



Helvetia in der Krise

Kommt ein Spekulationsboom?

100 Jahre SMV
Grosse Geburtstagsparty in Biel

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Diese M&W-Ausgabe ist eine Art Jubiläumsnummer. Auf vier Seiten berichten wir über den Geburtstag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV), der vor hundert Jahren in Biel gegründet wurde. Die schweizerische Mieterbewegung erhielt ein Dach und damit ein Symbol für ihre landesweite Organisationskraft.



Der Blick in die Vergangenheit ist auch einer in die Zukunft. Hier zeigt sich trübes Wetter. Die vorgesehenen Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung von überhöhten Mieten sind ungenügend. Der zuständige Bundesrat Johann Schneider-Ammann lässt Eigenständigkeit vermissen. Besonders mutig kann man es jedenfalls nicht nennen, wenn er ein Instrument wie die Transparenz der Vormiete, die sich bereits in sechs Kantonen bewährt hat, aufs ganze Land ausdehnen will. Und nicht mehr tut. Andere Vorschläge des wohnpolitischen Dialogs blieben unberücksichtigt. Schneider-Ammans Motto für die Mietenden lautet: Es reicht das Minimum.

So aber lassen sich die wachsenden Probleme nicht lösen. Verschärfend kommt seit Januar die Frankenkrise hinzu. Sie setzt viele Haushalte noch mehr unter Druck, indem exportlastige Firmen länger arbeiten lassen oder gar die Löhne kürzen. Wird der Mietanstieg in den Agglomerationen nicht wirksam abgebremst, droht einem wachsenden Teil der Bevölkerung die finanzielle Zerreihsprobe. Dies nachdem es in den letzten Jahren praktisch kaum Lohnerhöhungen gab. Wie sollen da noch steigende Mieten finanziert werden? Da Miete, Krankenkasse und Steuern die Hauptlasten ausmachen, kommt es sehr darauf an, wie die Weichen in diesen Bereichen gestellt sind. Es ist wie bei der Bahn: Eine falsch gestellte Weiche kann fatale Folgen haben.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

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: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Ziegler Druck, Winterthur
Bekanntmachung Auflage: 119'408 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



- 3 Jubiläum SMV I
Der Stargast in Biel war Bundesrat Alain Berset.
- 4 Jubiläum SMV II
Viele Gäste, viel Lob und viele Glückwünsche in Biel
- 7 Frankenkrise
Die Aufgabe des Mindestkurses war ein Fehler.
- 8 Winterthur
Ungewisse Situation für die Mieter in den Stefanini-Häusern
- 9 Umverteilung
SMV fordert Mietzinssenkungen auf breiter Front.
- 11 Hotline
Was tun bei trübem Wasser?
- 12 Mietttipp
Umziehen: Kann ich die Anfangsmiete anfechten?
- 13 Urteil
Der Vermieter muss im Streitfall die Dokumente herausrücken
- 15 Service
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»
- 16 Strommarkt
Liberalisierung mit Fragezeichen

Bild: MVD



Alles nur aus Zucker: die SMV-Geburtstagsorte von nah.

«Salü Alain, ça va?»

Der SMV feierte in Biel seinen hundertsten Geburtstag. Bundesrat Alain Berset war auch dabei.

Im Kongresshaus Biel vergnügte sich am 31. Januar eine grosse Schar junger und älterer Mitglieder und Aktive der Mieterbewegung. Zu Folk-Klängen der Band Feet Peals wurden die Apéro-Gläser geschwenkt, man plauderte, scherzte und lachte. Dann trat Marina Carobbio ans Mikrofon und eröffnete das Fest offiziell (siehe Box). Gegen 18 Uhr wurde der Hauptgast erwartet: Bundesrat Alain Berset. Er hatte etwas Verspätung, traf dann aber doch noch programmgemäss mit Staatskarosse und Begleitern ein. Es war ein Besuch unter Freunden. «Salü Alain!» war immer wieder zu hören. Das Händeschütteln wollte nicht aufhören. Berset gehört sozusagen zur Familie, war er doch vor seinem Sprung in den Bundesrat während vielen Jahren Präsident des Westschweizer Mieterinnen- und Mieterverbands Asloca gewesen.

Ja, smart ist er trotz des hohen Amtes geblieben. Ein Glas Weisswein lehnte er nicht ab, und im Smalltalk liess er seinen Charme sprühen. Dass so einer überhaupt Feinde haben könnte, erschien einmal mehr vollkommen unmöglich. Dann bestieg er das Podium und überbrachte offiziell die Grüsse der Landesbehörde. Aber dabei liess er es nicht bewenden.

Seine in lockerem Ton gehaltene Ansprache war mehr als nur eine Grussadresse. Er freute sich, so viele Engagierte zu se-

Bild: MVD



Bundesrat Alain Berset dankt dem SMV für seine Arbeit, die er der Kategorie «dicke Bretter bohren» zuordnet.

hen, sagte Berset. Er erinnere sich mit Freude an die Zeit der gemeinsamen Kämpfe bei der Asloca. Es sei keineswegs naiv, an die Veränderbarkeit der Verhältnisse zu glauben, wie dies oft zu hören sei. Das zeige die Geschichte des Mieterverbands. Sein Wirken sei mit dem Bohren dicker Bretter, oder besser gesagt: von dicken Hauswänden zu vergleichen. Womit er nichts gegen den Hauseigentümerverband gesagt haben wollte. Wohnen sei etwas Bedeutsames. Es habe mit Identität und Sicherheit zu tun. «Wohnst du noch oder lebst du schon?» zitierte Berset den Werbeslogan eines

bekanntes Möbelhauses. Man lebe gut, wenn man hoffentlich noch lange in der gleichen Wohnung wohnen könne und nicht ausziehen müsse. Der MV habe die Mieter geschützt und ge-

«Der MV macht seit je eine extrem wertvolle Arbeit.»

stützt und für ihre Rechte gekämpft. Je mehr das Wohnen ins Zentrum der politischen Debatte stosse, desto wichtiger werde auch der MV.

Berset blickte zurück auf die Zeit der Diskussionen um die Marktmiete in den 1990er-Jahren. Wäre diese realisiert worden, wären die Mieten um ein Viertel angestiegen. «In diesem Fall hätte man um den sozialen Frieden bangen müssen», meinte Berset. Er bezeichnete die Verhinderung der Marktmiete als einen der grössten Erfolge des MV. Mit seinen Forderungen nach Massnahmen gegen die Wohnungsnot in den Städten sei der Mieterverband schon früh wegweisend gewesen. Dieses Engagement habe sich ausgezahlt. Mehr als zweihunderttausend Menschen seien heute Mitglied

der Mieterbewegung. Es habe aber viel gebraucht, um einen Dachverband zu gründen. «Ich erinnere mich gut an diese Diskussionen. Sie waren nicht einfach. Das Projekt eines wirksamen Dachverbands war eine Revolution. Es war ein Kraftakt, einen solchen Verband zu schaffen», führte Berset aus.

Für viele Leute im Land sei die Wohnfrage eine der wichtigsten in ihrem Leben. Dessen sei sich auch der Bundesrat bewusst. Daher setze er sich für mehr Transparenz ein, meinte Berset und verwies auf die Vorlage zur landesweiten Formularpflicht. Diese bringe einen besseren Zugang zu gerechteren Mieten.

Abschliessend erinnerte Berset daran, dass der Dialog zwischen den Beteiligten wichtig sei. «Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es ist eine soziale Frage und immer auch ein Kampf gegen Kreise, die daraus ein Geschäft machen.» Das Engagement des MV sei wichtig für das Gleichgewicht in unserer Gesellschaft. Berset: «Ich danke allen Engagierten für ihre extrem wertvolle Arbeit. Es ist schliesslich ein freiwilliges Engagement und eines, das aus dem Geist der Solidarität geboren ist.»

Marina Carobbio: «Der Boden gehört allen»

SMV-Präsidentin Marina Carobbio brachte an der Hundertjahrfeier eine bodenreformerische Vision zum Ausdruck: «Über die hundert Jahre hinweg verbindet uns die Überzeugung, dass Boden allen gehören soll, weil wir ihn zum Leben brauchen. Konkret bedeutet dies, dass Boden demokratisch kontrolliert werden soll und die Menschen mitentscheiden können, wie sich ihre Stadt, ihr Quartier oder ihr Dorf in Zukunft entwickelt.» Und weiter fügte sie bei: «Prekäre Wohnverhältnisse, Wohnungsnot, überbezahlte Mietzinsen,

Luxusanierungen, die unaufhörliche Spekulation mit Boden und Immobilien zeigen deutlich: Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband wird auch in Zukunft gefordert sein.»

Marina Carobbio verkörpert mit ihrer Familie ein Stück Mieterbewegung. Am Fest zugegen war nämlich auch ihr bald 80-jähriger Vater Werner Carobbio, eine Politlegende aus dem Tessin. Der Sozialist und langjährige SP-Nationalrat aus Mendrisio war stets eng mit der Mieterbewegung verbunden.

Ein schönes Stelldichein d

In Biel fand die Party zum 100. Geburtstag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands statt. Rückblick auf ein gelungenes Jubiläum.

Durch Biel fegte gerade ein Schneesturm. Und es war reichlich kalt an diesem 31. Januar. Umso angenehmer war das Klima im Kongresshaus. Dort stieg das Jubiläumsfest des SMV, den einige beherzte Mietervertreter vor genau hundert Jahren in Biel gegründet hatten. Man versammelte sich in der Halle zum Apéro, es erklang lüpfige Folkmusik, und für einmal war keine Rede mehr von Mietzinsanfichtungen, Schlichtungsbehörden oder Mängelprotokollen – trockene Begriffe, die sonst zum Verbandsalltag gehören.

Bekannte Gesichter waren zu sehen. So ex-Präsident Ruedi Strahm aus Bern, mittlerweile ein viel gelesener Kolumnist, die Zürcher Mietlegende aus den 1970er-Jahren Roland Gmür, ferner Werner Carobbio aus dem Tessin oder Christian Grobet aus Genf. Mit dabei in der Zürcher Delegation der frühere Geschäftsleiter Niklaus Scherr, politisch aktiver denn je, oder Elisabeth Derisiotis, langjähriges Vorstandsmitglied beim Mieterverband Deutschschweiz. Aktive trafen auf Pensionierte, Junge auf Ältere, West- auf Deutschschweizer. Sie alle dokumentierten die Vielfalt der hiesigen Mieterbewegung. Eingeladen war zudem SP-Präsident Christian Levrat. Die Fraktion der Sozialdemokraten hatte gleichentags eine Retraite in Biel absolviert. Perfekt zweisprachig durch den Abend führte Conférencier Baptiste Hurni, der mit Frack und Zylinder standesgemäss auftrat.

Natürlich kamen auch viele Gäste zu Wort. Zum Beispiel Cipriano Alvarez vom Bundesamt für Wohnungswesen, der von Grenchen her keine weite Anreise hatte. Er blickte auf die Entwicklung des Mietrechts zurück und erinnerte daran, dass es einmal eine Zeit gegeben hatte, wo jede Mietzinserhöhung behördlich bewilligt werden musste. «Das können wir uns heute nicht mehr vorstellen.» Den Bun-

desbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) bezeichnete er als die Grundlage des heutigen Mietrechts, das, so war er überzeugt, immer noch verbessert werden könne.

Die Grüsse des Schweizerischen Gewerkschaftsbunds überbrachte Paul Rechsteiner. «Ich fühle mich hier fast wie zuhause», sagte er. Er war selbst viele Jahre Präsident der St.Galler MV-Sektion gewesen. Für ihn gehören die Mietervereine zu den sozialen Bewegungen, die sich für die Interessen der Bevölkerung einsetzen. «Ohne eine starke Mieterbewegung wäre die Lage der Arbeitenden schlechter», sagte er. Das Wachstum der Mietervereine sieht der oberste Gewerkschafter und Ständerat als Zeichen des Aufbruchs, der heute dringend nötig sei. Auch Louis Schelbert, Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, betonte die Verbundenheit. «Hundert Jahre alt wird nur, wer gebraucht wird und etwas leistet», sagte er. Er rief die gemeinsame Abstammung der beiden Organisationen aus der Arbeiterbewegung in Erinnerung. Sie setzten sich beide für das Wohnen als ein Menschenrecht ein. «Wir wirken von zwei Seiten in die gleiche Richtung», sagte er.

Eine weitere Schwesterorganisation des MV ist der Schweizerische Konsumentenschutz. Präsidentin und SP-Nationalrätin Prisca Birrer-Heimo meinte, MV und Konsumentenschutz ergänzten sich ideal. Beide teilten die Forderung nach gleich langen Spiessen und Transparenz. Und beiden werde die Arbeit in den nächsten Jahren nicht ausgehen. Ins gleiche Horn stiess Jürg Wittwer, Sekretär des Hausvereins Schweiz. Er plädierte für ein neues Miteinander zwischen Mietenden und Vermietern, ohne das es nicht gehe.

Auf die Gäste und Teilnehmenden wartete anschliessend an festlich gedeckten Tischen ein feines Nachtessen mit einem guten Schluck Wein. Die Pause zwischen Hauptgang und Dessert füllte M&W-Redaktor Ralph Hug mit einigen Episoden aus der Frühgeschichte des SMV. Lichtbilder führten die prekären Wohnverhältnisse in den Schweizer Städten Ende des 19. Jahrhunderts vor Augen. Diese hatten den Ausschlag für die Orga-



Viele Gäste überbrachten Grüsse: Cipriano Alvarez vom Bundesamt für Wohnungswesen ...



... Nationalrätin Prisca Birrer-Heimo vom Schweizer Konsumentenschutz



Der SMV-Vorstand nahm eine kunstvoll gestaltete Geburtstagstorte in Empfang.

nisierung der Mietenden zu Interessenverbänden gegeben (siehe auch M&W 1/2015). Am Schluss des Fests wurde eine grosse Jubiläumstorte mit vielen Kerzen aufgeföhren. Die Konditoren hatten sie mit einem veritablen mehrstöckigen Mietshaus verziert. Bis alle Kerzen ausgepusst waren, dauerte es eine Weile. Am Schluss durften die beiden SMV-Sekretäre Michael Töngi und Pierre Zwahlen viele Dankesbezeugungen entgegennehmen. Sie hatten diesen festlichen Anlass perfekt organisiert.



Hundert Jahre alt werden, ein bewegender

er Mieterbewegung



... Ständerat Paul Rechsteiner, Präsident des Schweizerischen Gewerkschaftsbunds



... Nationalrat Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz



... sowie Jürg Wittwer, Sekretär des Hausvereins Schweiz.



M&W-Redaktor Ralph Hug blickte auf die Geschichte des SMV zurück.



Moment.



SMV-Präsidentin Marina Carobbio, flankiert von Vater Werner Carobbio (links) und ex-Präsident Ruedi Strahm.



An festlich gedeckten Tischen liessen es sich die geladenen Gäste der Geburtstagsfeier schmecken.

Mit der Politur unterwegs

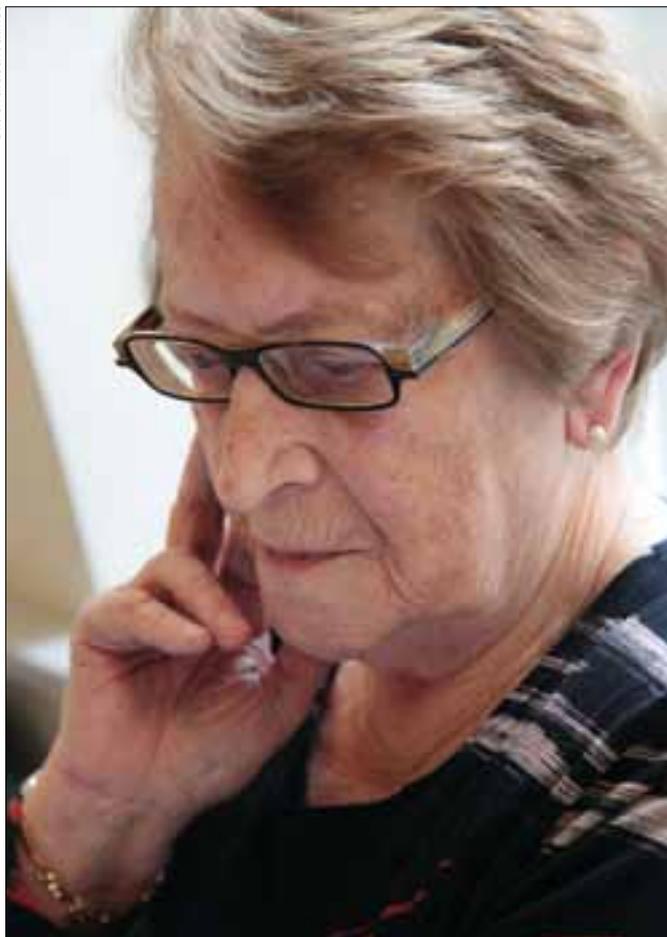
Sophie Marty aus Luzern war eine der ersten Wohnungsabnehmerinnen der Mieterbewegung. Sie erinnert sich.

«Ich wurde 1985 vom Mieterverband Luzern gefragt, ob ich bereit wäre, als Wohnungsabnehmerin zu wirken. Der bisherige Wohnungsabnehmer arbeitete sowohl für den MV als auch für die Vermieterseite, und dies war nicht mehr akzeptabel. So wurde ich die erste Wohnungsabnehmerin des MV in Luzern. Eine Einführung erhielt ich im Hotel Bern an einem Kurs des MV. Jeder Teilnehmer musste dort ein Hotelzimmer abnehmen. Sonst habe ich mir alles sel-

«Ich hatte immer eine Tasche mit Putzmittel dabei.»

ber angeeignet. Mein Vorteil war, dass ich handwerklich begabt war und in meiner eigenen Wohnung schon immer alles selber machte. Noch heute helfe ich Nachbarn bei kleineren Arbeiten aus.

Bilder: artischock.net



Sophie Marty, eine jahrzehntelange Stütze der Mieterbewegung.

Zur Vorbereitung einer Wohnungsabnahme telefonierte ich mit den Mietern. Mögliche Probleme wurden vorbesprochen. Schon damals war der Schimmel ein grosses Thema. Wichti-

ger als heute waren damals die Raucherschäden. Die Leute rauchten in jener Zeit noch viel mehr in den Wohnungen, die manchmal ganz schwarz vom Rauch waren. Auch Schäden von Hunden waren häufiger. Immer wieder vermittelte ich auch bei Zahlungsrückständen von Mietern, damit die finanziellen Probleme geregelt werden konnten. Dank der Sozialhilfe haben diese Probleme abgenommen.

Ich hatte immer eine Tasche mit Putzmittel dabei, um Wände abzuwaschen, Politur hell und dunkel für Türen, Stahlwatte für Platten zu schwärzen, Sicherungen, kleinere Lampen, Wasserpäckungen, Schraubenzieher, Anschlüsse für Wasserhähnen, Entkalker, WC-Reiniger, Putzlumpen und -bürsten. Pro Jahr machte ich rund hundert Wohnungsabnahmen.

Einen Schock erlebte ich, als ich bei einem Mieter eine überstellte Wohnung antraf. Alles war einen halben Meter hoch belegt, die Regale übervoll. Ich schindete für den Mieter einen Monat Zeit heraus und ging jeden Morgen um 9 Uhr zu ihm, um zu schauen, was er geräumt hatte. Ein anderer Vermieter wollte in der gleichen Wohnung zum dritten Mal bei einem Mieterwechsel ein zerkratztes Fenster verrechnen. Da ich aber die Protokolle der früheren Wohnungsabnahmen aufbewahrt hatte, kam er damit nicht durch. Die meisten Wohnungsabnahmen verliefen aber gut. Die Mieter nutzten den Wohnungsabnahmehilfsdienst des MV, weil sie unsicher waren und froh, dass jemand bei der Abnahme dabei ist. Ich selber habe keine Begabung zum Streiten. Vielleicht konnte ich deshalb zu guten Lösungen beitragen.»



Hatte viel zu berichten: Wohnungsabnehmerin Sophie Marty im Januar an der Medienkonferenz des SMV in Bern.

Sophie Marty

Sophie Marty, geb. 1925, wurde Anfang der 1970er-Jahre Mitglied des Vorstands der Luzerner Wohnbaugenossenschaft ABL. Traditionellerweise war ein Vorstandsmitglied der ABL auch im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands. Sophie Marty übernahm diese Aufgabe 1986, ein Jahr nachdem sie ihre Aufgabe als Wohnungsabnehmerin angetreten hatte. Sie blieb bis 2003 Vorstandsmitglied und machte bis 2005 Wohnungsabnahmen.

Fehltritt der Nationalbank

Die Freigabe des Frankenkurses verursacht Probleme. Auch die Mietenden werden sie spüren. Der Ruf nach einem vernünftigen Wechselkurs wird laut.

Am 15. Januar löste das dreiköpfige Direktorium der Nationalbank (SNB) unter Thomas Jordan ein Erdbeben aus. Die Aufhebung des Mindestkurses des Frankens zum Euro von bisher Fr. 1.20 führte schlagartig zu einer massiven Frankenaufwertung. Der Kurs zum Euro sackte auf unter 1 Franken ab. Bis Redaktionsschluss kletterte er mühsam wieder auf etwa Fr. 1.07. Welche Kräfte den Kurs derzeit beeinflussen, ist unklar. Ebenso ist es die Tätigkeit der SNB hinter den Kulissen.

Doch jetzt werden die Folgen des SNB-Entscheidungsspurbar. Exportindustrie und Tourismus sehen wegen der Verteuerung



Thomas Jordan

ihre Produkte schweren Zeiten entgegen. Tausende Arbeitsplätze sind gefährdet. Immer mehr Unternehmen, darunter Grosse

wie Bühler, GF, Stadler Rail oder V-Zug, haben die wöchentliche Arbeitszeit um bis zu fünf Stunden verlängert. Andere haben gar die Löhne gekürzt. Inzwischen schütteln viele den Kopf: Dürfen drei Herren an den Schalthebeln der SNB einfach so eine Volkswirtschaft in derartige Probleme verwickeln?

Wegen der andauernden Tiefzinspolitik halten Fachleute eine weitere Senkung des Referenzzinses von 2 auf 1,75 Prozent für so gut wie sicher. Bis Redaktionsschluss dieser Ausgabe sank der Durchschnitt der Hypotheken weiter ab. Das heisst, dass sich für Mietende bald eine weitere Möglichkeit bietet, eine Mietzinssenkung einzufordern. Für jene, die das bisher noch nicht getan haben, heisst es: Jetzt oder nie! Denn eine nochmalige Senkung, so nehmen Zinsexperten einmütig an, wird es kaum geben (siehe auch Artikel Seite 9).



Die Aufhebung der Frankenuntergrenze zum Euro bringt den Mietenden Nachteile. Ein neuer Mindestkurs ist nötig.

Mittelfristig sehen die Ausichten anders aus. Weil die SNB «Strafzinsen» von minus 0,75 Prozent für das bei ihr deponierte Geld verlangt, sind Banken, Versicherer, Pensionskassen und Investoren zu Investments gezwungen. Das ist ja auch der Sinn dieser «Parkgebühr»: Sie soll das Bunkern von Franken verhindern und die Wirtschaft ankurbeln. Nur: Was tut flüchtiges Kapital? Wenn anderswo keine höheren Renditen locken, fliesst es erfahrungsgemäss in den Immobilienmarkt, wo sichere, beständige Renditen warten. Beobachter gehen somit mittelfristig von steigenden Immobilienpreisen aus. «In Zeiten von Negativzinsen ist die Flucht in reale Anlagegüter, also Immobilien, besonders gross», analysiert Nationalrätin und SMV-Vorstandsmitglied Jacqueline Badran.

Sie sieht mehr Kapital auch in indirekte Immobilienanlagen strömen. Das heisst in börsenkotierte Immobilienkonzerne wie Swiss Prime Site, Allreal oder Mobimo. Hier zählt nur der Aktienkurs und nicht der eigentliche Wert einer Immobilie. Wegen der offenen Märkte dürfte vermehrt globales Kapital in Schweizer Immobilien drängen, zum Beispiel dasjenige von russischen Oligarchen. Oder von chinesischen Milliardären, deren Zahl steil ansteigt. Es wird hierzulande mehr und mehr Mieterinnen und Mieter geben, deren Vermieter Fonds und Finanzgesellschaften mit Kapital aus aller Herren Länder sind.

Unter solchen Vorzeichen sind weiter steigende Mieten vorprogrammiert. Je mehr renditesuchendes Finanzkapital auf den Immobilienmärkten, desto mehr Druck auf die Mieten – selbst bei

andauernder Tiefzinslandschaft. Die Freigabe des Wechselkurses durch die SNB heizt nicht nur die Devisenspekulation an, die wieder gute Geschäfte machen kann. Sie wird sich auch auf die Immobilienspekulation auswirken. Braucht das die Mehrzahl der Bevölkerung, die in Miete wohnt? Sicher nicht. Aus dem Lager der SP und der Gewerkschaften wird deshalb die Forderung laut, die SNB müsse zurückrudern und wieder einen vernünftigen Wechselkurs ga-

Die SNB muss einen vernünftigen Frankenkurs garantieren.

rantieren. Selbst Wirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann (FDP) findet, dass ein solcher bei Fr. 1.20 liegt, also beim früheren Mindestkurs.

Gemäss dem Chefökonom des Gewerkschaftsbunds, Daniel Lampart, liegt ein realer, an der Kaufkraftparität gemessener Kurs bei über Fr. 1.30. Davon ist ein nun wieder spekulativ aufgepumpter Schweizerfranken weit entfernt. Laut Lampart hat nur die SNB die geldpolitischen Mittel, wieder geordnete Verhältnisse herzustellen. Dabei richte es keinen Schaden an, wenn sie weiterhin Milliarden für Stützungskäufe einsetzen müsse. Der Grund: Eigenes Geld kostet die SNB nichts, denn sie kann es als einzige Bank selber schöpfen. Auch die Furcht vor «Milliardenverlusten» sei unbegründet. Solche bestünden im Wesentlichen nur auf dem Papier. Kurzum: Die SNB ist eben keine Bank wie jede andere.

Der deutsche Ökonom Heiner Flassbeck meint zum SNB-Entscheid, die Schweiz habe vor den Spekulanten kapituliert. Die Aufhebung des Mindestkurses sei unnötig gewesen. Das Argument, es habe keine Alternative zur Aufhebung der Untergrenze zum Euro gegeben, sei falsch. Die SNB hätte weiterhin unbegrenzt Euro zur Verteidigung des Kurses kaufen können. Und nichts wäre passiert ausser der Aufblähung der Bilanz der SNB. Das sehe zwar ungeschön aus, habe aber weiter keine Bedeutung. Es lohnt sich, Flassbecks kritische, vom Mainstream der Ökonomen abweichende Ansichten auf seinem Blog zu verfolgen. Auch die Fachleute der SNB sollten sie lesen. Oder noch besser: befolgen!

► www.flassbeck-economics.de

NEWS

Weiterhin 2 Prozent

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz bleibt weiterhin bei 2 Prozent. Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen am 2. März bekannt gegeben. Dies obwohl der Durchschnitt der hypothekarischen Ausleihungen weiterhin gesunken ist. Allgemein wird damit gerechnet, dass auf den 1. Juni, dem nächsten Termin der Berechnung, eine Senkung auf 1,75 Prozent stattfinden wird. Tritt dieser Fall ein, haben die Mietenden in den meisten Fällen einen Anspruch auf eine Mietzinssenkung. Der SMV hat bereits vorsorglich gefordert, dass dann die Mieten endlich auf breiter Front sinken müssen, damit auch die Mietenden profitieren können (siehe Beitrag S. 9).

Wie weiter mit Stefanini?

Die Mietenden in den Stefanini-Häusern sorgen sich um die Zukunft. Weil niemand weiss, was aus dem Immobilienimperium wird.

«Er war frühmorgens immer der erste, der am Flohmarkt herumstrich», weiss eine Winterthurerin über Bruno Stefanini zu berichten. In der Eulachstadt ist der eigenwillige Milliardär, der so gar nicht wie ein reicher Mann auftrat, ein Begriff. Stefanini machte sich zeitlebens nicht nur nichts aus den Statussymbolen des Reichtums. Er wirkte vielmehr wie einer, der nicht einmal weiss, wie er die nächste Miete bezahlen kann.

Viele Geschichten kursieren in Winterthur über einen seiner reichsten Einwohner. So soll er bis zu seiner Erkrankung sieben Tage die Woche gearbeitet haben. Er lebt zurückgezogen in einer seiner Liegenschaften. Auch schon soll er in einigen seiner leerstehenden Häusern übernachtet haben. Im Winterthurer Stadthaus ist er als ein schwieriger Dauerkunde bekannt. Immer wieder gingen Beschwerden über seine zerfallenden Häuser ein. Doch Stefanini zeigte sich wenig kooperationsbereit. In der Steinberggasse, wo ihm ein Grossteil des Grundeigentums gehört, musste die Stadt zwei Häuser einrücken lassen, weil sie für die Passanten gefährlich zu werden drohten.

Stefanini war ausserdem ein Kunstfan und schuf eine der

Bilder: M&W



In der Steinberggasse in der Winterthurer Altstadt gehört ein grosser Teil des Grundeigentums Bruno Stefanini.

grössten privaten Sammlungen der Schweiz mit Werken von Hodler, Segantini oder Giacommetti. Ein unbändiger Sammlertrieb liess ihn auch Kuriositäten wie den Rolls Royce von Greta Garbo oder die Taschenuhr

Bruno Stefanini, der seltsamste Milliardär der Schweiz.

von General Guisan erwerben. Laut Schätzungen soll die Sammlung anderthalb Milliarden Franken wert sein. Ins Zentrum rückte der exzentrische Sammler seit einigen Monaten, weil sich die Verantwortlichen seiner Stiftung und die Nachkommen um das Vermögen streiten. Stefanini lagerte es schon früh

in eine Stiftung aus. Seit er wegen seiner Altersdemenz die Geschäfte nicht mehr selber führen kann, ist ein Machtkampf um die Führung ausgebrochen.

Dieser Kampf betrifft auch die zahlreichen Mietenden in den Stefanini-Liegenschaften. Wie viele es genau sind, weiss niemand zu sagen. Schätzungen sprechen von rund 1500 in der Stadt und 700 in der Umgebung. Sie sind alle verunsichert, wie es nun weitergehen soll. «Wir erhielten mehrere Anfragen, und einige Betroffene waren auch bei uns in der Sprechstunde», sagt Katharina Gander, Leiterin der Winterthurer Geschäftsstelle des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich. Viele fürchten um ihre günstigen Mieten. In den unrenovierten Liegenschaften gibt es noch Wohnungen mit bescheidenem Komfort, die für Preise zu haben sind, die es sonst in Winterthur längst nicht mehr gibt. Würden sie renoviert, so könnten sie we-

gen der zentralen Lage gut und gerne das Doppelte bis Dreifache an Miete abwerfen.

So gesehen trägt der Winterthurer Immobilienkönig mit seiner Eigenwilligkeit dazu bei, dass es im boomenden Winterthur noch Mieten für eine Mehrzimmerwohnung von um die tausend Franken pro Monat gibt, wenn auch in teilweise abbruchreifen Häusern. Eine weniger kapitalkräftige Klientel – Junge, Geringverdiener, Alternative, Aussenseiter, einkommensschwache Familien – findet hier Unterschlupf und bleibt vor grossen Problemen auf dem teuren freien Wohnungsmarkt verschont. Würden diese Wohnungen auf einen Schlag verschwinden, so hätte Winterthur ein sehr grosses soziales Problem.

Solange der Machtkampf um die «Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte» andauert, bleibt die Ungewissheit für die Stefanini-Mietenden bestehen. Und mit ihr die Angst, dass die günstigen Mieten dereinst durch eine renditeorientierte Immobilienpolitik der Eigentümerschaft mit Abriss und Luxussanierungen bedroht sein könnten. Dies weckt aber auch Kräfte: Einige Stefanini-Mieter haben sich zu organisieren begonnen, um ihre Interessen gemeinsam wahrzunehmen. Der MV Winterthur ist bereit, ihnen dabei Schützenhilfe zu leisten. In einem ersten Schritt haben die Mieter eine Webseite aufgeschaltet, die den Zweck hat, Betroffene zu sammeln. Wer in einer Stefanini-Liegenschaft wohnt, soll sich melden und so über eine Online-Karte dazu beitragen, dass Transparenz entsteht.

► Informationen der Interessengemeinschaft der Bewohner der Stefanini-Liegenschaften auf: igbbl.wordpress.com



In der Winterthurer Altstadt gibt es noch vergleichsweise viele unrenovierte Liegenschaften.-

Bruno Stefanini, Immobilienkönig

Der Winterthurer Bruno Stefanini (90) gehört zu den seltsamsten Vermögenden der Schweiz. Er hat eine grosse Kunstsammlung angelegt und mit seiner Terresta AG ein unüberschaubares Immobilienimperium aufgebaut. Zahlreiche Liegenschaften in der Winterthurer Altstadt gehören ihm, darüberhinaus auch vier Schlösser. Insgesamt soll er Eigentümer von 5000 Wohnungen sein. Er selber wohnt in einem dieser bescheide-

nen Altstadthäuser. Etliche davon sind vom Zerfall bedroht. Mietende in diesen Wohnungen profitieren von sehr niedrigen Mieten. Andererseits müssen sie sich, was die Einrichtungen betrifft, selber helfen, weil Stefanini nicht als sanierungsfreudig bekannt ist. Die Zukunft des Liegenschaftsbestands ist ungewiss. Stefanini ist schwer erkrankt und nicht mehr in der Lage, sein Imperium selber zu bewirtschaften.

Mieten müssen endlich sinken

Die Mieten müssen auf breiter Front sinken. Das fordert der SMV. Zudem braucht es mehr Schutz gegen die Immobilienspekulation.

Voraussichtlich am 2. Juni wird ein neuer Referenzzinssatz gelten: 1,75 Prozent statt wie bisher 2 Prozent. Das ist ein historischer Tiefststand, bedingt durch die allgemeine Tiefzinspolitik. Dies hat die SMV-Spitze mit Präsidentin Marina Carobio sowie Balthasar Glättli und Carlo Sommaruga veranlasst, dieser Tage vor die Medien zu treten. Und die Botschaft ist klar: Die Mieten müssen endlich runter, und zwar auf breiter Front.

Bis heute hätten die Mietenden viel zu wenig vom Sinkflug der Zinsen profitieren können, so der Tenor. «Sie sind aber von

den Auswirkungen der tiefen Zinsen voll betroffen», betonte Marina Carobio. Sie erwähnte in diesem Zusammenhang auch die sozialen und wirtschaftlichen Folgen der Frankenstärke sowie ein möglicher Boom der Immobilienmärkten. Wie Balthasar Glättli aufzeigte, sind bisher nur die Vermieter die Profiteure der günstigen Zinssituation: Obwohl ihre Kosten überall gesunken sind, schlagen diese Erleichterungen nicht auf die Mieten durch. Diese steigen tendenziell weiter, anstatt dass sie sinken.

Umso wichtiger ist, dass die Mietenden bei einer weiteren Senkung des Referenzzinssatzes ihren Anspruch anmelden. Dies betonte Carlo Sommaruga, und er forderte auch die Vermieter auf, sämtliche Mietverhältnisse zu überprüfen und die Mieten zu senken. In diesem Zusammenhang wird sich der SMV für die Idee der CVP einsetzen, dass Mietzinssenkungen bei sinken-



Das Senkungspotenzial der Mieten hat sich seit 2009 mittlerweile auf 6 Mia. Franken kumuliert.

dem Referenzzinssatz automatisiert werden. Das heisst, dass Mietende nicht mehr selber vorstellig werden müssen. Der Bundesrat, erwartet der SMV, müsse diese Idee rasch umsetzen.

Weiter soll der Bundesrat Massnahmen zur Stärkung der Kostenmiete prüfen, speziell in Gebieten, in denen Wohnungsnot herrscht. Und natürlich muss das Parlament die bundesrätlichen Vorlage zur Transparenz der Vormiete verabschieden, da-

mit sich Mietende besser gegen missbräuchliche Anfangsmietzinsen wehren können. Da in einigen Jahren wieder mit steigenden Zinsen zu rechnen ist, ist es umso wichtiger, heute keine überhöhten Mieten zu bezahlen. Schliesslich fordert der SMV Massnahmen zur Abwehr von Spekulationskapital im Immobiliensektor. Da heisst: Lex Koller verschärfen und Anlagen in Immobilienfonds durch ausländische Personen verbieten.

PARTEIEN

Keine Gemeinde ohne günstigen Wohnraum

Endlich erhält das Thema Wohnen bei einer grossen Partei den ihm gebührenden Stellenwert.

Wenn es auf die Wahlen zu geht, kommt Bewegung in die Parteien. Ja, man könnte sogar sagen, dass Hektik ausbricht. Nächsten Herbst sind National- und Ständeratswahlen. Längst laufen in den Parteizentralen die Vorarbeiten dazu.

Letzten Sommer präsentierte die CVP zum ersten Mal ein wohnpolitisches Papier. Der Bündner Nationalrat Martin Candinas war die treibende Kraft. Er findet, dass mehr für erschwingliche Mieten getan werden muss. Das war für alle Mietenden ein erfreuliches Zeichen. Jetzt kommt aber die SP. An ihrem letzten Parteitag in Martigny überraschte sie mit ihrer Wahlplattform, die von den Delegierten verabschiedet wurde. Überraschend deshalb, weil das Thema bezahlbarer Wohnraum bereits an der zweiten Stelle in



Bild: M&W
Jede Schweizer Gemeinde soll nach dem Vorschlag der SP eine Quote für günstige Wohnungen festlegen.

einer Liste von zehn Projekten für eine gerechte, offene und solidarische Gesellschaft steht.

Die Linkspartei, eine traditionelle Verbündete der Mieterbewegung, fordert eine wirksame Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In den Städten und Agglomerationen explodierten die Wohnpreise. Private Investoren und Immobilienfirmen schlugen daraus Profit. Viele Mietende seien beim Wohnungswechsel exorbitanten und ungerechtfertigten Mietzinserhöhungen ausgeliefert. Auf ihrem Buckel machten die Immobilienkonzerne Rekordprofite. Um bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, verlangt die SP nun, dass in jeder Gemeinde

ein Mindestanteil des Wohnungsbestands nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden soll.

Wie hoch dieser Mindestanteil sein soll, sagt die SP nicht. Neu an der Forderung ist jedoch, dass sie alle Gemeinden umfasst. Dies hat auf nationaler Ebene bis dato noch niemand verlangt. Offenkundig lehnt sich die Partei an die vielen, teils bereits erfolgreichen kommunalen Initiativen an, in denen ein solcher Mindestanteil an preiswerten Wohnungen gefordert wird. Diese Initiativen stammen in aller Regel aus dem Umkreis des MV und werden von den lokalen SP-Sektionen unterstützt. Dass die SP das Thema des erschwinglichen Wohnraums so hoch einstuft, ist erfreulich und zeigt an, dass die Aufklärungsarbeit des MV in den vergangenen Jahren nicht umsonst war. Die Verschärfung auf gewissen Wohnungsmärkten hat ihrerseits zur Sensibilität gegenüber Wohnfragen beigetragen.

Konkret wird die SP bei Neueinzonungen und Neubaupro-

jekten. Dort müssten ihrer Ansicht nach mindestens 30 Prozent der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau (Genossenschaften oder öffentliche Hand) reserviert werden. «Attraktive Wohnmodelle in den Zentren schaffen Wohnraum für alle und helfen, die anhaltende Zersiedlung zu stoppen», heisst es in der SP-Wahlplattform. Zu hoffen bleibt, dass die Parteienkonkurrenz spielt und sich nun auch vermehrt bürgerliche Parteien Gedanken zum Wohnproblem machen. Da besteht noch grosser Nachholbedarf.

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».



Was zukünftige Bauherrschaften alles wissen müssen

Diese Kurse richten sich an zukünftige Bauherrschaften und KäuferInnen von Haus und Stockwerkeigentum:

Zürich 19. März 2015, 18.15h, Lagerstr. 2, PHZ
Bern 28. April 2015, 19h, Bollwerk 35
Solothurn 9. Juni 2015, 19h, Oberer Winkel 2

Preise: Mitglieder Fr. 30.- / Nichtmitglieder Fr. 55.- / Paare: Fr. 45.- / Fr. 95.-

Für mehr Informationen besuchen Sie unsere Webseite www.hausverein.ch/kurse. Für Anmeldungen wenden Sie sich an kurse@hausverein.ch oder Tel. 031 311 50 55

Weitere Infos:
www.hausverein.ch

Die Alternative zum Hauseigentümergebund.

Seit 35 Jahren Ihr Bico-Partner
 Da können Sie nicht falsch liegen!

Auch im 2015 Ihr Partner
 Für die gute, günstige
 Matratze und das Duvet
 Lieferung und Entsorgung gratis
www.moebel-kellerhals-bettcomfort.ch

Möbel Kellerhals Bettcomfort
 Webereistrasse 65, 8134 Adliswil
 Mi 14–18 Uhr, Sa 10–13 Uhr
 oder nach tel. Vereinbarung 079 403 21 42

etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?



Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

Etcetera

Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

www.etcetera-zh.ch

Zürich 044 271 49 00
 Dietikon 044 774 54 86
 Thalwil 044 721 01 22
 Effretikon 052 343 21 41
 Dielsdorf 044 885 50 55



«Attraktiver Lebensraum will langfristig gestaltet sein. Dafür setze ich mich ein.»

Mark Imhof,
 Dipl. Architekt FH
 SIA, Mitinhaber GKS
 Architekten +
 Partner AG Luzern

In den LUZERNER KANTONS RAT
MARK IMHOF

Liste 6 **grünliberale**
www.luzern.gruenerliberale.ch

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 + Reinigung
 2 Fachmänner + LKW + Versicherung
 Fr. 140.-/Std. Gratisofferte

OIKO CREDIT

www.oikocredit.ch
 044 240 00 62

Seit 35 Jahren unterstützt Oikocredit benachteiligte Menschen mit fairen Darlehen. Helfen auch Sie mit, indem Sie Anteilscheine von Oikocredit zeichnen.

sozial verantwortlich
 nachhaltig
 gerecht



MIETEN, FAHREN, SPAREN!

Als Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbandes fahren Sie auch mit Avis günstiger!

In der Schweiz können Sie sich bei Nutzfahrzeugmieten über 20 % und bei Personenwagen über min. 10 % Rabatt* freuen. Und auch im Ausland geniessen Sie attraktive Sonderkonditionen bei der Miete Ihres Urlaubswagens.

Buchen Sie einfach unter www.avis.ch mit der AWD Nummer D935700. Gute Fahrt!

*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten

www.avis.ch



Was tun bei trübem Wasser?

Frage: Seit zwei Monaten kommt ab und an pechschwarzes Wasser aus der Leitung. Nach einigen Sekunden geht die Verfärbung wieder weg. Mein Vermieter hat inzwischen eine Wasserprobe untersuchen lassen. Er will uns die Ergebnisse aber nicht mitteilen. Er meint, das sei nicht so schlimm. Ich bin mir aber nicht sicher, dass das harmlos ist. Jedenfalls ist es sehr unangenehm, wenn man unter der Dusche steht, und es kommt schwarzes Wasser! Was kann ich machen?



Anna Kley beantwortet Ihre Fragen

Anna Kley beantwortet Ihre Fragen. Er will uns die Ergebnisse aber nicht mitteilen. Er meint, das sei nicht so schlimm. Ich bin mir aber nicht sicher, dass das harmlos ist. Jedenfalls ist es sehr unangenehm, wenn man unter der Dusche steht, und es kommt schwarzes Wasser! Was kann ich machen?

Hotline: Vermutlich ist die Sache tatsächlich nicht so harmlos. Sonst hätte der Vermieter ja keinen Grund, Ihnen die Resultate der Untersuchung vorzuenthalten. Rechtlich gesehen liegt hier ein Mangel am Mietobjekt vor, unabhängig davon, ob die schwarze Brühe gefährlich ist oder nicht. Unappetitlich ist sie auf jeden Fall. Der Vermieter muss diesen Mangel beheben. Tut er das nicht, können Sie Druck aufsetzen, indem Sie den Mietzins amtlich hinterlegen.

Dies müssen Sie ihm zuerst mit eingeschriebenem Brief androhen und ihm eine Frist setzen. Dann bezahlen Sie den Mietzins auf das amtliche, von der Schlichtungsbehörde bezeichnete Konto ein und eröffnen auch gerade ein Schlichtungsverfahren. Spätestens an der Schlichtungsverhandlung muss der Vermieter dann die Resultate der Wasseruntersuchung vorlegen. Wenn Sie den Mietzins hinterlegen, müssen Sie die gesetzlich

trotzdem noch ansehen. Gemäss Art. 257b Abs. 2 OR haben Sie das Recht dazu. Von einer Frist, in der Sie dieses Recht ausüben müssen, steht nichts im Gesetz. Also gibt es keine zeitliche Begrenzung. Ebenfalls nicht verbindlich ist der Vermerk auf einer Nebenkostenabrechnung, ohne Widerspruch innert 30 Tagen gelte diese als genehmigt. Grundsätzlich könnten Sie einfach das «tote Männchen» spielen, wenn Sie mit Ihrer Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden sind. Sie könnten nichts von sich hören lassen, nicht bezahlen und abwarten, ob der Vermieter rechtliche Schritte gegen Sie einleitet. Denn er will

Bild: M&W



Kommt trübes Wasser aus dem Hahnen, handelt es sich zweifellos um einen Mangel.

vorgeschriebenen Formalitäten genau beachten. Lassen Sie sich dazu von uns beraten und verwenden Sie die Musterbriefe auf unserer Webseite www.mieterverband.ch (Ratgeber Mietrecht, TopThema Mängel&Schäden).

Nebst dem Anspruch auf Behebung des Mangels steht Ihnen auch eine Mietzinsreduktion zu. Wieviel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Dabei spielt es eine Rolle, ob das schwarze Wasser harmlos oder gefährlich ist. Die Mietzinsreduktion können Sie gerade im Schlichtungsverfahren geltend machen, das Sie nach der Mietzins hinterlegung einleiten. Wichtig ist, dass Sie den Mangel dem Vermieter so rasch wie möglich mit einem eingeschriebenen Brief mitteilen, auch wenn er ihn schon kennt. Denn Sie benötigen einen Nachweis, dass er ihn kennt und seit wann.

Gibt es eine Frist bei Belegen?

Frage: Laut meiner Nebenkostenabrechnung müsste ich noch 700 Franken nachzahlen. Ich bezweifle das aber und möchte die Belege überprüfen. Auf der Rechnung steht jedoch, ich könne diese nur innert 30 Tagen ansehen. Diese Frist ist vorbei. Kann ich sie trotzdem noch verlangen?

Hotline: Sie können die Belege

gegen gelte diese als genehmigt. Grundsätzlich könnten Sie einfach das «tote Männchen» spielen, wenn Sie mit Ihrer Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden sind. Sie könnten nichts von sich hören lassen, nicht bezahlen und abwarten, ob der Vermieter rechtliche Schritte gegen Sie einleitet. Denn er will

ja Geld von Ihnen, nicht umgekehrt. Trotzdem empfehlen wir Ihnen, möglichst innert 30 Tagen mit eingeschriebenem Brief zu protestieren. Sie ersparen sich damit unnötige Diskussionen und unter Umständen auch eine Betreibung, die Ihnen bei einer künftigen Wohnungssuche hinderlich sein kann.

und Belgien. Mit dem gleichen Argument kann man ja die Hühner-Batteriehaltung gutheissen. Bei der Einwanderungsinitiative wird stur nicht berücksichtigt, dass es vor allem auch eine Protestabstimmung war. Wer zum Beispiel in der Industrie arbeitet, kann die Zuwanderung direkt am Arbeitsplatz spüren. Eine andere Möglichkeit, sich zu wehren, gibt es kaum, da die Gewerkschaften das Problem auch verschlafen haben. Ich war über 30 Jahre lang Gewerkschaftsmitglied. Die Linke und die Gewerkschaften waren nicht in der Lage, den Frust in der Bevölkerung zu analysieren und die entsprechenden Vorschläge zu bringen. Ich hoffe, dass sich M&W auf Mieteranliegen beschränkt und nicht Sprachrohr von oberflächlichen Parteiideologen wird.

MAIL

Einfach zu viel Lärm

«Wenn Kinder lärmen und kreischen», M&W 9/2014

Und hier ist es wieder, das gute Thema Lärm. Diesmal sind es die Kinder, später folgen vielleicht die Hunde. Wer dem Durchschnitt entspricht, ist gerettet. Bei mir aber ist die Lärmempfindlichkeit sehr gross. Sie liegt bis 1,5 mal über den üblichen Werten. Und jetzt? Toleranz bitte.

Was ich schon anständig, aber auch wütend wegen Nachbarlärm reklamierte – und einfach abgefertigt wurde! «Ach, das hört man ja kaum», hiess es. Dumpfe Bässe und laute Fernseher haben mich geplagt. Ich könne ja das Radio einschalten, bekam ich zu hören. Und wenn ich aber ganz einfach Ruhe brauche? So oft musste ich mich schon über Leute ärgern, die in

ihrer Wohnung wie auf einer Baustelle herumhantieren. Vom Balkon ganz zu schweigen: Es wird grilliert, während mehreren Stunden gelacht und laut geschwätzt. Und man hält dies für völlig legitim. Will ich selber aber einfach etwas draussen sein und den Abend geniessen, habe ich nichts zu sagen.

Und nun verlange ich grosse Toleranz gegenüber Menschen, die ein hohes Lärmempfinden haben. Da bin ich sicher nicht die Einzige. Für Radio, TV und CD gibt es Kopfhörer. Es ist möglich, in der Wohnung ohne einen Saukrach zu hantieren. Auf dem Balkon muss man sich nicht verhalten wie in der Gartenwirtschaft. Und Kinder (ich hatte auch eine Tochter) müssen ihre Grenzen kennenlernen. Was mache ich, wenn ich krank bin oder einfach Ruhe brauche? Die

Ruhezeiten sind viel zu spät angesetzt. Als ich noch berufstätig war, brauchte ich meinen Feierabend auch. Bis um 22 Uhr durfte ich aber mit meinem empfindlichen Gehör Fernseh schauen.

Ist die Welt perfekt, wenn nur die Durchschnittswerte zählen? Wenn einfach nur zu Toleranz aufgerufen wird? Ich wäre mehr als dankbar, wenn endlich auch einmal diese Seite beachtet würde.

Helen Itschner, per E-Mail

Verschlafen

«Dichtestress im Kopf», M&W 9/2014
Wenn Sie für die Schweiz die Einwohnerzahl pro Quadratmeter angeben, müssten Sie vielleicht auch berücksichtigen, dass die Schweiz anteilmässig viel mehr nicht bewohnbare Gebiete hat (Alpen) als Deutschland

und Belgien. Mit dem gleichen Argument kann man ja die Hühner-Batteriehaltung gutheissen. Bei der Einwanderungsinitiative wird stur nicht berücksichtigt, dass es vor allem auch eine Protestabstimmung war. Wer zum Beispiel in der Industrie arbeitet, kann die Zuwanderung direkt am Arbeitsplatz spüren. Eine andere Möglichkeit, sich zu wehren, gibt es kaum, da die Gewerkschaften das Problem auch verschlafen haben. Ich war über 30 Jahre lang Gewerkschaftsmitglied. Die Linke und die Gewerkschaften waren nicht in der Lage, den Frust in der Bevölkerung zu analysieren und die entsprechenden Vorschläge zu bringen.

Ich hoffe, dass sich M&W auf Mieteranliegen beschränkt und nicht Sprachrohr von oberflächlichen Parteiideologen wird.

Paul Bind, Hochfelden

Lassen Sie sich nicht nepp

Ende März ist vielerorts wieder Zügeln angesagt. Was aber tun, wenn Sie merken, dass Ihr Vorgänger weniger Miete bezahlt hat?

Im Monat kostet die neue Wohnung 2300 Franken, die Sie ab dem 1. April in Solothurn gemietet haben. Das finden Sie schon etwas viel. Und Sie fragen sich, was der Vormieter wohl bezahlt hat. Der Vermieter will Ihnen das aber nicht sagen. Er meint nur: «Hier im Kanton bin ich nicht verpflichtet, Ihnen den Mietzins des Vormieters bekannt zu geben.» Stimmt das?

Nein, das ist ein Irrtum. In Art. 256a OR steht deutsch und deutlich: «Ebenso kann der Mieter verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird.» Das gilt in der ganzen Schweiz, denn das Obligationenrecht ist ein Bundesgesetz. Verweigert Ihnen der Vermieter die Auskunft, können Sie an die Schlichtungsbehörde gelangen. Richtig ist allerdings,

Niemand muss ein Abgabeprotokoll unterschreiben.

dass Sie anderswo leichter an die Information über den Mietzins des Vormieters herankämen.

In den Kantonen Zürich, Zug und Nidwalden sowie in den meisten Westschweizer Kantonen muss Ihnen der Vermieter beim Abschluss eines neuen Mietvertrags unaufgefordert auf einem amtlichen Formular mitteilen, wieviel der Vormieter bezahlt hat. Das ist die sogenannte Formularpflicht. Übergibt er Ihnen dieses Formular nicht, ob-

Der MV unterstützt Sie!

Der MV stellt Fachleute zur Verfügung, die bei Wohnungsabgaben und Wohnungsübernahmen dabei sind und Unterstützung leisten. Die Adressen finden Sie unter www.mieterverband.ch bei den betreffenden kantonalen Sektionen.

Bild: A&S/W



Wer in eine neue Wohnung einzieht, hat Anspruch darauf zu wissen, was der Vormieter bezahlt hat.

wohl es im betreffenden Kanton vorgeschrieben ist, können Sie später jederzeit an die Miet-schlichtungsbehörde gelangen und den Mietzins neu festlegen lassen. Unter Umständen muss Ihnen dann der Vermieter die zuviel bezahlten Beträge zurück-erstatten.

Ebenfalls in der ganzen Schweiz haben Sie das Recht, den Anfangsmietzins für ein neues Mietobjekt anzufechten. Sie müssen dies innert 30 Tagen seit Schlüsselübergabe tun. Voraussetzung für eine Anfechtung ist gemäss Art. 270 OR, dass entweder der Mietzins gegenüber dem Vormieter um mindestens 10 Prozent aufgeschlagen hat oder dass Sie sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Wohnungsknappheit zum Vertragsabschluss gezwungen sahen. Über die Fines- sen des Anfechtungsverfahrens lassen Sie sich am besten vom MV beraten. In den Kantonen mit der Formularpflicht sind die Hürden für eine Anfechtung weniger hoch. Dort geht man in jedem Fall von Wohnungsknappheit aus. Somit können Sie jeden Anfangsmietzins anfechten.

Eine weitere Kostenfalle beim Zügeln ist die Wohnungsabgabe. Oft schreitet der Vermieter durch die Wohnung und hat überall etwas zu beanstanden, für das er Sie zur Kasse bitten will. Klar sieht eine Wohnung nicht mehr ganz taufrisch aus, wenn man auszieht. Als Mieterin oder Mie-

ter müssen Sie dafür aber nicht unbedingt aufkommen. Sie sind nur für die übermässige Abnutzung verantwortlich. Die normale Abnutzung geht zulasten des Vermieters.

Als normale Abnutzung gelten etwa «Schatten» von Bildern und Möbeln auf den Wänden sowie «Trampelpfade» auf Bodenbelägen. Von übermässiger Abnutzung geht man hingegen beispielsweise bei schwarzen Striemen an den Wänden, Löchern im Spannteppich oder Wasserflecken auf dem Parkett aus. Aber auch bei übermässiger Abnutzung müssen Sie nicht für die vollen Kosten aufkommen. Ein Beispiel: Auf dem Parkett haben Sie einen grösseren Wasserfleck hinterlassen. Man muss den Boden abschleifen und neu versiegeln. Das geht grundsätzlich zu Ihren Lasten als Mieterin oder Mieter.

Zu berücksichtigen ist aber auch die Altersentwertung. Laut einer paritätischen Lebensdau-

Wer den Anfangsmietzins anfecht, sollte Rat holen.

ertabelle, die der MV zusammen mit dem Hauseigentümergever- band erarbeitet hat, muss ein Parkettboden normalerweise eh nach zehn Jahren abgeschliffen werden. Folglich müssen Sie

nichts mehr für den Wasserfleck bezahlen, wenn der letzte Ab- schliff des Bodens zehn Jahre oder länger zurückliegt. Ist dies beispielsweise erst siebenein- halb Jahre her, müssen Sie noch einen Viertel der Kosten über- nehmen.

Die Lebensdauer für Wand- und Deckenanstriche beträgt laut paritätischer Tabelle acht Jahre. Aber aufgepasst: Wenn Sie stark geraucht haben, so dass die Wände «gold-braun» aussehen, können Sie sich nur begrenzt auf die Altersentwertung berufen. Die Zusatzkosten für die Iso- liergrundierung, die in solchen Fällen häufig auf die Wände auf- getragen werden muss, gehen gemäss Praxis der Schlichtungs- behörden und Gerichte voll zu Ihren Lasten.

Auch Dübellöcher sind ein Spezialfall. Diese gelten als normale Abnutzung, wenn Sie sie fachgerecht verspachtelt haben. Dass sich die Spachtelmasse farblich etwas von der übrigen Wand abhebt, ist dabei nicht zu beanstanden. Häufig gibt es je- doch heftige Diskussionen dar- über, ob die Löcher wirklich fach- gerecht verspachtelt sind. Dar- um empfiehlt es sich meistens, sie offen zu lassen. Dann be- zahlt man gemäss einer weitver- breiteten Praxis fünf Franken pro offenes Loch. Das lohnt sich meistens, wenn man damit eine Auseinandersetzung vor der Mietschlichtungsbehörde vermeiden kann. Sie können auch

en!

Daten auf den Tisch



Ein Vermieter muss in Streitfall um die Anfangsmiete bekannt geben, wann er das Haus erworben hat.

Der Streit spielte sich im Kanton Genf ab. Dort ist die Anfechtung des Anfangsmietzins nichts Aussergewöhnliches und kommt oft vor. Im vorliegenden Fall war der Mieter mit dem Anfangsmietzins von 950 Franken für eine Anderthalbzimmerwohnung nicht zufrieden. Er verlangte eine Herabsetzung der Miete mit der Begründung, der Ertrag sei übersetzt.

Vor der ersten Instanz bekam der Mieter recht. Sie senkte den Mietzins auf 550 Franken pro Monat. Vor dem Appellationsgericht in Mietsachen gab der Vermieter an, das Haus sei im Jahr 1961 erbaut worden. Eine Ertragsrechnung sei deshalb nicht mehr relevant. Das Gericht hielt ihm aber entgegen, dass ein Mieter auch bei Mietobjekten, die seit mehreren Jahrzehnten erbaut oder erworben wurden, eine Ertragsrechnung



Wann hat der Vermieter das Haus gekauft? Das muss er im Streitfall offenlegen.

versuchen, mit Ihrem Vermieter zu vereinbaren, dass Sie die Dübellöcher offen lassen und nicht dafür bezahlen. Wenn er die Wohnung ohnehin streichen lässt, ist das für ihn nämlich von Vorteil. Der Maler hat dann weniger Aufwand.

Vorsicht ist mit dem Abgabeprotokoll geboten, das beim Auszug erstellt wird. Dieses sollte man nicht vorbehaltlos unterzeichnen, wenn man nicht damit einverstanden ist. Es besteht keine Pflicht zur Unterschrift! Weigert sich der Vermieter dann, die Wohnung abzunehmen, schickt man ihm die Schlüssel mit eingeschriebenem Brief zurück. Verweigern sollten Sie als Mieterin oder Mieter Ihre Unterschrift vor allem dann, wenn im Abgabeprotokoll steht, ein Schaden gehe zu Ihren Lasten oder Sie schuldeten dem Vermieter einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanererkennung ausgelegt werden, die sich nicht mehr in Frage stellen lässt.

Wenn es nur um einen kleinen Betrag geht, kann es natürlich trotzdem Sinn machen, Fünfe gerade sein zu lassen und an Ort und Stelle eine Schuldanererkennung zu unterzeichnen. Denn damit lässt sich der Fall oft abschliessen, und weitere Briefwechsel und Streitigkeiten erübrigen sich. Das ist aber Ihre ganz persönliche Entscheidung.

Ruedi Spöndlin

verlangen kann. Dies hat das Bundesgericht mehrmals bestätigt.

Weiter meinte das Gericht, der Vermieter müsse auch unter dem Regime der neuen Zivilprozessordnung aktiv bei der Feststellung der Tatsachen mitwirken. Das heisst, er muss auf Verlangen die entsprechenden Daten und Dokumente vorlegen. Die Erstinstanz hatte den Vermieter zweimal aufgefordert

mitzuteilen, wann er die Liegenschaft gekauft habe. Das Gericht befand nun, man müsse aufgrund der Weigerung des Vermieters, das Kaufdatum bekanntzugeben, darauf schliessen, dass der Mietzins missbräuchlich sei, ansonsten der Vermieter die notwendigen Angaben gemacht hätte. Also bestätigte das Gericht den Entscheid der Vorinstanz. Die Miete wird definitiv gesenkt.

Hierzu ist zu bemerken, dass die Grundbuchämter in vielen Kantonen Auskunft über das Datum des Liegenschaftenerwerbs geben. Anders jedoch beim Kaufpreis. Hier verweigern die Grundbuchämter in der Regel die Auskunft.



Warum nicht einmal ins Sulzerareal?

Das Sulzerareal in Winterthur ist eine der grössten umgenutzten Industrieflächen der Schweiz. Unweit vom Bahnhof gelegen, entsteht dort ein neues Stadtquartier. Auch zahlreiche Wohnungen wurden realisiert. Wie wohnt es sich in einer solchen ungewöhnlichen Umgebung? Wie entwickelt sich Nachbarschaft? Das sind einige der Aspekte, die auf den öffentlichen

Stadtführungen von Winterthur Tourismus zur Sprache kommen. Eine gute Gelegenheit, das Areal kennen zu lernen. Im Bild ist eine Neuüberbauung beim Pionierpark zu sehen. Die nächste Führung findet am Samstag, 10. Mai statt. Infos über die Touren durch die Eulachstadt findet man auf der Webseite www.winterthur-tourismus.ch.

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE

0900 900800

(CHF 3.70/Min.,

aus dem Festnetz)

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Mieterinnen- und Mieterverbandes:

Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

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

BASEL

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

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

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

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

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

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

BASELSTADT

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

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

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

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

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

BERN

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

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

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

FREIBURG

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

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

Murten: 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 Trümper
 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)

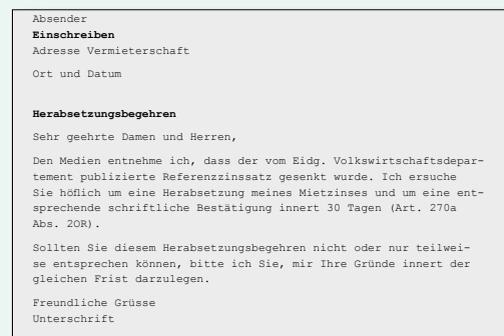
FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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)

Billiger oder teurer?

Die geplante zweite Etappe der Liberalisierung des Strommarkts bleibt für den SMV zweischneidig.

Wie er in seiner Vernehmlassung zuhanden des Bunds schreibt, bringe die geplante Liberalisierung des Strommarkts bei den Haushalten zwar mehr Entscheidungsfreiheit. Doch es sei fraglich, ob diese auch gewünscht sei und ob sie letztlich nicht mehr Nachteile als Vorteile bringe.

Heute können die Haushalte im Gegensatz zu Grossbezüglern ihren Stromlieferanten nicht selber auswählen. Die erste Etappe der Liberalisierung habe gezeigt, dass der Markt zu tieferen Preisen führen könne, so der SMV. Gleichzeitig sei aber für die Haushalte die Versorgungssicherheit wichtig. Die Wahl könne ge-

wichtige Nachteile mit sich bringen. Zum Beispiel aggressive Werbung der Stromlieferanten, Lieferunterbrüche bei unklaren Vertragsverhältnissen oder schwer vergleichbare Preise.

Daher votiert der SMV weder für noch gegen die Liberalisierung. Aber wenn sie umgesetzt werde, so müssten verschiedene Punkte beachtet werden. Kleinkunden etwa sollten in einer regulierten Grundversorgung bleiben und auf eine Wahl verzichten können. Es brauche zudem Regeln, die den Haushalten effektiv den Wechsel vom einen in das andere Regime ermöglichen. Auch müssten die Regeln für die Werbung der Stromunternehmen geklärt sein. Die negativen Erfahrungen mit der Telefon-

werbung durch Krankenkassen zeigten die grosse Bedeutung dieses Aspekts. Schliesslich fordert der SMV, dass die Grundversorgung nicht viel teurer sein dürfe als der Markt. Die Haushalte dürften nicht über unterschiedliche Preise auf den Markt gedrängt werden.

Der SMV macht darauf aufmerksam, dass die Energiekosten einen nicht zu vernachlässigenden Budgetposten für die Haushaltungen ausmachen. Rund zwei bis drei Prozent des Budgets geben Haushalte für Strom, Heizung und Warmwasser aus. Der grösste Teil davon entfällt auf die Heizkosten. Diese können in einer schlecht isolierten Wohnung mit Kosten von mehreren tausend Franken zu

Buche schlagen. In grösseren Haushalten mit einer elektrischen Warmwasseraufbereitung betragen die Stromkosten bis zu 1500 Franken.

Korrigenda

In der letzten Ausgabe von M&W geriet uns auf Seite 8 («Schwyz: Werden sie Erfolg haben?») ein falsches Manuskript in den Satz. So war im Text ein Abstimmungsdatum mit 15. März angegeben. Richtig ist der 8. März. Die korrekte Version des Beitrags finden Sie auf unserer Webseite (www.mieterverband.ch). Dort können Sie das ganze Heft im pdf-Format herunterladen. Wir entschuldigen uns für den Fehler. (Red.)

Bild: Sozialarchiv



So sah es in Basel im Jahr 1886 aus

«Nicht Indien oder Afrika, sondern eine unbekannte Schweizer Stadt»: So schrieb M&W in der letzten Ausgabe zu diesem Bild. Doch die Stadt ist nicht unbekannt: Es handelt sich um Basel im Jahr 1886. Mehrere Leser

machten uns darauf aufmerksam, darunter auch Denkmalpfleger Patrick Birrer aus Gams. Der aus Basel stammende Fachmann schreibt uns: «Dargestellt ist der offene Birsig zwischen Barfüsserplatz und Rüdengasse

im Jahr 1886. Mittig ist die »Weisse Brücke« zu sehen, auch »Snür-linssteg« genannt. An den Hauswänden zeigen sich Abwasserkänel aus Holz, sogenannte «Orgelpfeifen», Abtritthäuschen und Balkone.»

URTEILE

Kompetenz des Ausweisungsrichters im summarischen Verfahren

Im Verfahren für den Rechtsschutz in klaren Fällen kann der Richter dem Begehren nur stattgeben oder aber auf Nicht-eintreten entscheiden. Abweisen kann er das Begehren selbst dann nicht, wenn ein klarer Fall vorliegt.

Art. 257 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_68/2014) vom 16. April 2014 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/2014

Ausweisung

Beim Vollzug der Ausweisung ist das Prinzip der Verhältnismässigkeit zu beachten. Wohnungsmieter sollten nicht unvermittelt obdachlos werden. Zusätzliche humane Gründe und ernsthafte Anhaltspunkte für eine freiwillige Räumung können einen kurzen Aufschub rechtfertigen.

Art. 236 Abs. 3 und 343 Abs. 1 lit. d ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_207/2014) vom 19. Mai 2014 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/2014

Neuwert-Haftpflichtversicherung / Kopplungsgeschäft

Der Mieter kann nicht vertraglich verpflichtet werden, eine Haftpflichtversicherung mit Neuwertzusatz abzuschliessen. Art. 254, Art. 267 Abs. 2 OR, Art. 3 VM-WG. Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (410 13 278) vom 4. Februar 2014. Publ. in mp4/2014