einem Link an Ihre Adresse. Nach dem Klick auf den Link ist der Vorgang abgeschlossen, und Sie können sich auf der Website anmelden.

Der Button rechts oben ist nun mit Ihrem Namen beschriftet, und darunter finden Sie die Mitglieder-Funktionen. Neben Passwort- und Adressänderung können Sie bei vielen Sektionen auch eine E-Mail-Beratung anfordern. Und natürlich Ihre Mitgliedschaft kündigen. Wir hoffen jedoch, dass unsere Dienstleistungen Sie überzeugen und Sie uns noch lange gewogen bleiben!

Markus Ernst, Geschäftsführer MVD

Bilder: m&w



Bequem, schnell, übersichtlich: die neu gestaltete Website des MV www.mieterverband.ch.

Fällt er noch unter 2 Prozent?

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz bleibt per 1. Dezember bei 2 Prozent. Eine weitere Senkungsrunde ist jedoch absehbar.

Der Durchschnittssatz aller Hypotheken sinkt weiter. Er lag Anfang Dezember noch bei 1.92 Prozent. Dies hatte aber keine Auswirkungen auf den Referenzzinssatz, der als Richtgrösse für die Mieten dient. Gegenüber dem vorherigen Satz ergibt sich keine Änderung. Er bleibt bei 2 Prozent, wie das Bundesamt für Wohnungswesen mitgeteilt hat.

Seit Ende 2008 erleben wir eine historische Tiefzinsphase mit sinkenden Zinsen. Damals lag der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekendarlehen bei 3.45 Prozent. Er hat sich also in den vergangenen sechs Jahren fast halbiert. Beim heutigen Hypothekarkarvolumen von 870 Milliarden Franken macht dies eine jährliche Zinseinsparung von rund 13 Milliarden Franken aus. Die Eigentümer von Liegenschaften und Wohnungen profitieren davon massiv.

Wenig bis nichts davon gespürt haben aber die Mietenden. Sie zahlen gesamthaft gesehen jedes Jahr mehr Miete: In den letzten Jahren stieg der Mietpreisindex trotz Teuerungsstillstand und Senkung des Referenzzinssatzes um ein weiteres Prozent. Die



Hypotheken und Referenzzinssatz befinden sich weiterhin im Sinkflug.

Wohnkosten verteuern sich unaufhörlich, die Kaufkraft der Mietenden wird dadurch geschwächt. Das ist aber auch schlecht für die Wirtschaft, denn die Nachfrage verringert sich durch die hohen Mietkosten ebenfalls. So kommt die Konjunktur nur schwer wieder auf Touren.

Wie der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) feststellt, haben bei der letzten Senkung des Referenzzinssatzes von 2.25 auf 2.0 Prozent nur knapp ein Fünftel der Mietenden eine Mietzinssenkung erhalten. Der SMV appelliert deshalb einmal mehr an die Vermieter, die Zinseinsparungen weiterzugeben. Er appelliert aber auch an die Mietenden, den Anspruch auf eine Mietsenkung zu prüfen und eine Forderung zu stellen.

Denn erfahrungsgemäss warten viele Vermieter ab und reagieren erst, wenn sie mit einem konkreten Mietzinssenkungsbegehren konfrontiert sind.

Damit der Referenzzins noch weiter um einen Viertelprozentpunkt auf 1.75 Prozent sinkt, müssten die Durchschnittszinsen auf unter 1.88 Prozent sinken. Ob dies der Fall sein wird, darü-

ber streiten sich die Fachleute. Ursprünglich war die Zinswende bereits einmal angekündigt worden, doch daraus wurde nichts. Gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank (ZKB) könnte eine weitere Senkungsrunde bereits auf den 1. März 2015 stattfinden. Falls dies nicht geschehe, so sei dies mit hoher Wahrscheinlichkeit im Juni 2015 so weit. Die ZKB rechnet damit, dass der Referenzzins mindestens drei Jahre lang auf dem Tiefstniveau verharren wird. Geht es nach der Zürcher Staatsbank, so wird die Zinswende erst im Jahr 2018 eintreten und dann auch zu höheren Mieten infolge des steigenden Referenzzinses führen.

Das bedeutet, dass die Mietenden bei einer erneuten Senkungsrunde im nächsten Frühjahr oder Frühsommer auf jeden Fall eine Mietzinssenkung verlangen müssen. Denn es ist davon auszugehen, dass viele Vermieter nicht damit gerechnet haben, dass der Referenzzins noch unter 2 Prozent fallen wird. Und so haben sie entsprechend mit einer Weitergabe der geringeren Zinskosten an ihre Mieter einfach zugewartet.



Ein Riss im Haus

Mitten in der Nacht wird Klempner Dmitri Nikitin (im Bild rechts) in ein Wohnhaus gerufen. Dort sind alle Leitungen geplatzt und die Bewohnerinnen und Bewohner in grosser Gefahr. Alle müssen unverzüglich evakuiert werden. Doch niemand kümmert sich darum. Mit aller Kraft versucht der einfache und grundlegende Dmitri, die betroffenen Mieter zu retten. Dabei muss er gegen ein System korrupter Bürokraten kämpfen. Es kommt zu absurden Situationen. In sei-

nem Film «Durak» (Der Dummkopf) zeichnet Regisseur Juri Bykow ein packendes Gesellschaftsbild des modernen Russland. Sein Werk erregte am diesjährigen Filmfestival von Locarno bei Publikum und Kritik grosses Aufsehen. Der Schauspieler Artiom Bystrow erhielt für seine Leistung in der Hauptrolle als Dmitri den Silbernen Leopard. Kinostart von «Durak» ist am 8. Januar 2015 in Zürich, Basel und Bern, danach in weiteren Städten (siehe Tagesprogramm).

Anzeige

KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44
www.kamoeko.ch

REINIGUNGSSERVICE

Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung,
Daueraufträge aller Art,
Zwischenreinigungen,
kostenlose Beratung
und Offerte mit Abgabegarantie

UMZUGSSERVICE

Umzüge + Entsorgung + Reinigungen
2 Fachmänner + LKW + Versicherung
Fr. 140.-/Std. Gratisofferte

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



Wer übernimmt den Anstrich?

Frage: Bei der Abgabe unserer Wohnung Ende Oktober war alles in Ordnung. Der Vermieter hatte



Ruedi Spöndlin

nichts zu beanstanden. Vier Wochen später erklärte er aber, man müsse die ganze Wohnung nochmals streichen. Der Nikotingeruch drücke durch. Wir

haben die Wohnung kurz vor dem Auszug frisch gestrichen, um die Nikotinrückstände zu beseitigen. Müssen wir jetzt nochmals für einen Anstrich aufkommen?

Hotline: Grundsätzlich muss Ihnen der Vermieter nach Abgabe der Wohnung sofort mitteilen, für welche Schäden er Sie belangen will. Das steht in Art. 267a OR. Unter sofort versteht man dabei zwei bis drei Werktage. Insofern wäre der Zug für Ihren Vermieter jetzt abgefahren. Die Absätze 2 und 3 von Art. 267a OR enthalten jedoch eine Ausnahmeregelung für Schäden, «die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren». Das allmähliche Durchdrücken des Nikotingeruchs könnte so ein Fall sein. Auch allfällige Schäden, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht

Bild m&w



Mieter kommen zur Kasse, wenn an den Wänden eine «Nikotinsperre» nötig wird.

erkennbar waren, muss Ihnen der Vermieter innert zwei bis drei Tagen mitteilen, nachdem er sie entdeckt hat. Sonst kann er Sie nicht mehr dafür belangen.

Wenn Ihr Vermieter also einfach den Maler kommen lässt und Ihnen danach die Rechnung schickt, hat er Sie nicht rechtzeitig informiert. Dann müssen Sie nicht mehr für den Schaden aufkommen. Abgesehen von der der rechtzeitigen

Beanstandung stellt sich natürlich die Frage, wieweit so ein Nikotinschaden überhaupt zu Ihren Lasten geht. Nach heutiger Rechtsauffassung kann man zwar niemandem verbieten, in einer Mietwohnung zu rauchen. Wenn die Wände beim Auszug Nikotinablagerungen aufweisen, handelt es sich aber um einen Fall von übermässiger Abnutzung, für die Sie als Mieterin aufkommen müssen.

Auch bei übermässiger Abnutzung ist allerdings immer die Alterswertung zu berücksichtigen. Gemäss einer Lebensdauertabelle, die der Mieterverband zusammen mit dem Hauseigentümergebiet erarbeitet hat, geht man davon aus, dass Malerarbeiten auf Decken und Wänden nach acht Jahren amortisiert sind. Wurde eine Wand vor acht Jahren oder mehr zum letzten Mal auf Kosten des Vermieters gestrichen, müssen Sie also auch für eine übermässige Abnutzung nichts mehr bezahlen. Liegt der letzte Anstrich weniger als acht Jahre zurück, geht ein entsprechender Anteil zu Ihren Lasten.

Bei Ablagerungen von Nikotin kommt die Alterswertung jedoch nur bedingt zu Anwendung. Wenn der Maler einen sogenannten Isoliergrund (oft auch «Nikotinsperre» genannt) anbringen muss, haben Sie für diesen unabhängig von der Alterswertung aufzukommen. Angenommen, der betreffende Raum wurde in Ihrem Fall vor sechs Jahren zum letzten Mal gestrichen, müssen Sie jetzt also noch einen Viertel der normalen Malerarbeiten plus die vollen Zusatzkosten des Isoliergrunds übernehmen.

Muss ich wirklich Miete nachzahlen?

Frage: Mein Vermieter hat mir auf Ende November kurzfristig gekündigt, weil ich mit der Bezahlung des Mietzinses im Rückstand war. Das habe ich zähneknirschend akzeptiert und bin ausgezogen. Nun verlangt er von mir aber noch, dass ich ihm die Mietzinsen bis Ende März 2015 bezahle. Muss ich das?

Hotline: Vermutlich müssen Sie diese Mietzinsen nicht alle bezahlen. Ausgeschlossen ist es allerdings nicht. Zunächst einmal ist es so, dass Ihnen der Vermieter gemäss Art. 257d OR eine 30tägige Zahlungsfrist ansetzen und dann mit einer Frist von weiteren 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen kann, wenn Sie mit der Mietzinszahlung im Rückstand sind. Dasselbe gilt übrigens für Nebenkosten. Gegen eine solche Kündigung können Sie sich kaum wehren, sofern der Vermieter alle vorgeschriebenen Formalitäten peinlich genau eingehalten hat.

So ein kurzfristiger Rauschmiss ist zwar schon hart genug. Abgegolten ist die Sache damit aber noch nicht. Einerseits schulden Sie dem Vermieter die ausstehenden Mietzinsen nach wie vor. Andererseits kann er von Ihnen noch die künftigen Mietzinsen bis zum nächsten regulären Kündigungstermin verlangen. Denn die Kündigung erfolgte rechtlich gesehen ja durch Ihr Verschulden. Sie wurden vertragsbrüchig, indem Sie den Mietzins nicht rechtzeitig bezahlten. Also müssen Sie für den Mietzinsausfall des Vermieters aufkommen.

Hier ist allerdings ein grosses Aber anzubringen: Ihr Vermieter hat eine sogenannte Schadenminderungspflicht. Er muss alles Zumutbare unternehmen, um baldmöglichst einen neuen Mieter zu finden. Das sollte angesichts der Verhältnisse auf dem heutigen Wohnungsmarkt

Bild m&w



Wer mit der Miete im Verzug ist, muss mit Problemen rechnen.

nicht so schwierig sein. Ab Mietbeginn des neuen Mieters schulden Sie dann keinen Mietzins mehr. Selbstverständlich kön-

nen auch Sie dem Vermieter mögliche Nachmieter melden, um den Schaden in Grenzen zu halten.

Wenn Kinder lärmern, kre

Alle lieben Kinder. Doch wenn sie lärmern, hört der Spass schnell auf. Wieviel Kinderlärm ist im Mietshaus zumutbar?

Geräusche von kleinen Kindern untertags gehören zum Alltag und sind zu tolerieren. Das hat das Genfer Berufungsgericht in einem Urteil vom 7. August 2013 unmissverständlich festgehalten. Für Familien mit Kindern heisst das, dass die Kinder spielen, hüpfen, lachen, Fangen spielen, auf dem Bobbycar herumfahren, singen und auch mal kreischen dürfen. Auch der Besuch von Spielkameraden ist zulässig. Selbst eine Kindergeburtstagsparty kann der Vermieter nicht verbieten.

Zu respektieren sind natürlich die Ruhezeiten. Diese ergeben sich aus dem Mietvertrag und sind örtlich verschieden. Überall gilt aber ab 22 Uhr Nachtruhe. Ab dann sind lautes Spielen, Bobbycars und etwa eine Kindergeburtstagsparty nicht mehr erlaubt. Dass ein Kleinkind oder Baby auch während der Ruhezeiten einmal weint oder sich zu Boden wirft, ist aber nicht zu beanstanden. Das gehört halt zum normalen Leben und lässt sich nicht vermeiden. Wichtig ist jedenfalls festzuhalten: Es gibt keine Pflicht, seine Kinder mit Ritalin oder anderen Medikamenten ruhigzustellen.

Will ein Vermieter sein Haus von Kindergeräuschen freihalten, kann er seine Mieter ent-

Die Ruhezeiten müssen respektiert werden.

sprechend auswählen. Da unsere Rechtsordnung keinen Zwang zum Vertragsabschluss kennt, kann er Wohnungsbewerbern mit Kindern konsequent Absagen erteilen. In gewissen Fällen mag das ja ganz vernünftig sein, um künftige Konflikte zu vermeiden. Das heisst aber nicht, dass der Vermieter im Mietvertrag festlegen kann, eine Mieterin dürfe keinen Nachwuchs bekommen. Eine solche Vertragsklausel würde viel zu tief in die

Bild m&w



Die lieben Kleinen sind nicht immer so ruhig, wie es sich die Nachbarn wünschen.

Persönlichkeitsrechte der Mieterin eingreifen und wäre somit unzulässig.

Kann ein Vermieter einer Mieterin kündigen, die schwanger wird oder ein Kind geboren hat? Kaum, eine solche Kündigung wäre missbräuchlich und liesse sich mit guten Erfolgsaussichten anfechten. Gemäss Art. 271a OR ist eine Kündigung unter anderem dann anfechtbar, «wenn sie ausgesprochen wird wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen».

Wo die Grenze des Zulässigen bei Kindergeräuschen liegt, steht nicht im Gesetz. Massgebend ist einerseits die Pflicht zu angemessener Rücksichtnahme und andererseits der Grundsatz, dass die Mieter in ihrer Wohnung ein normales Leben führen dürfen. Dieses Recht lässt sich auch vertraglich nicht einschränken. Deshalb sind allzu rigorose Ruhevorschriften in Mietverträgen und Hausordnungen unverbindlich.

Wieviel Betrieb Kinder in einer Mietwohnung machen dürfen, ist eine Frage, die meistens erst im Falle einer Kündigung aktuell wird. Will ein Vermieter

eine Familie beispielsweise hinausstellen, weil ihr Kind nachts häufig laut lacht, kann sie die Kündigung anfechten. Dann prüft die Mietschlichtungsbehörde, ob die Beendigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt ist. Zuerst bemüht sich diese in der Regel aber um eine Einigung zwischen den Beteiligten. Deshalb laufen solche Verfahren oft darauf hinaus, dass die betreffende Familie zwar auszieht, aber eine gewisse Fristverlängerung zugestanden erhält. Denn die meisten Familien wollen gar nicht auf Dauer in einem Haus bleiben, in welchem ihre Kinder nicht erwünscht sind. Im Ergebnis kann das darauf hinauslaufen, dass eine Familie aus ihrer Wohnung gemobbt wird.

Ebenfalls mit der Grenze des Zulässigen befassen müssen sich Schlichtungsbehörden und Gerichte, wenn sich Nachbarn durch Kindergeräusche gestört fühlen und deswegen eine Mietzinsreduktion verlangen. Übermässiger Kinderlärm gilt rechtlich als Mangel am Mietobjekt. Dadurch beeinträchtigte Mietende können eine angemessene Ermässigung des Mietzinses einfordern und den Vermieter sogar durch eine amtliche Hin-

terlegung der Miete zum Eingreifen drängen. Darum ging es beispielsweise im erwähnten Gerichtsurteil aus Genf.

Um ihre Fähigkeiten optimal zu fördern, lassen heutzutage viele Eltern ihre Kinder ein Musikinstrument erlernen. Das bedingt, dass das Kind auf seinem Instrument täglich übt, was den Nachbarn auch nicht immer gefällt. Hausmusik kann ein Vermieter jedoch nicht generell verbieten, ganz egal ob es um Kinder oder Erwachsene geht. Eine Ausnahme gilt für aussergewöhnlich laute Instrumente wie Schlagzeug oder Trompete. Während der Ruhezeiten ist Hausmusik allerdings verboten. Zudem gibt es eine zeitliche Beschränkung. Auch ausserhalb der Ruhezeiten darf man in einer Mietwohnung höchstens zwei bis drei Stunden musizieren. Manchmal finden sich in der Hausordnung oder im Mietvertrag genauere Regeln. Allzu einschränkend dürfen diese allerdings nicht sein. Eine Begrenzung auf nur eine Stunde Hausmusik pro Tag ist schon eher zu rigoros.

Auseinandersetzungen um nachbarschaftliche Geräusche lassen sich rechtlich selten be-

ischnen «Dichtestress» im Kopf

friedigend lösen. Deshalb empfiehlt es sich für alle Beteiligten, Toleranz walten zu lassen und Verständnis für die Bedürfnisse der anderen zu zeigen. Ist im Gespräch keine Lösung möglich, bleibt wohl nichts anderes übrig, als sich mittelfristig eine andere Wohnung zu suchen.

Ruedi Spöndlin

NEWS

MV Schwyz erfreut

Weitgehend unbemerkt von einer weiteren Öffentlichkeit konnte der MV Schwyz am 30. November einen Abstimmungssieg feiern, indem das Stimmvolk zwei Steuerinitiativen des HEV abgelehnt hat. Die Hauseigentümer wollten über eine Neuregelung des Schätzungswesens tiefere Eigenmietwerte sowie Steuererleichterungen herausholen. Die beiden Initiativen scheiterten mit 51 bzw. 55% Nein-Mehrheiten. Der MV Schwyz hatte die HEV-Vorstösse bekämpft. Präsident Andreas Marty: «Die Hauseigentümer dürfen gegenüber den Mietern nicht noch mehr steuerlich bevorzugt werden.» Die Schätzwerte im Kanton seien fair, und tiefere Steuereinnahmen seien angesichts des grossen Staatsdefizits verfehlt. Treibende Kraft hinter den Initiativen war der immer noch aktive ehemalige HEV-Präsident Toni Dettling («Hüsli-Toni»).

Sind Sie ein Einbruchsoffer?

Waren Einbrecher schon einmal in Ihrer Wohnung? Sind Sie eines der rund 61'000 Einbruchsoffer, die jedes Jahr in der Schweiz registriert werden? Dann sind Sie die richtige Person für eine wissenschaftliche Studie, die am Psychologischen Institut der Universität Zürich erarbeitet wird. Speziell geht es um die Frage, wie man mit belastenden Erinnerungen umgeht. Wer mindestens 18 Jahre alt und bereit ist, bei drei Befragungen mitzumachen (Datenschutz gewährleistet, Datenauswertung ist anonymisiert), kann sich melden bei: Rahel Bachem, Psychologisches Institut der Universität Zürich, Binzmühlestasse 14/17, 8050 Zürich, Tel. 044 635 73 30, Email: r.bachem@psychologie.uzh.ch.

Ecopop wurde abgelehnt, die Rede vom «Dichtestress» wird bleiben. Denn der Kampf um die Wohn- und Einwanderungspolitik geht weiter.

Die Einwanderung wird nicht auf 0,2 Prozent der Bevölkerung beschränkt. Das hat das Stimmvolk am 30. November entschieden. Umweltprobleme müssen anders gelöst werden. Eine weitere Überraschung nach dem 9. Februar ist ausgeblieben. Doch die Debatte um die Steuerung der Einwanderung geht weiter.

Dabei spielt die Wohnpolitik eine grosse Rolle. Schon vor dem Urnengang zur so genannten Masseneinwanderungsinitiative der SVP machte eine neue Vokabel die Runde: der «Dichtestress». Lanciert wurde sie von den Befürwortern der Initiative. Angeblich leiden wir Schweizerinnen und Schweizer unter Stress, weil wir zu dicht zusammenleben. Volle Zügen, Staus auf der Autobahn und der Mangel an günstigen Wohnungen in den Ballungsräumen dient als Beleg dafür.

Der Begriff kommt aus der Tierbiologie: Tierpopulationen geraten in einen Stresszustand, wenn sie zu wenig Platz haben. Das kann sogar tödlich werden. Es gilt aber als fragwürdig, biologische Phänomene einfach auf den Menschen zu übertragen. Der Mensch funktioniert anders. Aber doch auch ähnlich: Wissenschaftler haben herausgefunden, dass ein Mensch 60 Zentimeter Abstand braucht, um sich nicht bedrängt zu fühlen. Ist die Distanz geringer, gibt's Stress. In der morgendlichen S-Bahn oder im prall gefüllten Tram kann es eng werden. Aber das geht vorüber.

Echten Dichtestress kann es in der Schweiz kaum geben. Die Statistik beweist es. Die Schweiz zählt 196 Einwohner pro Quadratkilometer. Das ist weniger als das viel grössere Deutschland mit 226 Einwohner pro Quadratkilometer. Im kleinen Belgien leben viel mehr Leute auf weniger Fläche, nämlich 362 Einwohner auf einen Quadrat-

kilometer. Nachbar Österreich ist mit 101 Einwohnern auf einen Quadratkilometer nur halb so dicht besiedelt wie die Schweiz. Dichtestress wäre, wenn schon, im Stadtstaat Monaco angesagt: Dort leben über 17'000 Einwohner auf einem Quadratkilometer. Klagen die Monegasen über Dichtestress?

Selbst unsere Agglo-Hotspots sind nicht sehr dicht bevölkert. Genf liegt mit 11'700 Personen pro Quadratkilometer an der Spitze. Es folgen Basel mit 7300 und Zürich mit gut 4000 Personen auf einen Quadratkilometer. Alles noch harmlos im Vergleich zu wirklich dicht besiedelten Städten. Etwa Hongkong: Dort leben 1,3 Millionen Einwohner auf einen Quadratkilometer. Und sie haben sich daran gewöhnt. Stress kommt eher von den Machhabern in Peking als aus den vielen Wohntürmen.

Abstimmungs-Analyst Claude Longchamp wies darauf hin, dass die SVP-Initiative just dort mit grossem Mehr angenommen wurde, wo wenig Menschen leben: in kleinen Landgemeinden mit geringem Ausländeranteil. Longchamp: «Je dichter die Bevölkerung zusammenlebt, desto geringer war die Zustimmung zur SVP-Initiative.» Und noch etwas: «Je höher der Ausländeranteil, desto grösser die Wahrscheinlichkeit der Ablehnung.»

Longchamps folgert: Dichtestress und Überfremdung sind subjektive Faktoren. Sie existieren mehr in den Köpfen als in der Realität.

Der Wirtschaftsverband Economiesuisse meint richtigerweise, dass nicht die Zuwanderung die Ursache für Zersiedlung und knappen Wohnraum sei, sondern unser Wohlstand, der mehr Wohnfläche verbraucht. Noch 1980 beanspruchte eine Person im Schnitt 34 Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2000 wa-

Der «Dichtestress» ist eine politische Kampfvokabel.

ren es bereits 44 Quadratmeter und heute vermutlich noch etwas mehr. Es gibt auch mehr Einzelhaushalte, die mehr Wohnraum beanspruchen als früher.

Trotz der Fakten scheint der «Dichtestress» in vielen Köpfen fest verankert. Das Gefühl der Enge wird aber auch mit dramatisierenden Bildern ausgeschlachtet («jede Sekunde ein Quadratmeter überbaut», «jedes Jahr eine Stadt wie Winterthur mehr»). So macht etwa die SVP mit solchen Kampfvokabeln Politik. Und das erfolgreich, wie die Abstimmung vom 9. Februar zeigt. Nur: Wo bleibt der Sachverstand?



Auf der Alp gibt's keinen Dichtestress.

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 (Ortstarif)

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

Binningen: Di 17.30 – 18.30h,
Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwal-
tung (nicht in den Schulferien))

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

BERN

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

Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-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 Schmittlen,
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-
auskünfte), E-mail: mieterverband.
deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger

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

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

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

GLARUS

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

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

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

GRAUBÜNDEN

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

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

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

LUZERN

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

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

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

ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

MV Ostschweiz
Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-

dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Buchs: Schingasse 6, jeweils am
1. Mo des Monats 17–18h

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

Wil: bis auf weiteres leider nicht
verfügbar

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

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

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

Die Beratungsstellen in Herisau
und Rorschach mussten wegen
mangelnder Nachfrage leider
eingestellt werden.

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

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

SOLOTHURN

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

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

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

Rechtsberatung:
Nur nach Voranmeldung:
Sekretariat
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

MV Olten und Umgebung:
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062
032, täglich von 14–17h

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

URI

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

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

WALLIS

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

Rechtsberatung:
Brig-Glis: Harald Gattlen, Rechts-
anwalt & Notar, Überbielstrasse 10,
3930 Visp,
2x monatlich jeweils Mi Nach-
mittag, mit Voranmeldung
Tel. 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
Tel. 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des
Mayennets 27, 1951 Sion,
Tel. 027 322 92 49
Mo 9–11h und 14–17.30h,
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30h,
Tel. 027 322 92 49

MV Oberwallis

Rechtsberatung Oberwallis:
David Gruber, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10,
3930 Visp, jeden 2. und 4. Mittwoch
des Monats, nur auf tel. Voranmel-
dung unter Tel. 027 946 25 16

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestr. 22, PF 732,
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch

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

ZÜRICH

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

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

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 E-Mail: info@mieterverband.ch
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen»
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband
 Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages
 28 Seiten. Worauf man achten muss

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

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

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungsfomular

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

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

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

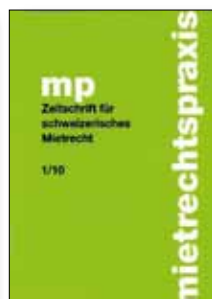
Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell



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



BÜCHER

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

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

FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender
Einschreiben
 Adresse Vermieterschaft
 Ort und Datum

Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Freundliche Grüsse
 Unterschrift

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

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

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

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

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

Ein «restriktives Inkasso»

Weil eine Seniorin die AHV erst nach Monatsbeginn erhält und die Miete danach zahlte, deckte sie die Grossbank CS gleich mit einer Kündigungsandrohung ein.

Karin Schreiber wohnt mit ihrem zutraulichen Labrador-Hund in Dornach am Birsweg. Und sie wohnt gerne dort. Es ist ihre Heimat seit nunmehr 44 Jahren. In all dieser Zeit hat sie stets die Miete beglichen. Alles zusammengerechnet, hätte sie mit der Mietsumme die Wohnung kaufen können und wäre heute Eigentümerin ihrer vier Wände. Stattdessen ist sie Mieterin geblieben und muss sich jetzt mit der Verwaltung Wincasa herumschlagen. Das bringt sie um den Schlaf. Es begann damit, dass Karin Schreiber, genau so wie

Tausende von AHV-Bezügerinnen im Land, die Rente erst nach Monatsbeginn auf ihrem Konto hat. Die Miete ist aber am Ersten des Monats fällig. Zwei Jahre lang machte es der Eigentümerin, der Grossbank Credit Suisse, nichts aus, dass sie das Geld ein paar Tage nach Monatsbeginn gutgeschrieben hatte. Auch die Verwaltungsgesellschaft der CS, die Wincasa, reklamierte nicht. Das ist jetzt aber anders.

Am 10. November erhielt Karin Schreiber eine «Mahnung mit Kündigungsandrohung» zugestellt. Ihr wurde eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung ge-

Die Bank droht mit Kündigung nach 44 Jahren Miete.

setzt und die Kündigung in Aussicht gestellt. Dabei hatte sie die Miete am 7. November nach Erhalt der AHV umgehend bezahlt. «Muss es gleich eine Kündigungsandrohung sein?», fragte sie sich konsterniert. Und schrieb der Wincasa einen Brief: «Ich bezahle seit 44 Jahren jeden Monat die Miete.»

Als Seniorin ohne Vermögen ist Karin Schreiber finanziell knapp dran. Sie erhält 2700 Franken Rente samt Ergänzungsleistungen. Davon muss sie ihren ganzen Lebensunterhalt bestreiten. Mehr als die Hälfte davon geht für die Miete weg, nämlich 1414 Franken. Früher habe sie etwas Flüssiges auf der Seite gehabt. Das erlaubte es ihr, die Miete vor Ende des Monats einzuzahlen. Doch hohe Heizkostenabrechnungen, eine Mietzinserhöhung von zweihundert Franken nach einer Sanierung sowie die steigenden Krankenkassenprämien haben seither ihre Reserven aufgefressen. «Meine AHV mit Ergänzungsleistungen bleibt immer gleich», stellt sie bekümmert fest.

Die Wincasa will ihr nicht entgegenkommen. Es sei in ihrem System nur ein Mal möglich, eine «Zahlungserinnerung» einzustellen. Da es schon vorher Mahnungen gegeben habe, würden danach automatisch Kündigungsandrohungen versandt, teilte die zuständige Bewirtschafterin mit. Und dann noch dies: «Die Eigentümerschaft verlangt von uns ein restriktives

Bild m&w



Kennt die Credit Suisse bei ihren Mieterinnen und Mietern keine Gnade?

Inkasso.» Die Eigentümerschaft, das ist die Grossbank CS. Diese war oft in den Schlagzeilen. In unrühmlichen: Letzten Mai musste sie in den USA eine Strafe von 2,6 Milliarden Dollar für Beihilfe zur Steuerhinterziehung bezahlen. Und die EU-Kommission verdonnerte sie kürzlich wegen Zinsmanipulationen zu einer Geldstrafe von 9,2 Mio. Franken.

Ob ein Zusammenhang zwischen den riesigen Auslagen der Bank wegen ihrer Machenschaf-

ten und dem «restriktiven Inkasso» bei ihren Mietenden besteht, muss offen bleiben. Es ist jedenfalls nicht von der Hand zu weisen, dass sie Geld braucht – das sie unter anderem bei ihren Mietenden eintreibt. Dazu passt, dass der Geldkonzern kürzlich seinen zehntausend Rentnern Vergünstigungen strich, etwa das Gratiskonto oder das Turnen. Und dass er seine Immobilien verschreibt, zum Beispiel das teure «Grieder»-Gebäude an der Zürcher Bahnhofstrasse.

URTEILE

Absolute Empfangstheorie

Die Frist für das Kündigungs-schutzbegehren berechnet sich nach absoluter Empfangstheorie. Der Fristenlauf beginnt, sobald die Kündigung in den Machtbereich des Empfängers gelangt. Die Verwendung eines alten, vom Kanton erlassenen Formulars macht die Kündigung nicht formnichtig, solange der Mieter damit noch immer gültig orientiert wird, wo und innert welcher Frist er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung verlangen kann.

Art. 273 Abs. 1 OR, Art. 266l Abs. 2 OR in Verbindung mit Art. 9 Abs. 1 lit. d VM-WG. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Ab-

teilung (4A_120/2014), Originaltext französisch. Publ. in mp 3/2014

Verspätete Mängelrüge

Die Mängelrüge muss rechtzeitig erfolgen und die Mängel einzeln auflisten, für die der Mieter haften soll. Der Mieter, der nach Rückgabe der Wohnung von seiner Haftpflichtversicherung abklären lässt, ob diese den Schaden deckt, anerkennt dadurch nicht, dass er für den Schaden haftet, und kann immer noch geltend machen, dass die Mängelrüge nicht rechtzeitig erfolgte.

Art. 257f OR, Art. 267 OR, Art. 267a OR. Pretone di Locarno-Città, 7. Januar 2010. Publ. in mp 3/2014