



Wer nimmt Platz im Bundeshaus?

Wahl-Spezial:

- + Wer den MV vertritt
- + Was die Mieter erreichen

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Am 18. Oktober gehen die National- und Ständeratswahlen über die Bühne. Hoffentlich auch mit Ihrer Stimme. Ob die Mieterbewegung künftig Erfolge feiern kann, hängt auch davon ab, wer auf den Parlamentssesseln Platz nimmt. Sind es Mieterfreunde oder andere? Sie haben es in der Hand, die richtigen Namen auf den Wahlzettel zu schreiben. Unser Sonderteil Wahlen in dieser M&W-Ausgabe soll Ihnen die Orientierung erleichtern. Auch die Wechelseiten unserer Sektionen sowie die Beilagen für grössere Kantone geben Ihnen Auskunft über die vom MV unterstützten Kandidatinnen und Kandidaten.



Die Parteianalyse, die wir schon früher publiziert haben, hat unverändert Gültigkeit. Am meisten vertreten SP und Grüne Mieteranliegen, am wenigsten FDP und SVP. Bei den Mitteparteien CVP, BDP, EVP und Grünliberale etc. kommt es auf die Person an. Wer aus Mietersicht sicher gehen will, wählt deshalb Mitte-links. Denn nur diese Koalition bietet Chancen für die Realisierung von Mieterpostulaten.

Die neue Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wird für die Parteien zum Testfall. Die einen werden das Anliegen unterstützen, weil es kaum günstige Wohnungen ohne gemeinnützige Wohnbauträger gibt. Die anderen werden sie ablehnen, weil sie keine Eingriffe in den Wohnungsmarkt wollen. Es ist aber heute offensichtlich geworden, dass der Markt allein keine umfassende Versorgung gewährleistet. Mittlerweile sind die wohnpolitischen Sensibilitäten auch abseits der Agglomerationen gestiegen.

Dies ist eine Spezial-Doppelnummer von M&W. Die nächste Ausgabe unseres Magazins erscheint am 30. Oktober nach den Wahlen. Und dann hoffentlich mit einer positiven Bilanz!

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; Balthasar Glättli, Zürich;
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout, Titelbild: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Ziegler Druck, Winterthur
Beklagte 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



facebook.com/mieterverband

gedruckt in der
schweiz



3 Volksinitiative

«Mehr bezahlbare Wohnungen» ist gestartet

4 Energiewende

Die Mietenden zahlen drauf.

6 Porträt

Karin Schreiber lebt nur von der AHV und muss gut haushalten.

8 Airbnb

Die populäre Unterkunftsplattform hat prekäre Auswirkungen.

10-13 Wahl-Spezial

Interview Glättli – Unsere Leute in Bern – Die MV-Erfolge

15 Hotline

Zahlt der Vermieter den Schaden?

16 Mieltipp

Wie man eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung kontrolliert.

17 Geschichte

Paritätische Mietverträge regelten früher auch das kleinste Detail.

19 Service

Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»

20 Schwyz

Der HEV verwendet rechtswidrig das Kantonswappen.

Bild: m&w



Am 18. Oktober wird das Schweizer Parlament neu besetzt (siehe S. 10–13).

Der Startschuss ist gefallen

Der Startschuss zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ist gefallen. Fürs Sammeln setzt der SMV auf moderne Mittel.

Am 4. September gab's grünes Licht für die neue Volksinitiative der schweizerischen Mieterbewegung. Sie heisst «Mehr bezahlbare Wohnungen» und will die Wohnkrise durch mehr preisgünstigen Wohnungsbau lindern. An einer Medienkonferenz in Bern stellte die SMV-Spitze die Initiative vor. Diese war von der Delegiertenversammlung im vergangenen Juni beschlossen worden.

Bund und Kanton müssen in der Wohnpolitik aktiv werden. Durch die Förderung von preisgünstigen Wohnungen können sie mithelfen, die Wohnungs- und Mietzinsnot zu lindern. Dazu müssen sie Darlehen sprechen und den Zugang zu Bauland erleichtern. Gemeinde und Kantone können ein Vorkaufsrecht einführen, damit mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen nimmt seit Jahren ab. Daher braucht es eine Trendwende.

Die Initiative verlangt eine stetige Erhöhung des Anteils dieser Wohnungen, deren Mieten 20 bis 25 Prozent günstiger sind. Eine von zehn neu gebauten Wohnungen soll gemeinnützig sein. Das bedeutet eine knappe Verdopplung gegenüber heute. Wei-

Bild: Yoshiko Kusano



Die Spitze des SMV samt Unterstützern bei der Lancierung in Bern

ter will die Initiative ermöglichen, dass auf den Grundstücken der SBB nicht nur teure, sondern auch bezahlbare Wohnungen entstehen. Schliesslich soll unterbunden werden, dass auch Eigentümer, die luxuriös umbauen, Subventionen für energetische Sanierungen erhalten.

Jetzt gilt es, in den nächsten Monaten die erforderliche Summe von 100'000 gültigen Unterschriften zu sammeln. Und zwar in der ganzen Schweiz. Die MV-Sektionen müssen aktiv werden und sich auf die Strasse begeben. Doch nicht nur an Ständen und Veranstaltungen sollen Unterschriften zusammenkommen. Der SMV sammelt auch auf elektronischem Weg und installiert

dazu einen so genannten E-Collector. Das ist das Sammeln via digitale Hilfsmittel. Auf der Webseite für die Initiative www.bezahlbare-wohnungen.ch kann

man ein Online-Formular ausdrucken, das man dann handschriftlich mit dem Namen ausfüllen und unterschreiben muss. Die Rückgabe erfolgt normal per Post, was leicht ist: Man muss nur den Unterschriftenbogen falten, mit einem Klebestreifen verschliessen und in den nächsten Briefkasten werfen. Eine Briefmarke ist nicht nötig. Amnesty International hat als erste Non-profit-Organisation bei der Konzernverantwortungs-Initiative von diesem Hilfsmittel Gebrauch gemacht. Mit positiven Erfahrungen. Nun steigt auch der SMV ein. Dabei nutzt er auch die rund 60'000 Email-Adressen von Mitgliedern, die mit einem Newsletter bedient und auf die neue Art, eine Initiative zu unterschreiben, aufmerksam gemacht werden. «Wir versprechen uns davon eine ansehnliche Zahl von Unterschriften», sagt SMV-Generalsekretär Michael Töngi.

➔ www.bezahlbare-wohnungen.ch

NEWS

Referenzzins bleibt weiterhin bei 1,75%

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz bleibt weiterhin auf dem Allzeittief von 1,75%. Dies gab das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. September bekannt. Der Durchschnittssatz aller Hypotheken sank seit der letzten Bekanntgabe im Juni auf 1,83%. Nach der kaufmännischen Rundung bleibt der Satz also auf dem bisherigen Niveau. Der

Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ruft nach wie vor alle Mietenden ohne Mietzinssenkung auf, eine solche zu verlangen. Informationen zum korrekten Vorgehen bei einer Mietzinssenkung holt man sich am besten auf der Webseite www.mieterverband.ch oder aber bei der nächsten Beratungsstelle des MV (siehe S. 18).

Interview mit der SMV-Präsidentin

Marina Carobbio: «Jetzt machen wir Druck auf allen Ebenen»

M&W: Frau Carobbio, seit zehn Jahren startet der SMV erstmals wieder eine Volksinitiative. Was versprechen Sie sich davon?

Marina Carobbio: In den letzten Jahren hat der Bund zwar immer wieder betont, dass er die Probleme auf dem Wohnungsmarkt sehe, und er versprach diverse Male Gegenmassnahmen.

Doch die Resultate waren letztlich mehr als mager. Für den preisgünstigen Wohnungsbau schaute überhaupt nichts heraus. Mit der

Initiative machen wir Druck, und wir wollen die wichtigsten Massnahmen durchsetzen.

In Städten mit Wohnproblemen dürfen sich viele angesprochen fühlen. Aber auf dem Land?

Natürlich gibt es Gegenden, wo Wohnungsnot kein Thema ist. In den meisten Agglomerationen hat aber die Sensibilität stark zugenommen. Die Sorge um preisgünstigen Wohnraum ist für viele Menschen längst nicht mehr nur in Zürich oder Genf ein ganz wichtiges Thema. In den letzten Jahren stiegen die Preise auch weit weg von den grossen Zentren, da immer mehr Menschen in den Hotspots keine zahlbaren Wohnungen

mehr finden und nun solche in anderen Regionen suchen.

Wer sind die grössten Gegner der Initiative?

Der Hauseigentümerverband hat sich bereits vorsorglich gemeldet. Er kritisiert, dass Wohnungspolitik Sache der Kantone und Gemeinden bleiben müsse. Doch genau dort bekämpft der HEV jede Vorlage, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau dient. Auch SVP und FDP haben bisher keinen Willen gezeigt, sich für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen. Wir hoffen aber, dass Mitteparteien wie CVP, BDP oder EVP die Stossrichtung unserer Initiative unterstützen. Bei diesen Parteien

wurde das Thema Wohnen in den letzten Jahren wichtiger.

Im Zentrum der Initiative stehen die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Sie würden am meisten profitieren. Machen sie aber auch mit?

Ja, der Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz steht hinter der Initiative – das war für uns für die Lancierung ganz wichtig. Präsident Louis Schelbert ist Mitglied im Initiativkomitee. Zusammen sind wir stark. In der Wohnpolitik können wir mit unseren weiteren Initiativpartnern SPS, Grüne, Gewerkschaftsbund und Jusos einen hohen Druck aufbauen.

Auf dem Buckel der Mieter

Sind die Mietenden die Verlierer der Energiewende? Das beschäftigt die Fachleute. MV-Energieexperte Beat Züsli fasst die Debatte zusammen.

Die Energiewende wird unter dem Titel «Energierategie 2050» diskutiert. Bisher standen die ökologischen Einschränkungen beim Ausbau der Wasserkraft, die Nutzung der Windenergie und die Probleme mit dem Landschafts- oder dem Denkmalschutz, etwa bei Solaranlagen, im Zentrum.



Beat Züsli

Dank dem MV nimmt nun die Öffentlichkeit vermehrt das Thema «Miete und Energie» wahr. Wurde hier ein Problem unterschätzt? Gibt es überhaupt ein Problem?

Aus Mietersicht steht bei der Realisierung der Energiewende ganz klar die energetische Sanierung im Zentrum des Interesses. Da bisher nur sehr wenige Datengrundlagen vorhanden waren, haben wir vor zwei Jahren eigene Berechnungen angestellt. Diese zeigten auf, dass die tieferen Energiekosten nach einer Gebäudesanierung nur gerade einen Drittel der energiebedingten Mietzinserrhöhung ausmachen. Mit anderen Worten: Nach einer Sanierung zahlen die Mieter immer drauf, auch wenn die Heizkosten dank der Sanierung sinken.

Ein Milliardengeschäft

Gut die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs in der Schweiz kommt aus den Gebäuden. Auch stossen die Gebäude 40 Prozent des CO₂ aus. Fachleute schätzen, dass in den Liegenschaften bis zu 60 Prozent der Energie eingespart werden könnte. Im Vordergrund steht die Energie fürs Heizen und fürs Warmwasser. Es wird also keine Energiewende ohne Gebäudesanierungen geben. So werden die energetischen Sanierungen in den kommenden Jahren zu einem Milliardengeschäft.

Die Bundesämter für Energie (BFE) und Wohnungswesen (BWO) haben nun eine Studie durchführen lassen, die im Januar 2015 erschienen ist. Sie enthält interessante Ergebnisse und stützt unsere eigenen Berechnungen vollumfänglich. Die Studie basiert auf Erhebungen bei zehn konkreten Sanierungsobjekten. Damit können zwar keine absolut repräsentativen Aussagen für den gesamten Gebäudebestand in der Schweiz gemacht werden. Die folgenden Schlüsse sind aber dennoch möglich:

► Die energetisch bedingte Mietzinserrhöhung ist bei den meisten Objekten sehr substanzial. Bei einer Musterwohnung von 120 Quadratmetern sind es in der Mehrheit der Projekte 200 Franken pro Monat.

► Die Einsparung durch tiefere Energiekosten kann bei neun von zehn Objekten nur einen kleinen Teil der energetisch bedingten Mietzinserrhöhung kompensieren. Der Kompensationsanteil ist bei einigen Objekten sogar sehr gering. Bei den meisten beträgt er zwischen 20 bis 50 Prozent.

► Die energetisch bedingte Mietzinserrhöhung ist bei der Mehrheit der Objekte bedeutend relevanter als die Erhöhung aufgrund der übrigen Teile der Sanierung.

Interessant sind in der Studie auch weitere qualitative Aussagen. So haben die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bei keinem Objekt für den Eigentümer eine Rolle gespielt. Dieser Befund bestätigt die bereits vor Jahren in

einer Studie des Bundes festgehaltene Tatsache, dass die Steuerabzüge für Energiemassnahmen im Umfang von 1,1 bis 1,7 Milliarden Franken jährlich ein «Förderprogramm» ohne Wirkung sind. Es werden dabei rund fünfmal mehr Gelder ausgegeben bzw. nicht eingenommen, als für das Gebäudeprogramm heute aufgewendet werden.

Die Studie BFE/BWO zieht folgendes Fazit aus diesen Erhebungen:

► **Mehrbelastung:** «Energetische Sanierungen führen in den meisten Fällen zu einer Mehrbe-

«Bei der Energiewende braucht es mehr Mieterschutz.»

lastung für Mieter, auch unter Berücksichtigung der reduzierten Energiekosten.»

► **Eigentümer profitieren:** «Aus Eigentümersicht macht der durch die energetische Sanierung induzierte Mietzinsaufschlag die Sanierung meist ökonomisch rentabel.»

► **Lukrative Mieterwechsel:** «Ein Mieterwechsel führt dazu, dass die Mieten nach einer Sanierung stärker erhöht werden, sofern der Markt dies zulässt.»

Die Forderungen aus Mietersicht die sich daraus ergeben, sind klar. Auch wenn die Mietenden nach einer Sanierung zusätzlich von einer Komfortstei-

Was die Experten sagen

Der SMV hat im Juni in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Energie-Stiftung (SES) eine Tagung zum Problem «Energiewende aus Mietersicht» durchgeführt. Die aufschlussreichen Referate der Fachleute sind auf der Webseite der SES nachzulesen: www.energiestiftung.ch unter «Service» und «Fachtagungen und Veranstaltungen».

gerung profitieren, muss die ungleiche Lastenverteilung zu Gunsten der Vermieter korrigiert werden. Zudem muss der Mieterschutz ausgebaut werden, da der Anreiz für Leerkündigungen und Neuvermietungen in Zukunft noch wächst. Übermässige Mietzinserrhöhungen sind die Folge davon. Um die richtigen Massnahmen gezielt ergreifen zu können, ist Transparenz bezüglich der aktuellen Entwicklungen im Energiesanierungs-Bereich und der Auswirkungen auf die Miete von zentraler Bedeutung.

Der SMV hat die Ziele der Energierategie 2050 bei allen Vernehmlassungen in der Vergangenheit unterstützt, da er im Interesse seiner Mitglieder auch die ökologische Stossrichtung mitträgt. Um die Energiewende erfolgreich zu gestalten, sind nun jedoch griffige Massnahmen nötig, damit die wirtschaftlichen und sozialen Folgen der energetischen Gebäudesanierungen für die Mietenden im Land erträglich bleiben.



Schöne Aussichten? Das Tauziehen um die künftige Energiepolitik ist in vollem Gang.

Mehr als nur ein Zuhause

In der Schweiz wohnen über zwei Millionen Menschen an mehr als nur einem Ort. Das ergab eine ETH-Studie. M&W sprach mit der Autorin Nicola Hilti.

Wir treffen die Soziologin in der Fachhochschule in St.Gallen. Dort ist Nicola Hilti als wissenschaftliche Mitarbeiterin tätig. Die Studie «Multilokales Wohnen in der Schweiz», an der sie in einem Forschungsteam aus ETH Zürich, Uni Basel und Hochschule Luzern mitarbeitete, hat einiges Aufsehen erregt. «Diverse Medien haben sich gemeldet», freut sie sich über das Interesse. Wie kam sie auf dieses Thema? Hilti war am ETH Wohnforum, einer Forschungsstelle, tätig, als die Idee zu einer entsprechenden Untersuchung entstand. Recherchen hatten gezeigt, dass das Thema noch wenig erforscht ist. Dies gab den Anstoss für ein Projekt, das vom Nationalfonds bewilligt wurde.

Die Studie beruht auf einer Befragung von 3246 Personen im Alter zwischen 15 und 74 Jahren. Von diesen wurden jene 961 Personen ausführlich befragt, die multilokal, d.h. an mehr als einem Ort wohnen. Mit weiteren 18 Personen wurden zusätzlich vertiefende Interviews geführt. Das überraschende Ergebnis: 28 Prozent oder über zwei Millionen Menschen nutzen aktuell mehr als einen Wohnsitz. Zweidrittel davon haben zwei Wohnsitze, 23 Prozent drei, und weitere 9 Prozent leben gar an vier und mehr Adressen. Was sind das für Leute? Nicola Hilti verweist auf drei klassische Situationen: Menschen, die auch eine Ferienwohnung haben; Arbeitspendler, die als Wochenaufenthalter auswärts arbeiten; Paare, die ihre eigene Wohnung behalten und nach dem Prinzip «living apart together» leben.

Es kommen aber noch weitere Gruppen dazu: Patchwork-Familien oder Personen mit einer Migrationsgeschichte, welche die Beziehungen zwischen früheren und aktuellen Wohnorten aufrecht erhalten. «Die Formen sind sehr vielfältig und entwickeln sich dynamisch», weiss Hilti. Da-



Sozialforscherin Nicola Hilti ist den Menschen auf der Spur, die an mehr als einem Ort wohnen.

mit erteilt sie simplen Denkmustern eine Absage. Bei vielen Personen sei eine einfache Unterscheidung in Erst- und Zweitwohnsitze gar nicht mehr möglich. Bei den meisten sei der zweite Wohnsitz mit der Freizeit verbunden: das Rustico im Tessin, die Ferienwohnung im Bündner- oder Berner Oberland – oder auch das Wohnmobil auf dem Campingplatz.

Bei mehr als der Hälfte der «Multilokalen» hat der zweite Wohnsitz mit der Beziehung zu tun. Bei einem Viertel sind Arbeits- oder Ausbildungszwecke ausschlaggebend. Die oft gehörte Klage, dass hochmobile Personen enturzelt seien, kann Hilti nicht bestätigen. Im Gegenteil: Die Befragten schilderten ihre sozialen Beziehungsnetze über mehrere Orte hinweg als erweitert und die Ortsbezüge als vielfältiger. Für diese Leute ist diese Wohn- zu einer neuen Lebensform geworden. «Sie hat eine eigene Bedeutung gewonnen.» Der Vorwurf, dass Hochmobile keinen Bezug zu ihrem jeweiligen Wohnort mehr haben, treffe höchstens auf einen Teil der globalen Arbeitsnomaden zu.

Allerdings wird der Alltag der «Multilokalen» anspruchsvoller. «Sie müssen sich gut organisieren», so Hilti. Etwa wenn in einer Familie zu Berufstätigkeit, Kindererziehung und Haushalt noch mehrere Wohnsitze hinzukom-

«Multilokale müssen sich gut organisieren.»

men. Die Studie zeigte auch, dass Mehrfachwohnen einen Bezug zum Alter hat. Bis etwa 29 Jahren sind die Chancen für mehrere Wohnsitze gross, dann sinken sie. Rund um die Pensionierung wird das multilokale Dasein wieder aktueller. Stichwort Pensionäre, die den Winter im sonnigen Süden verbringen.

Klar ist auch, dass multilokales Leben ein entsprechendes Budget erfordert. Ob Mehrfachwohnen insgesamt als angenehm oder mühsam einzustufen ist, hängt von den Beweggründen, Erfahrungen und persönlichen Werthaltungen ab. Aufgabe der Wissenschaft sei es, so Hilti, eine so-

ziale Realität aufzuzeigen, die eng mit gesellschaftlichen Veränderungen zusammenhänge. Eine Realität, die auch Folgen hat: für Generalunternehmer und Architekten, die neue Wohnformen berücksichtigen müssen; für Raumplaner, die sich auf eine mobile Bevölkerung einstellen müssen; für Verkehrsfachleute, die die wachsende Mobilität breiter Schichten einplanen müssen. Und schliesslich für die Politik, die bei der Gesetzgebung eine vielschichtig gewordene Gesellschaft zu beachten hat.

Nicola Hilti

Die Mitautorin der Studie «Multilokales Wohnen in der Schweiz» stammt aus dem Fürstentum Liechtenstein und hat in Wien Soziologie studiert. Von 2005 bis 2015 war sie am ETH Wohnforum – ETH CASE tätig. Seit kurzem arbeitet sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Kompetenzzentrum Soziale Räume des Instituts für soziale Arbeit der Fachhochschule Ostschweiz. Sie hat ihre Dissertation zum Thema Lebenswelten multilokal Wohnender verfasst.

Ein Leben nur mit der AHV

Karin Schreiber ist 72 und lebt nur von der AHV und den Ergänzungsleistungen. Mehr schlecht als recht. M&W hat sie besucht.

Plötzlich hatte Karin Schreiber ein Mietproblem. Denn die Liegenschaftsverwaltung Wincasa wollte nicht mehr akzeptieren, dass sie die Miete erst am 4. des Monats bezahlt. Es müsse am 1. sein. Doch Schreiber erhält die AHV von der Ausgleichskasse nicht vorher überwiesen. Dies brachte sie schon in Nöte: «Ich habe keinerlei finanzielle Reserven», erzählt die ehemalige Coiffeuse aus Dornach. Dies teilte sie der Wincasa mit. Diese hat kein Einsehen und beharrt auf der Bezahlung zum Monatsbeginn.

Karin Schreiber muss knapp durchs Leben. Sie bezieht AHV und Ergänzungsleistungen (EL, siehe auch S. 7). Nach Abzug von Miete und Krankenversicherung verbleiben ihr rund 1200 Franken im Monat. Das muss reichen. Für alles. Grosse Sprünge kann sie damit nicht machen. Schreiber kennt keine Ferien, und abends verlässt sie die Wohnung kaum. Weil sie im Beruf als Selbständige nicht viel verdiente, konnte sie sich keine Pensionskasse leisten und auch keine grösseren Beträge ansparen.

Es gibt in der Schweiz rund 300'000 Personen im Pensionsalter, die jeden Franken zweimal umdrehen müssen. So wie Karin Schreiber. Sie haben nur die AHV, die allein aber nicht aus-

Karin Schreiber will keinesfalls in eine andere Wohnung.

reicht. Deshalb müssen sie Ergänzungsleistungen beanspruchen. Die EL decken auch einen Teil der Mietkosten. Aber eben nur einen Teil: höchstens 1100 Franken gibt es für eine alleinstehende Person. Das reicht bei Schreiber nicht aus: Seit ihre Wohnung vor einigen Jahren renoviert wurde, ging die Miete auf 1400 Franken im Monat rauf. «Eigentlich zu viel für mich», sagt Schreiber. Aber sie möchte

Bild: m&w



Die Rente reicht nicht weit : Karin Schreiber war Coiffeuse und muss im Alter jeden Franken zweimal umdrehen.

um keinen Preis umziehen. Sie lebt schon seit 45 Jahren in diesem Block an der Birs. Das Heim ist ihre Heimat. Die Lücke zwischen dem EL-Mietzinsmaximum und der tatsächlichen Miete beträgt 300 Franken im Monat. Diese muss sie selber berappen. Lieber spart sie sich das vom Mund ab, als in eine günstigere Wohnung zu wechseln. Wäre sie von der Sozialhilfe abhängig, könnte das Sozialamt einen Umzug anordnen. Schreiber hofft aber, dass es nie so weit kommen wird.

Jede unerwartete Ausgabe droht Schreibers Budget zu sprengen. Sie zieht zwei Couverts aus dem Regal hervor. Büroklammern halten zwei schmale Bündel abgezählte Hunderter- und Zehnernötli zusammen. «So weiss ich stets, wie viel ich noch bis Monatsende habe.» Auch sonst spart sie,

wo sie kann. Ein Nachbar bringt ihr zum Beispiel preiswerte Lebensmittel aus Lörrach (D) mit, wenn er über die Grenze posten geht. Das einzige Laster, dass sie sich gönnt, sind Bücher: «Da werde ich schwach.» Sie zeigt auf die vollgestopfte Bücherwand.

Hier stapeln sich günstige Bände. Viele stammen aus einem deutschen Versand. Schreiber interessiert sich vor allem für Homöopathie und Alternativmedizin. Den konventionellen Ärzten traut sie schon lange nicht mehr. Dann ist sie aber auch fasziniert von Theorien, die gängige Anschauungen in Frage stellen – Verschwörungsliteratur. Sie nennt das «häretische Bücher», solche, die von der Lehrmeinung abweichen. Wenn sie schon keine Reisen unternehmen kann und in ihrem Bewegungskreis stark ein-

geschränkt ist, so kann sie doch geistige Reisen machen – in ferne, unbekannte Welten.

Karin Schreiber ist kritisch eingestellt. Sie sagt: «Wenn ich jünger wäre, würde ich sofort gegen die Atomkraft auf die Strasse gehen.» Sie hat ein rebellisches Herz, aber auch ein gutes. Ihre ganze Liebe gehört Balu, einer pechschwarzen Labrador-Mischung, gutmütig, anhänglich und wohlgenährt. Balu darf es sich auf dem Sofa bequem machen und seine Schnauze auf ein Kissen legen. Träge blinzelt er drein und freut sich schon auf den nächsten Spaziergang an der Birs.

Dort trifft Karin Schreiber andere Seniorinnen, die finanziell noch prekärer dran sind als sie. Ein kleiner Trost für sie: «Was ich von ihnen höre, gibt mir schwer zu denken.»

Skandalöser Entscheid in Bern

Die Nationalratskommission will die Anpassung der Mietzinsmaxima auf die lange Bank schieben. Komplett unverständlich, meint M&W.

Die Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit des Nationalrats hat getagt. Und dabei beschlossen, dass es erst in einigen Jahren höhere Beiträge an die Mieten aus dem Topf der Ergänzungsleistungen zur AHV geben soll. Genauer: Die Reform soll erst im Jahr 2020 kommen, wenn das Gesetz über die Ergänzungsleistungen erneuert wird. Der Entscheid der Kommission fiel mit 13 gegen 12 Stimmen knapp aus. Die Begründung lautet: Das Geschäft sei «nicht dringlich».

Nicht dringlich? Die Mietbeiträge wurden seit bald fünfzehn (!) Jahren nicht mehr angepasst. In dieser Zeit stiegen die Mieten im Schnitt um mehr als 21 Prozent. In den Städten noch viel mehr. Betagte und Invalide, die Hauptbetroffenen, wurden in dieser Zeit allein gelassen. Sie bekamen real immer weniger Beiträge. Es fand ein schleicher Sozialabbau statt. Der Bundesrat räumt ein, dass die Beiträge nur noch 70% der Mietkosten decken. Dies gilt für Alleinstehende. Bei Familien sind es gar nur 40%.

Rund 300'000 Menschen müssen im Alter jeden Franken zählen, weil sie kein Ersparnis, sondern nur die AHV und die Ergänzungsleistungen haben. Diese Zahl straft die gängige Ansicht Lügen, allen Alten gehe es gut und sie brauchten sich keine Sorgen zu machen. Es sind Leute wie Karin Schreiber (siehe Porträt S. 6). Sie müssen jeden Monat schauen, wie sie über die Runden kommen. Vor diesem Hintergrund ist der Kommissionsentscheid mehr als unverständlich, ja eigentlich skandalös. Die Anpassung der Mietzinsmaxima ist nicht nur dringlich, sondern vordringlich. Oder anders gesagt: Sie ist ein Gebot der Menschenwürde.

Das findet auch Silvia Schenker. Die Sozialarbeiterin und SP-Nationalrätin aus Basel hatte vor vier Jahren mit einer Motion im Parlament den Anstoss gegeben, damit die Beiträge endlich erhöht werden: «Niemand hat sich darum gekümmert.» Der Vor-

wurf trifft die Rechtsparteien, die sich auf eine rigide Sparpolitik festgelegt haben, ohne genau hinzuschauen, wie die soziale Realität bei den Betroffenen aussieht. Dabei hat Sozialminister Alain Berset einen massvollen, moderaten Vorschlag präsentiert. Danach sollen die Mietzinsmaxima für Alleinstehende von 1100 auf bis zu 1370 Franken und für Familien auf bis zu 1620 Franken angehoben werden. Die Höhe differiert nach grossen Städten wie Zürich und Bern sowie kleineren Städten wie Winter-

thur und St.Gallen und schliesslich Ortschaften auf dem Land.

Auch wird mit dieser Anpassung nicht etwa eine volle Deckung für alle erreicht, sondern nur für rund 90% der Betroffenen. Insgesamt also eine moderate und differenzierte Reform, deren Kosten sich im Rahmen halten: Für den Bund ergeben sich Mehrkosten von 85 Mio. und für die Kantone von 51 Mio. Franken. Offenbar war aber schon dies für einige Sparapostel in der Kommission zu viel. Ein Teil wollte nicht einmal auf die Re-

form eintreten. Diese müssen sich vorhalten lassen, das Schicksal von Älteren und Betagten mit null Vermögen sei ihnen egal. Doch auch diese Leute haben ein anständiges Leben verdient. Das Problem ist nur, dass sie keine Lobby haben, die ihre Interessen zur Geltung bringt. Bis jetzt haben nur der Gewerkschaftsbund und der SMV protestiert. Bleibt zu hoffen, dass der Ständerat den Fehlentscheid aus der grossen Kammer korrigiert. Zum Wohle derer, die im Schatten der Gesellschaft leben.

STROMSPAREN

EWZ zahlt Geld zurück

Das EW der Stadt Zürich belohnt stromsparende Kühlgeräte. Dafür gibt's Geld bar auf die Hand.

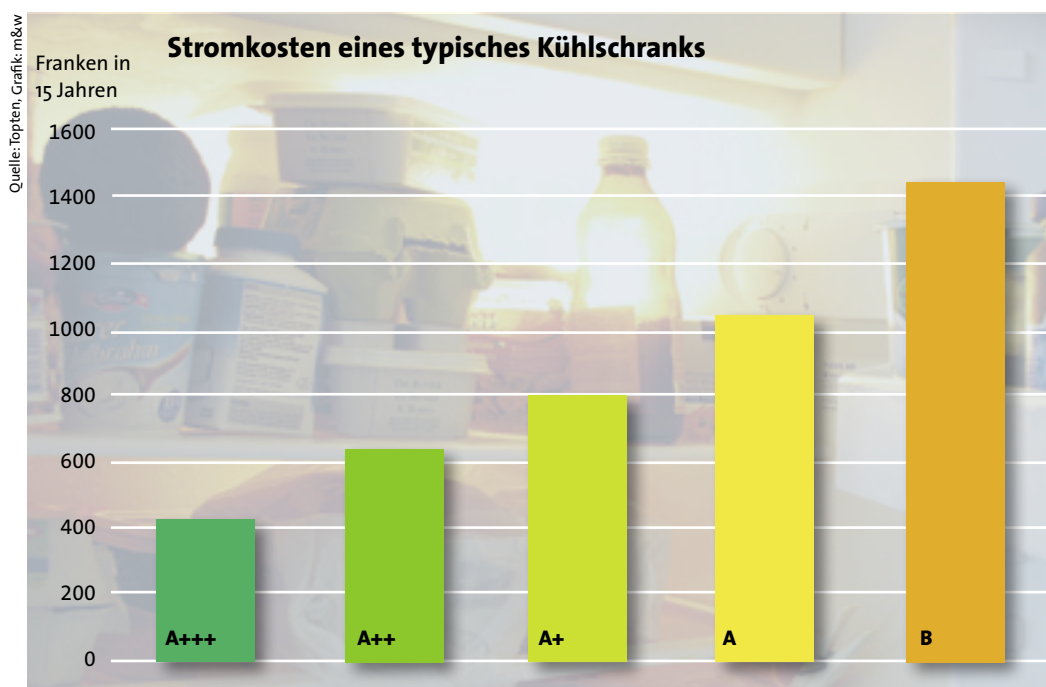
Kühlgeräte verschlingen einen Haufen Energie. Aus diesem Grund hat des Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) 1997 eine Förderaktion mit «Best»-Kühlgeräten gestartet. Sie dauert noch bis Ende Jahr und zielt darauf ab, für Private und Gewerbe Anreize für den Kauf eines effizienten

Kühlschranks zu schaffen. Es muss sich dabei um Geräte handeln, die auf der Webseite von «Topten» (www.topten.ch) aufgeführt sind. Diese Homepage informiert ausführlich übers Stromsparen im Haushalt. Den Förderbetrag von 200 Franken zahlt das EWZ bar auf die Hand.

Seit Bestehen der Aktion konnten bereits 30'000 Kühlgeräte «an den Mann bzw. die Frau» gebracht werden. Die so erzielte Stromeinsparung beträgt rund 18 Mio. Franken. Das EWZ versorgt die Stadt Zürich und Teile

Graubündens mit Strom. Wohnbaugenossenschaften gehören mit einem Anteil von 30 Prozent zu den zweitbesten Nutzern der Förderaktion. Und so geht es: Genossenschaften weisen in der Abrechnung nach, dass sie z.B. 100 Topten-Kühlschränke gekauft haben, und das EWZ-Fördergeld gibt es genau für diese Anzahl per Banküberweisung. Die Liegenschaft muss sich natürlich im Versorgungsgebiet des EWZ befinden. (sh)

→ Weitere Infos über Stromspargeräte siehe www.topten.ch



Ein Kühlschrank mit der A+++-Etikette ist am sparsamsten und kostet am wenigsten Strom. Mit der B-Etikette zahlt man sieben Mal mehr.

Nichts weiter als Untermiete

Die Übernachtungs-Plattform Airbnb gibt zu reden, weil sie auch mietrechtliche Probleme aufwirft. MV-Spezialistin Irène Spirig erläutert.

Wer günstig übernachten will, klickt heute im Internet Airbnb an. Unter dem Kürzel für «airbed and breakfast» vermittelt die rasant wachsende Online-Plattform Übernachtungen bei Privaten. Sie stellt den Kontakt zwischen Gastgeber und Gästen her und wickelt das Inkasso ab. Ursprünglich als Alternative zum Pauschalismus gedacht, lockt Airbnb heute auch gewerbsmässige Anbieter von Unterküften an (siehe Text S. 9).

Dagegen wehrt sich die Hotelrie, denn Gastgeber bei Airbnb entgehen den Auflagen, denen Hotelbetriebe unterstehen. Die Gesetzgebung kann mit der schnellen Ausbreitung von Airbnb nicht



Mietrechtsexpertin Irène Spirig

Schritt halten. Doch beteuerte Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf kürzlich, der Handlungsbedarf sei erkannt. Geprüft wird wohl in erster Linie, ob Airbnb-Anbieter ihre Gäste melden und Kurtaxen entrichten müssen.

Bietet der Gastgeber seine Mietwohnung an, kommen auch mietrechtliche Regeln ins Spiel. Gegenüber dem Vermieter muss der Gastgeber und Mieter die Regeln der Untermiete einhalten (Art. 262 OR). Diese Regeln gelten für jede entgeltlich Überlassung des gemieteten Objekts, ganz unabhängig vom Vertragsverhältnis zwischen Gastgeber und Gast. Sie bieten dem Vermieter die Möglichkeit, Missbräuche zu vermeiden, gewährleisten dem Mieter aber gleichzeitig, dass er im Gebrauchsrecht der Wohnung nicht unbegründet eingeschränkt wird.

Zunächst muss der Mieter und Gastgeber die Zustimmung des Vermieters für die Aufnahme von zahlenden Gästen einholen und ihm dabei die Bedingungen seines Angebots auf der Airbnb-Plattform bekannt geben.

Bild: m&w



Die Untermiete will geregelt sein, sonst kann es rasch Ärger geben.

Eine gewerbsmässige Beherbergung von Gästen muss der Vermieter ebensowenig dulden wie andere Abweichungen vom vertraglich festgehaltenen Gebrauch der Wohnung. Er kann seine Zustimmung darüber hinaus gültig verweigern, wenn der Mieter mit dem Mietobjekt einen eigentlichen Gewinn erzielt.

Das ist immer dann der Fall, wenn die verlangte Entschädigung den Mietzinsanteil sowie den Wert der zusätzlich angebotenen Dienstleistungen (Möblierung, Frühstück, Begleitung auf einem Stadtrundgang etc.) übersteigt. Schliesslich kann die Zustimmung gültig verweigert werden, wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile erwachsen. Was darunter zu verstehen ist, muss im Einzelfall geprüft werden. In einem ruhigen Haus kann eine hohe Fluktuation der Gäste unter Umständen die Nachbarn stören. In einer Liegenschaft an exponierter Lage mit stets verschlossener Haustüre muss unter den gleichen Umständen vielleicht eher das begründete Sicherheitsbedürfnis der Nachbarn berücksichtigt werden. Es kommt auf die Grösse der Wohnung und die

Häufigkeit und Dauer der Beherbergung an, ob die Wohnung übernutzt wird, um nur einige Beispiele zu nennen. Es zählen nur konkrete Ablehnungsgründe, die objektiv nachvollziehbar sind. Blosser Vorurteile gegen die Plattform reichen nicht aus, denn die Mieter haben grundsätzlich das Recht, in ihrer Woh-

Das Bundesgericht ahndet Untermiet-Verstösse streng.

nung Gäste, auch zahlende, zu empfangen und zu beherbergen. Vermieter dürfen sich dieser neuen Form des Tourismus daher nicht von vornherein verschliessen.

Mieter, welche die Regeln der Untermiete nicht einhalten, werden vom Bundesgericht allerdings streng in Pflicht genommen. Wer trotz zu Recht verweigerter Untermiete zahlende Gäste beherbergt oder dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete trotz Aufforderung nicht offen legt, riskiert eine vorzeitige Kündigung der Wohnung. Zu-

dem muss sich der Mieter das Verhalten seiner Gäste anrechnen lassen.

Er hat daher ein Interesse, seine Gäste sorgsam auszuwählen und die Wohnung nicht Partygruppen zu überlassen, welche die Nachtruhe der Nachbarn nicht respektieren. Auch hier riskiert er die vorzeitige Kündigung, falls seine Gäste trotz Abmahnung wiederholt überbordend. Dem Vermieter stehen mit andern Worten recht griffige Mittel zur Verfügung, um Auswüchsen einen Riegel zu schieben.

Mietrechtlicher Handlungsbedarf liegt dennoch vor, denn die Regeln der Untermiete sind immer noch auf die klassischen Fälle der Witwe zugeschnitten, die in der zu gross gewordenen Wohnung einen Zimmerherrn aufnimmt, oder auf die Untervermietung während eines Auslandsaufenthaltes, kurz auf eine Untermiete von gewisser Dauer. Neu an Airbnb ist aber die Fluktuation der Gäste. Die Besucher bleiben nur kurz. Trotzdem ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, die Zustimmung des Vermieters einzuholen, bevor er die Wohnung auf der Community-Plattform anbietet.

Ein US-Konzern mit Folgen

Nur ein cleverer Zimmervermittler? Nein, Airbnb ist mehr: ein kalifornischer Konzern, der Missbräuche im Mietmarkt verursacht.

New York ist eine teure Stadt. Weil sie so begehrt ist, vor allem unter Touristen aus aller Welt. Alle, die schon mal dort waren, wissen: Das teuerste ist stets die Unterkunft. Wer ein Hotelzimmer unter 150 Dollar pro Nacht bucht, muss sich schon auf negative Überraschungen gefasst machen. Günstiger geht's mit Airbnb. Die Preise für Privatzimmer sind billiger. Darauf beruht der wachsende Erfolg der Plattform: Sie macht das Reisen und den Auslandsaufenthalt günstiger. Ausserdem sind die Angebote transparent. Man erspart sich Überraschungen.

Doch Airbnb hat auch eine Kehrseite. Oder besser: gleich mehrere. Man kann sich zum Beispiel fragen, wie sinnvoll es ist, Mieter zu kommerziellen Vermietern zu machen. Denn das ist der Mechanismus, der bei Airbnb spielt. Der Konzern macht Profit mit Wohnraum, indem er Mietern ermöglicht, aus einem ihrer Zimmer oder aus ihrer ganzen Wohnung Geld herauszuschlagen. «Verdiene Geld mit deinem freien Wohnraum», fordert Airbnb in typisch amerikanischer Art auf. Damit aber die Sache nicht zu sehr nach Kommerz stinkt, braucht es eine passende Ideologie dazu. Diese besteht im Community-Gedanken.

Airbnb gibt allen Nutzern und Anbietern das Gefühl, eine grosse Familie zu sein. Man soll sich als Teil einer Gemeinschaft

fühlen, nicht als Teil eines Geschäfts. Kunden werden mit Du angesprochen. Der Vermieter wird in einen «Gastgeber» umgewandelt. Die Vermietung soll kein schnödes Business sein, sondern «Reiseerlebnisse» vermitteln. «Begrüsse Reisende bei dir zuhause und lerne Leute aus der ganzen Welt kennen», heisst es auf der

Airbnb bringt in Städten den Mietmarkt durcheinander.

Website. So wird aus einer simplen Vermittlungsplattform im Internet ein «gemeinschaftlicher Marktplatz, der Menschen zusammenführt».

Das hat Folgen, und die zeigen sich zuerst in New York. Dort ermittelt Staatsanwalt Eric Schneiderman gegen Airbnb. Dieser bezichtigt viele Wohnungsanbieter, illegal zu handeln. Sie würden ihre Einkünfte nicht versteuern und auch andere Gesetze übertreten. Schneiderman verlangte die Herausgabe der Daten, Airbnb weigerte sich hartnäckig. Schliesslich siegte der Staatsanwalt. Im Licht der Daten wurde sofort klar, dass die Unterkunftsvermittlung ein sehr lukratives Geschäft ist. Und dass dabei massiv getrickst wird. 72% der Angebote, so steht's im Bericht «Airbnb in the City», verstossen gegen aktuelle Gesetze.

Nicht einzelne Studenten oder Mieter mit knapper Kasse sind die Profiteure. Sondern grosse Firmen, die Dutzende von Einkünften kontrollieren. Eine davon verdiente laut dem Bericht mit ihren 272 Einheiten in fünf Jahren 6,8 Millionen Dollar. Bereits mischt die Prostitution mit.

Im Jahr 2013 gab es 200 Einheiten, die mehr als 365 Tage pro Jahr gebucht wurden. Im Klartext: Es handelt sich um Stundenhôtels. Spitzenreiter verzeichneten 1900 «Übernachtungen» im Jahr. Der Staatsanwalt rechnete aus, dass Airbnb allein in New York über 282 Millionen Dollar Umsatz machte. Geschätzte 20 Prozent davon fliessen als Provision in die Kasse des kalifornischen Konzerns.

Das Geschäft ist so lukrativ, dass es den Mietmarkt umzukrempeln beginnt. Denn Liegenschaftsbesitzer haben erkannt, dass sich mit Airbnb ein besseres Geschäft machen lässt als mit konventionellen Vermietungen. In den US-Medien kursieren Berichte, wonach Mietende unter dem Vorwand von Renovationen

auf die Strasse gestellt worden seien. Die Wohnungen würden dann über Airbnb für 500 Dollar pro Nacht vermietet. Der Vorwurf an die Plattform-Betreiber lautet, sie entzögen dem ohnehin angespannten Mietmarkt Wohnungen und trügen damit zur Mietpreisexplosion bei.

Der grösste Widerstand kommt aber von den Hoteliers. Sie fürchten um ihre Übernachtungszahlen und beklagen ungleich lange Spiesse im Wettbewerb, da Airbnb-Anbieter weder Steuern noch Kurtaxen bezahlen. Diese Klagen erheben auch Schweizer Hoteliers, sie verlangen Gleichbehandlung. Einige Städte, darunter Bern, arbeiten neue Gesetze aus. Sie sollen den unkontrollierten Wildwuchs im Übernachtungsgewerbe eindämmen.

Bild: m&w



Auch die Touristenmetropole Paris ist von Airbnb betroffen. Leben in diesen Wohnungen noch Mietende oder sind sie schon von Airbnb-Gästen verdrängt worden?

Einträgliches Geschäft: So funktioniert Airbnb

Airbnb ist eine Plattform im Internet zur Vermittlung von Unterkünften. Der Name ist ein Kürzel aus «Airbed» und «Bed and Breakfast, B'n'B» (Luftmatratze und Zimmer mit Frühstück). Jeder kann seine Wohnung via Airbnb vermieten. Diese wird dann auf der Airbnb-Website aufgelistet. Mittlerweile sind Tausende Wohnungen in 193 Ländern ausgeschrieben. Der Anbieter legt den Preis für sein Zimmer oder die Wohnung selber fest. Airbnb kassiert vom Nutzer

des Angebots sechs bis zwölf Prozent sowie vom Anbieter nochmals sechs Prozent. Die Plattform ist seit 2008 in Betrieb, stammt aus San Francisco und wurde mit Wagniskapital von Investoren aufgebaut. In den ersten vier Jahren sollen über Airbnb gemäss eigenen Angaben bereits zehn Millionen Übernachtungen getätigt worden sein. Airbnb steht in der Kritik wegen unfairer Konkurrenz, Datenhunger und Missbräuche durch kommerzielle Anbieter.

BALTHASAR GLÄTTLI

«Wir stehen mieterpolitisch

MVD-Präsident Balthasar Glättli nimmt im grossen M&W-Interview eine Standortbestimmung vor. Nach einer Phase erfolgreicher Abwehrkämpfe soll jetzt eine Offensive folgen.

M&W: Balthasar Glättli, wo stehen wir mieterpolitisch im Moment?

Balthasar Glättli: Wir sind in einer klassischen Situation, wo wir zwar die Abwehrkämpfe gewinnen. Aber wir müssen auch in die Offensive kommen. Das hat mit den Mehrheitsverhältnissen im Parlament zu tun. Wenn es ums Mietrecht geht, haben wir leider nur die Unterstützung von linksgrüner Seite auf sicher. In den anderen Parteien kommt es auf Einzelpersonen an.

Gab es in der vergangenen Legislaturperiode für Sie ein prägendes Ereignis?

Herausragend war sicherlich der Kampf gegen die Bausparinitiativen des Hauseigentümergebietes. Hier konnten wir unsere Fähigkeit unter Beweis stellen, wirksame Kampagnen zu führen. Wir waren erfolgreich und konnten verhindern, dass die steuerliche Ungleichheit zwischen Mietern und Vermietern noch weiter ansteigt.

«Der unregulierte Markt respektiert die Kostenmiete nicht»

M&W: Die neue Volksinitiative «Mehr bezahlbare Mieten» hat nichts mit dem Mietrecht zu tun. Weshalb?

Balthasar Glättli: Wir gehen hier von einem anderen Ansatz aus. Es ist eine Tatsache, dass der unregulierte Markt das gesetzliche Prinzip der Kostenmiete nicht respektiert. Nur die gemeinnützigen Wohnbauträger tun das. Weil sie auf Gewinnmaximierung verzichten, sind ihre Mieten günstiger. Es geht nun darum, möglichst viele Wohnungen nicht mit spekulativen Zielen, sondern nach der Kostenmiete zu erstellen. Also muss der Marktanteil der gemeinnützigen Träger erhöht werden.

Es nützt aber den Städten nichts, wenn sie kein Land zur Verfügung stellen können.

Die fehlenden Landreserven sind

Waren Sie mit diesem Erfolg nicht zufrieden?

Doch, denn diese Abstimmungen haben wir trotz einem riesigen Einsatz der Gegenseite gewonnen. In der Verteidigung des Status quo sind wir jeweils stark. Manchmal ist uns auch das Glück hold. So wurde eine Motion von HEV-Präsident Egloff als überfällig abgeschrieben. Egloff wollte die Orts- und Quartierüblichkeit aus dem Weg räumen, so dass die Vermieter besser aufschlagen können. Wenn wir aber die Mietenden wirklich stärken wollen, so müssen wir aus der Defensive austreten.

War dies der Grund für die Lancierung einer Volksinitiative?

Die Idee einer neuen Volksinitiative beschäftigt uns schon eine Weile. Zuerst setzten wir aber Hoffnungen auf den wohnpolitischen Dialog, den der Bundesrat 2013 initiierte, weil auch er die Mietexplosion als Problem wahrnahm. Um die Resultate dieses Dialogs abzuwarten, stellten wir unsere Initiativpläne hinten.

Das hat sich nicht gelohnt...

Ja, die Enttäuschung über das magere Resultat war gross. Die Formularpflicht war der einzige konkrete Vorschlag des Bundesrats. Bei allen übrigen diskutierten Massnahmen delegierte er die Verantwortung an die Kantone und die Gemeinden, ohne klare Empfehlungen.

tatsächlich ein Kernproblem. Aus diesem Grund ist das in unserer Initiative festgelegte Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zentral. Eine Kann-Formulierung wahrt hier den Föderalismus. Ein Vorkaufsrecht wird erfahrungsgemäss nur dort ausgeübt, wo es auch politische Mehrheiten dafür gibt und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit den Gemeinnützigen vorhanden ist.

Stehen wir heute mieterpolitisch an einem Wendepunkt?

Ja. Seit unserer letzten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» vor rund fünfzehn Jahren gehen wir erstmals wieder in die Offensive. Wir machen also nicht nur Mietrecht, sondern auch Wohnpolitik. Wobei ich betone, dass das Mietrecht unsere Kernkompetenz bleiben wird.

Wie sehen Sie persönlich die Rolle des verantwortlichen Bundesrats Johann Schneider-Ammann (FDP)?

Aus meiner Sicht vertritt er die freisinnige Generallinie. Das heisst, das Wohnproblem wird als quantitative Wohnungsnot deklariert: Man muss nur mehr bauen, dann regelt sich alles von selber, so die Logik. Dabei werden die Probleme des Vermietermarkts übersehen. Denn wir haben ja bereits eine rekordhohe Bautätigkeit, aber trotzdem einen Vermietermarkt. Der Vermieter setzt einseitig den Preis fest und nicht der Mieter.

Ist Wohnungsnot überhaupt noch ein tauglicher Begriff für die heutigen Zustände?

Nein, da müssen wir aufpassen, dass kein Bumerang entsteht, wenn wir von Wohnungsnot sprechen. Das ist ein Begriff aus den 1990er-Jahren. Heute müssen wir von Mietexplosion reden, sonst kommen wir nicht aus der Sichtweise heraus, die nur das Verhältnis von Angebot und Nachfrage betrachtet. Es ist ja nicht so, dass bei uns Leute auf der Strasse schlafen müssten. Aber es wird ihnen immer mehr Geld über steigende Mieten abgepresst. Wer nur an die reine Marktlehre glaubt, tut nichts, um andauernden spekulativen Mietaufschlägen einen Riegel zu schieben.

Die Mietexplosion findet aber vorwiegend in den Ballungsräumen

Denn mieterrechtliche Auseinandersetzungen wird es auch in Zukunft immer geben.

Ich sage immer: Die Gewerkschaften kämpfen für mehr Lohn. Wir aber bekämpfen die grösste Umverteilung von unten nach oben. Die liegt bei den Mieten und nicht etwa bei den Krankenkassenprämien, wie oft behauptet wird. Es ist richtig, dass wir den Kampf gegen die Maximierung der Bodenrente führen. Die Mietexplosion ist kein individuelles sozialpolitisches Problem, das der Staat mit Zuschüssen lösen soll, die direkt in den Taschen der Spekulanten landen. Es darf nicht sein, dass zuerst überhöhte Renditen kassiert werden, und wenn der Markt wegen den teuren Mieten nicht mehr funktioniert, dann der Staat diese Renditen nachschiesst.



Bild: zvg

statt, weniger auf dem Land.
Tatsächlich ist der Mietmarkt sehr segmentiert. In Grenchen oder im Jura findet man im Gegensatz zu den Hotspots immer eine günstige Wohnung. Die Mietexplosion beschränkt sich jedoch keineswegs auf Zentrumsstädte wie Zürich, Basel oder Genf. Sie macht sich auch in Zug, Bern oder in anderen dichtbesiedelten Agglomerationen bemerkbar. Heute dürfte eine Mehrheit der Bevölkerung mit dem Problem hoher Mieten konfrontiert sein.

ch an einem Wendepunkt»



prix mit dem Vermieter zu streiten. In der Westschweiz sind viel höhere Anfechtungsquoten normal, und das schon seit Jahren.

Die Vermieter beklagen den Formularkrieg. Ist das berechtigt?

Nein, der Aufwand ist minim. Bei den meisten Programmen für die Liegenschaftsverwaltung ist es nichts anderes als ein Häkchen mehr. Transparenz ist übrigens ein Merkmal eines funktionierenden Markts. Deren Sicherstellung wäre ein konkreter Fortschritt. Sämtliche Probleme löst das aber nicht.

Ohne Mehrheiten kann auch der MV nicht gewinnen. Wo sehen Sie mögliche Bündnisse?

Wir versuchen, alle Kräfte für die Mieteranliegen zu bündeln, unabhängig von der Parteifarbe. An unserer vorletzten DV sprach zum Beispiel CVP-Nationalrat Martin Candinas. Interessant ist auch das unerwartet mieterfreundliche Wohnpapier des CVP-Präsidiums vom Sommer 2014. Es ist jedoch offen, ob die ganze Partei dahintersteht. Ein Vorschlag, den wir sehr unterstützen, ist die Einführung eines Automatismus bei den Referenzzinssenkungen. Heute muss der Mieter selber klagen, wenn der Vermieter die Regeln nicht einhält und eine Mietsenkung verweigert. Wir kritisieren seit Jahren, dass solche Senkungen teils systematisch nicht weitergegeben werden.

Machen Sie konkret Druck in diese Richtung?

In der Sommersession hat das Präsidium des SMV mehrere Vorstösse eingereicht, die diesen Ball aufnehmen. Wir wollen vom Bundesrat wissen,

wie ein solcher Senkungsautomatismus aussehen könnte.

Ich selber will mehr über die volkswirtschaftlichen Auswirkungen von verweigerten Mietsenkungen wissen: Wie viel Geld geht dadurch für den Konsum verloren? Auch stellen wir die alten Berechnungsgrundlagen für die Mieten infrage. In Zeiten von Tiefstzinsen stimmen diese offenkundig nicht mehr. Es muss grössere Senkungen geben, als dies die geltende Verordnung vorsieht. Die bestehende Formel muss daher korrigiert werden.

Die Transparenz der Vormiete ist der einzige Vorschlag des Bundesrats zur Bekämpfung der Mietexplosion. Genügt das?

Es ist gut, dass wenigstens dies eine Mehrheit im Bundesrat gefunden hat. Wobei ich vermute, dass Schneider-Ammann nicht der glühendste Verfechter war. Zudem ist völlig offen, was im Parlament aus der Vorlage wird. Nicht zuletzt deshalb müssen wir dafür kämpfen, dass das Parlament künftig mieterfreundlicher zusammengesetzt ist. Am 18. Oktober sind Wahlen!

Bei der Transparenz der Vormiete dürfte es im Rat einmal mehr auf die CVP ankommen...

Klar, wir müssen möglichst viele Mitglieder dieser Fraktion dazu bewegen, die Vorlage zu unterstützen. Das hat Chancen, denn es geht hier nicht um einen Markteingriff, sondern um Transparenz. Diese hat eine abschreckende Wirkung, vor allem durch die obligatorische Rechtsbelehrung. So weiss jeder Mieter, dass er einen überhöhten Mietzins anfechten darf. Dies setzt den Vermieter unter einen gewissen

Druck, wenn er erklären muss, warum er die Miete erhöht, ohne an der Wohnung irgendetwas verbessert zu haben.

Die Erfahrungen in Zürich nach der Wiedereinführung der Formularpflicht zeigen, dass die Anfechtungen zugenommen haben, jedoch nicht in der absurden Weise, wie das die Gegner an die Wand gemalt haben. Meist enden die konkreten Streitfälle vor der Schlichtungsstelle mit einem Vergleich. Ein Beweis dafür, dass es den Mietern um Fairness geht und nicht darum, à tout

MV-VERTRETERINNEN

Das sind unsere Stimmen in Bern

M&W stellt die wichtigsten Vertreterinnen und Vertreter der Mietenden im Nationalrat vor. Und sagt, was sie geleistet haben.

Seit 2011 ist die Marina Carobbio Präsidentin des Dachverbands Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV). In dieser Zeit hat sich die Tessiner Sozialdemokratin in der Nachfolge von Anita



Marina Carobbio

Thanei als Stimme der Mietenden im Land profiliert. Von Haus aus Ärztin, war sie schon früh im Tessiner Mieterverband ASI aktiv. Ihr jüngster Vorstoss im Nationalrat bringt die Sache auf den Punkt: Sie verlangt vom Bundesrat einen Bericht, der aufzeigt, wie Senkungen des Referenzzinssatzes tatsächlich den Mietenden zugutekommen. Und nicht länger durch Vermieter hintertrieben werden, indem sie einfach passiv bleiben. Die Überweisung des Postulats steht noch aus.

Marina Carobbio hat in Bern noch viele weitere Mieteranliegen deponiert. Dabei scheut sie auch nicht, umstrittene Themen wie die Folgen einer Kontingentierung der Zuwanderung für den Immobilienmarkt zur Sprache zu bringen. Auch kritisierte sie in einem Vorstoss die Suva, die in einem Gebäude in der Zür-

cher City die Mieten gleich ums Doppelte erhöht hatte. Ferner gab sie schon 2011 den Anstoss für eine Ausweitung des Zuger Modells. Dieses sieht Zonen für preisgünstige Wohnungen vor. Leider weigert sich der Bundesrat bis heute, Anstalten in diese Richtung zu unternehmen.

Vor allem in der Westschweiz ist Carlo Sommaruga aus Genf als Mieterpolitiker bekannt. Er amtiert dort als Generalsekretär des Westschweizer Mieterverbands Asloca und auch als Co-Präsident

Das haben die MV-Abgeordneten in Bern geleistet.

des SMV. Den SP-Mann aus der berühmten Familie kennt man in der Deutschschweiz eher als Aussenpolitiker. Nichtsdestotrotz kennt der Anwalt das Mietrecht aus dem Effeff. In seinem jüngsten Vorstoss im Nationalrat fordert er, auf der Webseite



Carlo Sommaruga

des BWO einen Mietzinsrechner einzurichten. Davon könnten die Mietenden profitieren. Der äusserst aktive Politiker sieht sich als Verteidiger der Menschenrechte, wozu natürlich auch das Recht auf ein bezahlbares Dach über dem Kopf zählt. Seinem Wirkungskreis Genf ist es zuzuschreiben, dass er insbesondere gegen Banken zu Felde

zieht, die mit Potentatengeldern gute Geschäfte machen.

Fulminant, wie es ihrer Art entspricht, ist die Zürcherin Jacqueline Badran (SP) vor vier Jahren in die Bundespolitik gestartet. Heute darf sie sich als national bedeutende Bodenpolitikerin bezeichnen.



Jacqueline Badran

Zu diesem Ruf trug wesentlich ihr Engagement für die Beibehaltung der Lex Koller bei. Sozusagen im Alleingang sorgte sie dafür, dass die negativen Folgen einer Abschaffung dieses Gesetzes für den Miet- und Immobilienmarkt bewusst wurden. Mit ihr verfügt die Mieterbewegung über eine Unternehmerin – sie führt einen IT-Betrieb – mit ökonomischem Sachverstand. Badran setzt die Miete in den wirtschaftlichen Zusammenhang und zeigt so die tiefgreifenden Folgen des modernen Finanzkapitalismus fürs Wohnen auf.

Vehe ment bekämpft sie die ungerechtfertigte Privilegierung von Immobilienfonds und kritisiert die Praktiken von börsenkotierten Immobiliengesellschaften, die das Geschäft mit einem unvermehrten Gut betreiben, das eigentlich allen gehören müsste: unserem Boden. Auch ist sie ein Motor, wenn es darum geht, endlich Licht in den intransparenten Bodenmarkt zu bringen.

Seit 2013 ist der Grüne Balthasar Glättli Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz (MVD). Als gewiefter Strategie verleiht er der Mieterbewegung neuen politischen Schub. Er wirkte massgebend bei der Ausarbeitung der neuen MV-Volksinitiative «Mehr



Balthasar Glättli

bezahlbare Wohnungen» mit. Von Haus aus ist Glättli ein Migrationsexperte sowie ein Fachmann für die Digitalwelt. Der Schutz vor Totalüberwachung und der Privatsphäre rangiert bei ihm ganz oben. Mit der Miet- und Wohnpolitik hat er sich ein neues Feld er-

schlossen, worin er sich bereits wie ein Fisch im Wasser bewegt. Das grosse M&W-Interview (Seiten 10 und 11) beweist es.

Bis vor kurzem war die Berner SP-Nationalrätin Evi Allemann im SMV-Vorstand aktiv. Dann wurde sie ins Präsidium des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) berufen. Dennoch bleibt sie in Bern eine wichtige Mieterstimme. Weiterhin präsidiert sie den MV Kanton Bern. Zu ihren



Evi Allemann

Vorstössen gehört zum Beispiel die Forderung, dass der Bund mit seiner Armasuisse, welche die Militärliegenschaften verwaltet, Einfluss auf den Bau preisgünstiger Wohnungen nehmen soll. Die Armasuisse besitzt grosse Grundstücke, die sie nicht mehr braucht und von denen sich manche für den Wohnungsbau eignen würden. Allemann verlangt, dass der Bund konkrete Vorgaben macht. Ein MV-Anliegen, das auch an die SBB ging und das der Bundesrat aus finanziellen Gründen jedoch hartnäckig ignorierte.

➔ Bitte beachten Sie für die vom MV unterstützten Nationalratskandidaturen in den einzelnen Kantonen die verschiedenen Beilagen bzw. Wechselseiten in dieser M&W-Sonderausgabe.

Auch sie kandidieren am 18. Oktober – mit Erfolg?

In den Kantonen Luzern und Bern kandidieren zwei Personen aus MV-Leitungsgremien am 18. Oktober für den Nationalrat. M&W-Leserinnen und -leser kennen Michael Töngi (48) bestens. Er ist Generalsekretär des SMV und Grünen-Politiker aus Kriens LU. Vor zwölf Jahren stiess der Historiker und Journalist beruflich zur Mieterbewegung und ist seither eine unverzichtbare



Michael Töngi

Stütze. Töngi erzielte unlängst bei den Luzerner Regierungsratswahlen ein sehr achtbares Resultat.

Neu im MVD-Vorstand ist der

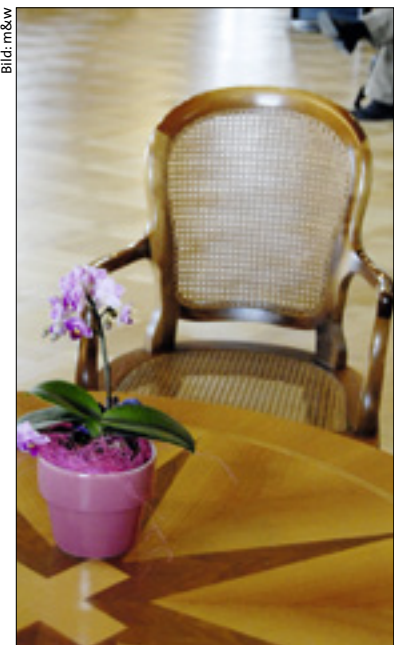


Rithy Chheng

Mietpolitik als einen seiner Schwerpunkte. Auch er kandidiert am 18. Oktober für einen Sitz im Nationalrat.

Anwalt mit thailändischen Wurzeln Rithy Chheng (35). Er sitzt für die SP im Berner Stadtparlament und pflegt die

Bild: m&w



Bundeshaus: Wer nimmt am 18. Oktober hier Platz?

RÜCKBLICK

Erfolgreiche Abwehrkämpfe

Was erreichte die Mieterbewegung in Bern? Die letzten vier Jahre standen im Zeichen grosser Abwehrerfolge.

Die Nationalratswahlen vom 18. Oktober geben Anlass für eine Rückblick auf das politische Geschehen der letzten Legislaturperiode. Auch für M&W. Welche Ereignisse haben Bundesbern aus Mietersicht geprägt? Was hat die Mieterbewegung erreicht? Eine Bilanz zeigt: Das Scheitern der Bausparinitiativen war einer der Höhepunkte.

Der HEV hatte unter dem Titel «Bausparen» gleich zwei Volksinitiativen lanciert. Ein Etikettenschwindel, denn es ging im Wesentlichen nur um Steuererleichterungen für Hausbesitzer. Diese hätten den Kantonen grosse Einnahmeherausfälle beschert. Promotoren des Anliegens waren FDP-Kreise aus dem Hüsl-Kanton Baselbiet. Der MV trat dagegen an, weil die Initiativen die ohnehin zahlreichen Steuervorteile von Wohneigentümern gegenüber den Mietenden noch verstärkt hätten. Zudem hätten letztlich die Mietenden für die Kosten des Bausparens aufkommen müssen. Die Ungerechtigkeit gegenüber dem Fiskus wär noch gestiegen. Am 11. März 2012 schickte das Volk mit 55% Nein die erste dieser Initiativen bachab.

Am 17. Juni folgte die zweite Niederlage auf dem Fuss. 68% sagten Nein. Dies obwohl der HEV Millionen in die Kampagne gesteckt und sein ganzes Prestige in die Waagschale geworfen hatte. Im folgenden September lehnte das Volk weitere Vorteile bei der Eigenmietwertbesteuerung ab. Es durchschaute die Privilegienschinderei – nicht zuletzt dank der Aufklärung des MV. Dieser hatte sich stark engagiert. Damit hat der finanzkräftige HEV sein Pulver verschossen. Wenigstens vorderhand. In Bundesbern blieben aber die Hüsl-Vertreter weiterhin aktiv, nach dem Motto «Steter Tropfen höhlt den Stein». So wollte HEV-Präsident Heinz Egloff mit einem Vorstoss die Orts- und Quartierüblichkeit bei der Beweispflicht von Mietaufschlägen aufweichen. Das hätte noch leichter



Lobby des Bundeshauses in Bern: Hier wird so mancher politische Deal ausgeheckt.

Mietzinserhöhungen ermöglicht. Er hatte aber Pech: Sein mieterfeindliches Anliegen fiel wegen des Fristablaufs von der Traktandenliste.

Stark beschäftigt hat den MV die Personenfreizügigkeit. Die Annahme der SVP-Initiative zur «Masseneinwanderung», aber auch die Ecopop-Initiative brachten die Frage aufs Tapet, welche Folgen die Zuwanderung für den Wohnungsmarkt hat. Ein vom SMV verlangtes Monitoring entlarvte die Behauptung als falsch, der Zustrom von Personen aus dem Ausland sei am Wohnungsmangel schuld. Vielmehr ist die Mietexplosion in den Agglomerationen hausgemacht – durch den steigenden Wohnflächenverbrauch, die Spekulation und ein zu schwaches Mietrecht, das über-rissene Aufschläge nicht verhindert. Der SMV machte klar, dass die Personenfreizügigkeit nur mit zusätzlichen Schutzmassnahmen mehrheitsfähig sein wird.

Einen Sensationserfolg konnte der SMV bei der Lex Koller verbuchen. Das Gesetz zur Beschränkung des Erwerbs von Grundeigentum durch Ausländer war schon abschaffungsreif, als die Zürcher SP-Nationalrätin Jacqueline Badran sozusagen im Alleingang dagegen aufbegehrte. Sie

wollte verhindern, dass grosse Fonds und Immobilienkonzerne sich ungehindert in der Schweiz breitmachen können – mit fatalen Folgen für das ohnehin schon überhöhte Mietniveau. Badran gelang es mit viel Überzeugungskraft, den Konsens über die Ab-

Bei der Lex Koller gelang ein Sensationserfolg.

schaffung der Lex Koller zu kehren. Inzwischen hat das Parlament die Pläne zur Abschaffung beerdigt.

Die Lex Koller bleibt. Aber sie wird nicht verschärft. Im Sommer 2014 fuhr die Immo-Lobby im Ständerat gross ein. Sie verhinderte, dass ausländischen Fonds und Konzernen der Zugriff auf Gewerbeliegenschaften beschränkt wird. Russische Oligarchen, chinesische Milliardäre, Ölscheichs und Superreiche aus den USA können sich beruhigt zurücklehnen: Business as usual in Switzerland ist weiterhin möglich.

Als Erfolg für den MV darf allgemein gewertet werden, dass Wohnfragen vermehrt aufs Tapet

kommen. So sah sich Wirtschaftsminister Schneider-Ammann unter dem Eindruck explodierender Mieten im Jahr 2013 gezwungen, einen Wohndialog zwischen Bund und Kantonen zu installieren. Fachleute aus der Verwaltung brüteten Lösungsmöglichkeiten aus. In einem Bericht schlugen sie unter anderem ein freiwilliges Vorkaufrecht der öffentlichen Hand für Grundstücke vor. Dies um zu ermöglichen, dass nicht gewinnorientierte Wohnbauträger vermehrt eine Chance haben, günstige Wohnungen zu erstellen. Doch der freisinnige Wirtschaftsminister scheut selbst vor minimsten Eingriffen in den freien Wohnungsmarkt zurück. Der wohnpolitische Dialog blieb so ohne Folgen, während die Mieten weiter steigen. Dies obwohl sie nach Lehrbuch wegen der Minusteuerung schon längst sinken müssten.

Aufgrund des Drucks des SMV legte der Bundesrat im Frühjahr 2015 immerhin eine Vorlage zur Transparenz der Vormieten vor. Die Vermieter sollen bei Mieterwechseln angeben müssen, wie hoch die Vormiete war. Dies mit einem Rechtshinweis, wonach Mietende Anfangsmieten anfechten können. Das Geschäft liegt jetzt im Parlament.



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

AVIS® We try harder

NEWS

Keine Entspannung

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat eine neue Studie publiziert, welche die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt beleuchtet. Sie zeigt, dass es nach wie vor Ungleichgewichte zwischen den Regionen und den verschiedenen Segmenten gibt. Die Zuwanderung und eine stagnierende Eigentumsquote hielten die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch. Der Bericht vermeldet für das Jahr 2014 eine leichte Entspannung, aber noch keine Entwarnung. Preise und Mieten hätten sich auf einem hohen Niveau stabilisiert, wobei zwischen Regionen unterschieden werden muss, wo sich der Immobilienzyklus in unterschiedlichen Phasen befindet. Die Bautätigkeit halte mit dem Nachfragewachstum Schritt, und es gebe erste Vermarktungsprobleme bei der Entwicklung von Neubauprojekten.

Neuer Ombudsmann

Der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD) führt eine Ombudsstelle ein. Diese neue Stelle ist zuständig für allfällige Klagen und Beschwerden von Mitglie-

dern, die sich falsch behandelt fühlen oder die mit den Dienstleistungen nicht zufrieden sind. M&W wird die neue Stelle, ihre Besetzung und Kompetenzen in der nächsten Ausgabe ausführlich vorstellen. Der MVD hatte die Schaffung eines Ombudsmanns letztes Jahr beschlossen und darauf eine unabhängige Persönlichkeit gesucht, die diese Funktion übernehmen kann.

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

Anzeigen

etcetera
Soziale Auftragsvermittlung

Benutzen 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 88
Thalwil 044 721 01 22
Effretikon 052 343 21 41
Dielsdorf 044 885 50 55

SAH oseb SOS **etcetera**

Julia Gerber Rüegg in den Nationalrat

WEIL ERFAHRUNG ZÄHLT

Liste 2 SP

DANIEL JOSITSCH IN DEN STÄNDERAT!

www.juliagerber.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 + Reinigungen
2 Fachmänner + LKW + Versicherung
Fr. 140.-/Std. Gratisofferte

Zahlt der Vermieter den Schaden?

Frage: Bei einem heftigen Gewitter hat es durch das Dach meines gemieteten Geschäftsraums geregnet. Ein vor drei Tagen gekauftes hochwertiges Multifunktionsgerät



im Wert von 15'000 Franken wurde durch das Wasser beschädigt, und Teile der elektronischen Anlagen können wegen dem Wasser nicht benützt werden. Zahlt das der Vermieter?

Hotline: Der Vermieter muss Ihnen laut Art. 259e OR den entstandenen Schaden grundsätzlich ersetzen. Ausser er kann beweisen, dass ihn kein Verschulden daran trifft. Diesen Beweis wird er in Ihrem Fall nur schwer

erbringen können. Denn höchstwahrscheinlich befand sich das Dach in einem lausigen Zustand, wofür der Vermieter verantwortlich ist. Anders verhielte es sich allenfalls bei einem Hochwasser, etwa wenn ein Fluss über die Ufer getreten wäre und ihren Geschäftsraum überschwemmt hätte. Dann könnte es sich allenfalls um eine unabwendbare Naturkatastrophe handeln, für die Ihr Vermieter nicht verantwortlich ist. Aber auch in einem solchen Fall müsste man prüfen, ob ein vernachlässigter Unterhalt der Liegenschaft nicht zum Schaden beigetragen hat.

Auch wenn Sie grundsätzlich Anspruch auf Schadenersatz haben, ist es nicht so einfach, diesen zu erhalten. Das Ausmass des Schadens müssen im Streitfall Sie beweisen. Dazu müssen Sie Belege vorlegen können, was

Bild: Jonas Traber



Ein Gewitter kann Wasserschäden verursachen. Was dann?

Ihre Geräte gekostet haben. Zudem wird in aller Regel eine gewisse Altersentwertung berücksichtigt. Wieviel diese ausmacht, ist schwer vorauszusagen und ein Stück weit Ermessen. Versuchen Sie möglichst, sich mit dem Vermieter auf einen bestimm-

ten Betrag zu einigen, allenfalls bei der Schlichtungsbehörde. Auf ein Gerichtsverfahren lassen Sie es angesichts der strengen Beweisanforderungen besser nicht ankommen. Verständigen Sie auch unverzüglich alle in Frage kommenden Versicherungen.

Müssen wir die Miete bezahlen?

Frage: Unser Vermieter hat uns wegen Eigenbedarfs gekündigt. Ich habe nun gehört, wir könnten in diesem Fall innerhalb von 30 Tagen ausziehen und müssten dann die Miete nicht mehr bezahlen. Stimmt das?

Hotline: Das wäre fair, ist aber nach heutigem Stand der Rechtsprechung nicht so. Auch wenn Ihnen der Vermieter wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, sind Sie an die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine gebunden. Wenn

Sie der Vermieter früher aus dem Mietverhältnis entlässt, müssen Sie aber tatsächlich keinen Mietzins mehr bezahlen.

Und Sie haben durchaus einen Verhandlungstrumpf in der Hand, ihn dazu zu bewegen. Sie können zu ihm sagen: «Schauen Sie, wir haben kurzfristig eine neue Wohnung gefunden. Wenn Sie uns vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen, nehmen wir diese. Sonst müssen wir sie halt sein lassen und bei

der Schlichtungsbehörde ein Gesuch um Mieterstreckung einreichen. Dann sind wir vielleicht in einem Jahr noch da.»

Wenn Ihr Vermieter vernünftig überlegt, geht er darauf ein. Denn die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass Ihnen eine Mieterstreckung gewährt wird. Wie lange diese dauern wird, ist Ermessenssache und lässt sich kaum voraussagen. Eine Mieterstreckung müssen Sie innert 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung bei der

Schlichtungsbehörde beantragen. Wenn Sie Ihr Vermieter bis dann noch nicht aus dem Mietverhältnis entlassen hat, sollten sie vorsorglich einmal einen solchen Antrag einreichen. Sonst löst sich Ihr Verhandlungstrumpf in Luft auf.

Zurückziehen können Sie Ihren Antrag auch später immer noch, das Verfahren ist kostenlos. Am besten fechten Sie die Kündigung zugleich auch gerade an.

«MIETERSCHUTZ SCHWEIZ»

Jetzt kommt die Beratung aus Dubai

Ein Rechtsstreit enthüllt, dass die Internet-Firma «Mieterschutz Schweiz MSS GmbH» jetzt von Dubai aus operiert.

Seit Jahren fallen Leute auf den Internet-Auftritt der Firma «Mieterschutz Schweiz MSS GmbH» herein, weil diese den Anschein erweckt, es handle sich um den Mieterverband. Dabei ist die Firma kein Verband und hat keine Sektionen, sondern existiert nur virtuell im Netz. Sie kassiert «Mitgliederbeiträge» und reagiert mit Betreibungen, wenn

jemand den Irrtum bemerkt und nicht mehr zahlt. Neue Erkenntnisse über die fragwürdige Firma, vor der der MV seit Jahren warnt, fördert jetzt ein Rechtsstreit mit einer Person aus dem Kanton Zug zutage. Das Konsumentenmagazin «K-Tipp» berichtet darüber in seiner neuesten Ausgabe.

Danach wollte die besagte Person eine Rechtsauskunft haben, bekam sie aber nicht wie versprochen innert zwei Werktagen. Der Betreffende kündigte darauf seine «Mitgliedschaft», worauf der «Mieterschutz» seinerseits mit einer Kündigung reagierte – ohne Rückerstattung und auch ohne Antwort auf die gestellte Fra-

ge. Eine Strafklage wegen Betrugs und unlauteren Wettbewerbs durch den Geprellten war die Folge. Das Verfahren wurde aber eingestellt, worauf der Kläger vom «Mieterschutz» prompt eine Rechnung über 5800 Franken und eine Betreibung erhielt, als er nicht zahlte. Der Kläger setzte sich dann gegen diese dreiste «Kostennote» vor dem Zuger Obergericht mit Erfolg zur Wehr. Das Gericht stufte die Betreibung als schikanoös und daher als nichtig ein.

In der Einstellungsverfügung der Zuger Staatsanwaltschaft heisst es, dass nur zwei Personen, nämlich Yulia Strässle als Sekretärin und Fabian Strässle als Rechtsberater, für die Firma

mit Sitz in Zug tätig seien. Nichts Neues, denn M&W hatte schon lange enthüllt, dass die beiden aus einer Wohnung in Zug aus operieren. Jetzt offensichtlich aber nicht mehr. Denn Strässle mache die Rechtsberatung von Dubai aus, so die Ermittlungsakten. Die ganze Briefpost werde von einem Businesscenter eingescannt und ihm per E-Mail zugeschickt. Er schreibe pro Jahr rund 6000 E-Mails mit Rechtsauskünften, fand die Staatsanwaltschaft heraus.

Wie der K-Tipp schreibt, sei unbekannt, ob Strässle ein Jusstudium absolviert habe. Der Titel «Rechtsberater» sei in der Schweiz nicht geschützt.

Kontrolle: So wird's gema

Kopferbrechen wegen der Heizkostenabrechnung? Das muss nicht sein. Mit einfachen Tipps verschaffen Sie sich rasch den Überblick. M&W zeigt Ihnen wie.

Tausende von Mieterinnen und Mietern erhalten zurzeit die Nebenkostenabrechnung. Meistens freuen sie sich nicht darüber, denn sie müssen zum Teil erkleckliche Beträge nachzahlen. Viele fühlen sich auch hilflos. Sie können oft nicht nachvollziehen, was ihnen der Vermieter vorrechnet.

Eine Nebenkostenabrechnung genau zu überprüfen, ist aufwendig und schwierig. Als Mieterin oder Mieter können Sie aber ohne allzu viel Aufwand eine grobe Kontrolle auf erste Sicht vornehmen. Gehen Sie dazu folgendermassen vor:

► *Was steht im Mietvertrag?* Überprüfen Sie, ob alle in Rechnung gestellten Kostenpositionen im Mietvertrag erwähnt sind. Gemäss Art. 257a OR müssen Sie nur Nebenkosten bezahlen, die ausdrücklich vertraglich vereinbart sind. Die Bezeichnung im Mietvertrag muss eindeutig sein. Steht da beispielsweise «Heizkosten- und übrige Betriebskosten», müssen Sie nur die Heizkosten bezahlen. Denn die Formulierung «übrige Betriebskosten» ist zu ungenau. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es auch nicht, wenn Nebenkosten in den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag festgehalten sind, im sogenannten Kleingedruckten. Sie müssen im Vertrag selbst stehen, sonst schulden Sie sie nicht.

Nicht alle Schlichtungsbehörden und Gerichte in der Schweiz nehmen es mit dieser Vorgabe des Bundesgerichts allerdings gleich genau. Wenn die Allgemeinen Bedingungen vom Mieter unterzeichnet wurden oder sogar mit dem Vertrag zusammengeheftet sind, lassen sie darin erwähnte Nebenkosten manchmal zu.

Nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt sein müssen die sogenannten Heiznebenkosten wie Brennerservice, Boilerservice, Pumpenstrom, Kaminfeger, Tankrevision und die Messung des Wärmeverbrauchs. Diese sind mitge-

meint, wenn der Mietvertrag die Heiz- und Warmwasserkosten erwähnt.

► *Sind die Kosten zu hoch?* In einem zweiten Schritt überprüfen Sie, ob die in Rechnung gestellten Nebenkostenbeträge plausibel sind. Am besten vergleichen Sie dazu die jetzige Rechnung mit denjenigen der Vorjahre. Ist ein Betrag stark angestiegen, ist Argwohn angebracht. Dasselbe gilt, wenn gewisse Erfahrungswerte massiv überschritten werden. Man weiss beispielsweise, dass pro Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt etwa 15 Franken Heizkosten anfallen. Im Einzelfall sind zwar erhebliche Abweichungen möglich. Gerade in einem modernen Haus sollte der Verbrauch unter 10 Franken pro Quadratmeter liegen. Bei einer Überschreitung des Durchschnittswerts auf das Eineinhalbfache oder Doppelte ist eine nähere Abklärung jedenfalls angebracht. Verlangen Sie in einem solchen Fall beim Vermieter Ein-

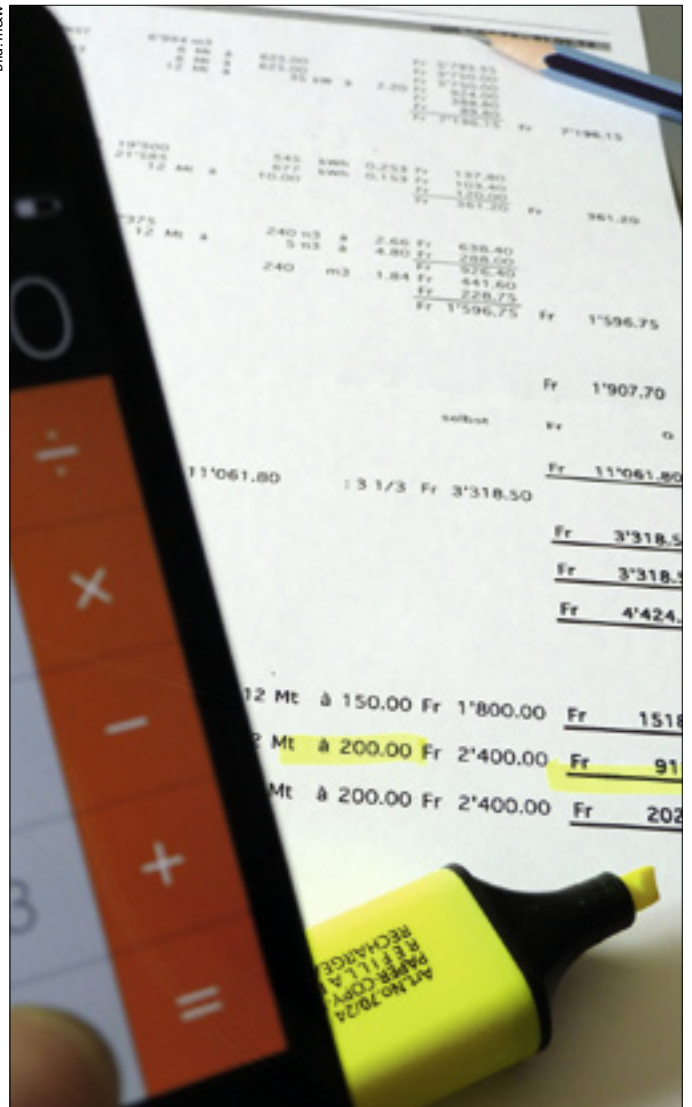
Nur vertraglich vereinbarte Nebenkosten sind fällig.

blick in die Belege. Darauf haben Sie gemäss Art. 257b OR ein Recht.

Als Mieterin oder Mieter haben Sie zudem ein Recht auf eine detaillierte Nebenkostenabrechnung. Nicht hinnehmen müssen Sie beispielsweise eine Abrechnung, in der sich nur ein einziger Betrag für die Wasser-, Abwasser-, Strom- und Hauswartungskosten zusammen findet. So können Sie ja nicht abschätzen, ob die in Rechnung gestellten Kosten plausibel sind. Verlangen Sie in einem solchen Fall mit eingeschriebenem Brief eine detaillierte Abrechnung.

► *Wie können Sie sich wehren?* Sind Sie als Mieterin oder Mieter mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nicht einverstanden, teilen Sie dies dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief mit und bitten ihn um eine korrigierte Abrechnung. Informieren Sie ihn wenn möglich in groben Zügen, was Sie an der Rechnung aussetzen haben. Geht er nicht auf Ihre Beanstandung ein, haben Sie zwei Möglichkeiten. Entweder Sie bezahlen nicht und warten ab, was er unternimmt. Meistens

Bild: m&w



Die Kontrolle der Nebenkostenabrechnung ist immer lästig. Aber es gibt ein paar einfache Tricks.

folgt dann irgendwann eine Behebung, gegen die Sie einen sogenannten Rechtsvorschlag erheben können. Dann muss der Vermieter an die Schlichtungsbehörde gelangen. Oder Sie leiten von sich aus bei der Schlichtungsbehörde ein Verfahren ein. Dieses ist kostenlos und einfach. Viele Schlichtungsbehörden schätzen es aber gar nicht, wenn man ihnen einfach die Nebenkostenabrechnung auf den Tisch legt und sagt: Da, überprüft das bitte! Sie erwarten, dass Sie als Mieterin oder Mieter sagen, was Sie an der Abrechnung aussetzen haben. Lassen Sie sich deshalb vom MV beraten, bevor Sie eine Nebenkostenabrechnung bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Wenn Sie mit der Nebenkostenabrechnung teilweise einverstanden sind, können Sie den un-

bestrittenen Teil der Forderung Ihres Vermieters bezahlen. Oft ist es allerdings gar nicht so einfach festzustellen, wieviel der Vermieter zu recht verlangen kann. Dann bleibt nichts anderes übrig, als nichts zu bezahlen, bis die Sache rechtlich geklärt ist.

Aufpassen müssen Sie, wenn Ihnen der Vermieter eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzt und droht, bei Nichtbezahlung innert dieser Frist werde er Ihnen kurzfristig kündigen. Gemäss Art. 257d OR hat er diese Möglichkeit, wenn Sie fällige Nebenkosten nicht bezahlen. Ist seine Nebenkostenforderung nicht berechtigt, könnten Sie die Kündigung zwar mit Erfolg anfechten. Da man sich über die Rechtmässigkeit einer Forderung meistens streiten kann, ist aber Vorsicht am Platz. Das Bundesgericht

cht

«Mit ganzen Scheiben»

hat einmal entscheiden, wenn man den unbestrittenen Teil einer Nebenkostenforderung nicht bezahle, sei die kurzfristige Kündigung gültig. Dass wegen einer Forderung aus einer Nebenkostenabrechnung eine Kündigung angedroht wird, kommt zwar selten vor. Wenn Ihr Vermieter das tut, sollten Sie sich aber unbedingt so schnell wie möglich an die Rechtsberatung des MV wenden, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

► **Für andere zahlen?** «Ich heize nie, meine Heizkörper sind das ganze Jahr zuge dreht, und trotzdem soll ich Heizkosten bezahlen!» Diese Klage hören die Rechtsberaterinnen und -berater des MV immer wieder. Sie müssen den Betroffenen dann mitteilen, dass

Ist die Rechnung doppelt so hoch, ist Argwohn angebracht.

sie auch dann Heizkosten schulden, wenn sie die Heizung zuge dreht hatten. Das macht grundsätzlich Sinn, denn die Wohnung war in aller Regel trotzdem warm. Wird in einer Liegenschaft der Wärmeverbrauch mit Messgeräten individuell erfasst, wird jeder Wohneinheit ein sogenannter Lageausgleich und Zwangswärmekonsum angerechnet. Der Lageausgleich sorgt für einen Ausgleich zwischen Wohnungen, die Wärme an andere abgeben und solchen, die von anderen mitbeheizt werden. Der Zwangswärmekonsum berücksichtigt, wie weit durchführende Heizleitungen in der betreffenden Wohnung Wärme abgeben. Zudem wird auch bei individueller Erfassung des Wärmeverbrauchs immer nur ein Teil der Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet. Wie hoch der Anteil ist, hängt von der Bauweise des Hauses ab.

Wird der Wärmeverbrauch nicht individuell gemessen, werden die gesamten Heizkosten des Hauses in der Regel entsprechend der Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt. Dann bezahlt man als Mieterin oder Mieter einfach seinen Anteil an den Gesamtheizkosten, wie viel man auch immer geheizt hat.

→ **MV-Broschüre «Nebenkosten und Heizungsabrechnung», Bestellung Seite 19**

Mieter- und Vermieterverbände waren sich einst spinnefeind. Dennoch arbeitete man bei paritätischen Mietverträgen zusammen.

Um 1900 war die Welt noch klar strukturiert: hier Vermieter, da Mieter. Und die Polemik zwischen beiden Lagern war ziemlich deftig. In MV-Schriften war bezüglich Hauseigentümerverband schon mal vom «Klassenfeind» die Rede. Und der «Miethai» und die «Mietwucherbestie» waren auch schon geboren. Verbale Polemik hielt aber die Mieterverbände nicht davon ab, mit dem HEV zusammenzuarbeiten. Zu Gunsten der Mietenden.

Eines der Produkte dieser Kooperation war der paritätische Mietvertrag: ein Standardvertrag, der die wichtigsten Punkte im Mietverhältnis regelt. Solche gibt es heute in allen Kantonen. Ein Blick in frühe Exemplare, zum Beispiel in jene von Basel, Luzern und Zürich, wirft ein Licht auf die damaligen Wohnverhältnisse. So heisst es etwa, dass die Räumlichkeiten dem Mieter «in gutem Zustande und mit ganzen Fensterscheiben» übergeben worden seien. Offenbar waren zer-

«Keine Wäsche am Sonntag aufhängen!»

Der Zürcher Standardmietvertrag enthielt neben dem Kleingedruckten einen Zusatz mit dem Titel «Haus-, Garten- und Kehrordnung». Dieser verbot den Mietenden das Musizieren vor 8 Uhr morgens und nach 10 Uhr abends. Ausserhalb dieser Zeit durften auch die Radioapparate nicht eingeschaltet werden. Velos in Hauseingängen abzustellen war untersagt. Der Fussboden im Tröckneraum musste monatlich einmal gekehrt und jedes Vierteljahr gescheuert werden. Im Garten durften die Mieter nichts verändern. Explizit verboten war das Aufstellen von Kleinviehställen. Eltern mussten ihre Kinder «durch häufige Belehrung» davon abhalten, die Pflanzungen zu betreten. An Sonn- und Feiertagen durfte nicht gewaschen werden. Draussen durfte in dieser Zeit keine Wäsche hängen.

brochene Scheiben damals gang und gäbe. Der Mieter verpflichtete sich, die Wohnung «naturgemäss» zu benützen. Dazu gehörte, dass er Treppen, Gänge und Hausflur gemäss der «Kehrordnung» zu reinigen hatte.

Das war allerdings eine grössere Arbeit. Nur der Besen genügte nicht. Denn der Vertrag hielt im Detail fest, dass «hart-hölzerne Böden und Treppen mindestens alle 6 Wochen mit präpariertem Bodenöl zu tränken» seien. Apropos Öl: Der Mieter war ausserdem verpflichtet,

Wer gegen Verbote versties, musste mit Kündigung rechnen.

auch noch «Fischbänder, Kloben und Schösser so oft nothwendig zu ölen». Damit nicht genug. Der Vertrag schrieb den Mietenden weiter vor, die Jalousieläden bei starkem Luftzug festzubinden. Anscheinend gingen immer wieder solche Läden kaputt, weshalb diese Pflicht in den Standardvertrag kam.

Auch das Weisseln der Küche war damals schon reguliert – aber allein zulasten der Mietenden. Die Mieter waren nicht nur zum Streichen verpflichtet, sondern auch zum periodischen Reinigen der Öfen, Ofenzüge und Kochherde. Bei dem Russ, der in der Zeit vor den elektrischen Kochherden anfiel, wohl eine ziemlich aufwendige Sache. Immerhin hielt der Vertrag andererseits fest, dass die Kaminreinigung sowie grössere Reparaturen dem Vermieter oblagen.

Interessant ist, dass auch die Untermiete geregelt war. Diese ist ja heute wieder vermehrt im Gespräch, nicht zuletzt wegen der vielen Arbeitsnomaden und neuen Plattformen wie Airbnb (siehe S. 9). Damals teilten sich häufig mehrere Personen ein Zimmer. Man wohnte auf eine nicht mehr vorstellbare Weise eng aufeinander. Der Basler Mietvertrag legte ausdrücklich fest, dass ohne

schriftliche Zustimmung des Vermieters keine «Aftermiete noch das Halten von Kostgängern u. Schläfern über die Zahl von ... hinaus gestattet» sei. Offenbar war es üblich, dass sich stets Gäste, Verwandte, Freunde und Bekannte vorübergehend in den Wohnungen aufhielten oder dort zumindest ein paar Mal nächtigten.

Streng waren in jener Zeit die Sitten. «Störendes oder unsittliches Gewerbe» war explizit verboten – was auch immer darunter konkret verstanden wurde. Es musste ja nicht immer gleich ein Bordell sein. Aber auch die Holzzubereitung im Hausinnern (Sägen und Zerkleinern von Brennholz für den Kachelofen), Lohnwascherei, Feuer mit Steinkohle oder der Aushang von Wäsche unter den Fenstern war im Mietvertrag untersagt. Und Hunde und Katzen waren nur so weit geduldet, «als berechnete Klagen der Mitbewohner nicht auftauchen», wie es im Vertrag hiess.

Wer gegen eine dieser Bestimmungen versties, musste mit sofortiger Auflösung des Mietvertrags rechnen. Auch Störungen des Hausfriedens und Streitigkeiten unter den Nachbarn wurden streng mit der Kündigung bedroht. Was die Kündigungstermine betrifft, so galt schon damals der Föderalismus: Der Auszug war teils auf jedes Monatsende, teils aber auch nur auf bestimmte Quartalsmonate möglich. Im Basler Mietvertrag ist überdies noch genau festgelegt, wo die betreffende Mietwohnung lag, ob im Parterre, auf einer höheren Etage, im Estrich oder gar im Keller.

All das war zu jener Zeit anscheinend möglich. **Tempi passati!**



Früher enthielten Mietverträge oft auch eine Hausordnung – mit einem Putzbefehl!

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 Schmitthen,
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)

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

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

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

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

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

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

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

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

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

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

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

URI

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 bestellen»
 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 Zügel
 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.

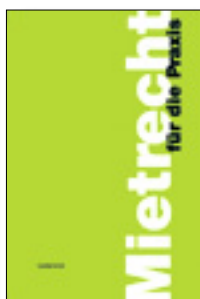
Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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)

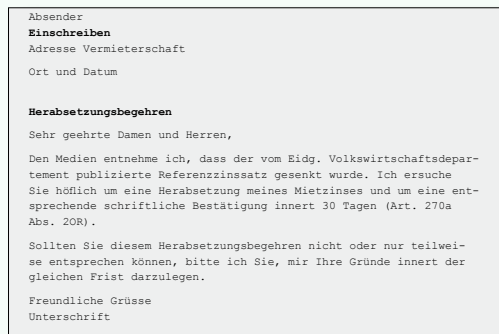
FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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)

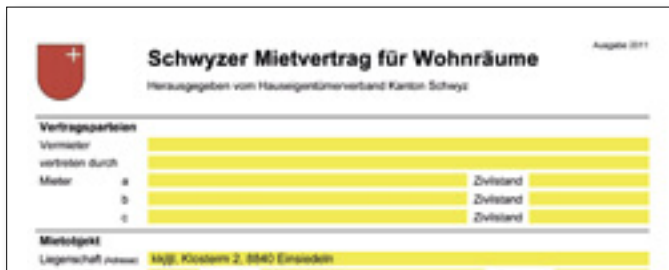
Wohnungsordner
 Mit Register, Tipps, Lebensdauertabelle und Gesetz und Verordnung, Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

HEV täuscht die Mieter

Wie dicht im Tiefsteuerkanton Schwyz der Filz zwischen Behörden und Hauseigentümern ist, zeigt folgende Geschichte.

Oben prangt das Schwyzer Kantonswappen. Daneben steht: «Schwyzer Mietvertrag für Wohnräume. Herausgegeben vom Hauseigentümerverband Schwyz». Seit Jahren ist dieser Mietvertrag im Zentralschwyzer Kanton weit verbreitet. Er erweckt mit dem Wappen den Anschein, als sei er ein amtliches Dokument. Mitnichten! Es handelt sich nicht einmal um einen paritätischen Mietvertrag, also um einen, den Mieter und Hauseigentümer gemeinsam herausgegeben hätten. Es ist schlicht und einfach ein einseitiger, nur vom HEV Schwyz erstellter Vertrag.

Und was für einer! Denn bei genauem Hinsehen enthält er in den Allgemeinen Bestimmungen für die Mietenden widerrechtli-



Das Wappen muss weg: rechtswidriger Mietvertrag des Schwyzer HEV

che und nachteilige Bestimmungen. Insbesondere beim so genannten Kleinen Unterhalt, also bei jenen kleineren Kosten für Reparaturen, welche die Mietenden selber berappen müssen. So überbindet der Vertrag (in Ziff. 4B) den Mietenden die Kosten eines Serviceabonnements, eines Wartungsservices, den Ersatz oder die Reparatur von Schaltern, Steckdosen, Rolladen- und Sonnenstorengurten oder auch das Entstopfen von Abwasserleitungen. Dafür sind aber besondere Fachkenntnisse erforderlich. Ist dies der Fall, muss der Vermieter die Kosten selber übernehmen. Auch eine Limite von 200 Franken vorzusehen ist unzulässig.

Widerrechtlich ist sodann die Bestimmung in Ziff. 6A, wonach der Mieter nur dann eine Entschädigung für seine Investition verlangen kann, wenn dies schriftlich vereinbart wurde. Der Mie-

ter hat aber schon von Gesetzes wegen einen solchen Anspruch, also auch ohne schriftliche Vereinbarung. Weitere fragwürdige Bestimmungen finden sich in den Ziff. 18 (vorzeitige Rückgabe) sowie 19A (Rückgabe). MV-Geschäftsleiter Harald Stockmaier hatte schon vor zwei Jahren auf diese Missstände aufmerksam gemacht. Dies veranlasste MVSZ-Präsident und SP-Kantonsrat Andreas Marty damals zu einer Anfrage im Schwyzer Parlament.

Und hier zeigte sich der wahre Skandal. Anstatt den Etikettenschwindel anzuerkennen, sofort beim HEV zu intervenieren und ihm die Täuschung mit dem amtlich scheinenden Vertrag zu verbieten, schob die Regierung die Sache auf die lange Bank. Sie versprach vage, mit dem HEV Kontakt aufzunehmen, aber hatte sogar noch den Nerv zu schreiben: «Ob hier eine Täuschung vorliegt, ist fraglich und kann

nicht abschliessend beurteilt werden.» Deutlicher hätte die Regierung ihre herablassende Art gegenüber den Mietenden nicht unter Beweis stellen können. Dabei meldeten sich beim MV Schwyz immer mehr Personen, die meinten, es handle sich um einen Mietvertrag des Kantons.

Ein volles Jahr geschah so gut wie nichts, bis Andreas Marty im Parlament nachdoppelte und mit einer Beschwerde drohte. Erst jetzt konnte die Regierung nicht mehr anders. Volkswirtschaftsdirektor Kurt Zibung (CVP) «einigte» sich mit dem HEV innert zwei Wochen, dass dieser ab September das Schwyzer Wappen nicht mehr verwendet und auch auf die täuschende Verwendung des Namens «Schwyz» verzichtet. Streng juristisch gesehen müsste der HEV nun auch noch ein gerichtliches Nachspiel gewärtigen. Denn was er da tat, kommt einer Täuschung samt Missbrauch amtlicher Zeichen gleich. Doch im Reich von «Hüsi-Toni», dem ehemaligen HEV-Präsidenten Toni Dettling, wird das kaum passieren. Zu gross ist hier der Traditionsfilz zwischen Kanton und Eigentümern.

Offen ist, was mit dem widerrechtlichen Vertrag passiert. Mietende sind jedenfalls nicht an falsche Bestimmungen gebunden. Es gilt das Mietrecht.

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Immissionen durch Nachbarn

Die Immissionen einer Erwachsenenenschule in einer Wohnliegenschaft mit laut sich unterhaltenden Schülern im Eingangsbereich unterhalb der Schlafzimmer bis 21 Uhr an Werktagen und ab 7.30 am Samstag übersteigen auch in einem nicht besonders ruhigen Quartier die Toleranzgrenze. Der Mietzins ist um 5% zu reduzieren.

Art. 259a OR, Art. 259d OR. Tribunal cantonal du canton de Vaux, chambre des recours (XG09.037856-111476; XG09.037856-120128) vom 28. März 2012 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/15

Nichtiger Anfangsmietzins – missbräuchliche Rückforderung

Fehlt die im betreffenden Kanton obligatorische Formularanzeige, ist der Anfangsmietzins nichtig. Dieser Formmangel wird durch

vorbehaltlose Zahlung über längere Zeit hinweg nicht geheilt, denn im Mietrecht gilt im Gegensatz zum übrigen Vertragsrecht die Vermutung, dass der Mieter seine Rechte nicht kennt. Die Rückforderung von zuviel bezahltem Mietzins ist an keine Frist gebunden und verwirkt nur durch Verjährung.

Art. 270 Abs. 2 OR, 269d Abs. 2 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_168/2014) vom 30. Oktober 2014 (Originaltext französisch). Publ. in mp 2/15

Unentgeltliche Rechtspflege

Der erstinstanzliche Aufwand zur Erlangung der unentgeltlichen Rechtspflege wird als amtliche und damit reduzierte Entschädigung vergütet. Schliesst dieser Aufwand ein erfolgreiches Rechtsmittelverfahren ein, steht dem unentgeltlichen Rechtsbeistand für das Beschwerde-

verfahren dagegen eine ungekürzte Parteientschädigung zu. Art. 106 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_374/2013) vom 23. September 2014. Publ. in mp 2/15

Selbständige Kündigungsanfechtung des Mitmieters

Das Recht, sich einer missbräuchlichen Kündigung zu widersetzen, entspringt dem Bedürfnis nach einem sozialen Schutz, ganz besonders bei einer Wohnungskündigung. Dieser Schutz wird jedem einzelnen Mieter zuteil. Der Mitmieter kann die Kündigung daher selbständig anfechten, solange er als Gegenpartei nebst dem Vermieter auch die Mitmieter einklagt.

Art. 70 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_201/2014) vom 2. Dezember 2014, Originaltext französisch. Publ. in mp 2/15