

M&W

MIETEN & WOHNEN

www.mieterverband.ch



Immo-Lobby fürchtet um Gewinne

Bald mehr Transparenz
bei den Mieten?

MV ■

Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Der Ständerat machte kürzlich keine gute Figur. Er entpuppte sich als Tummelplatz der Immobilienlobby. Diese hatte die Verschärfung der Lex Koller verschlafen. Bundesrat und Nationalrat hatten bereits einer Revision zugestimmt mit dem Ziel, ausländisches Anlagekapital vom Schweizer Boden fernzuhalten. Sozusagen in letzter Minute erwachte die Lobby. Sie setzte die Mitglieder der kleinen Kammer massiv unter Druck. Mit Erfolg: Die Revision wurde abgelehnt.



Das Schauspiel erinnerte an einen Tanz der Vampire. Ist das Bild überzogen? Tatsache ist jedenfalls, dass die Beschränkungen der Lex Koller finanzkräftige Immobilien- und Finanzgesellschaften betreffen. Es geht hier ums grosse Kapital, das nach Anlagemöglichkeiten sucht, um weitere Gewinne zu erzielen. Und dieses Kapital hat viele Fürsprecher in der Politik. Etliche Ständeräte sind direkt mit ihm verbunden. Sie handelten im eigenen Interesse, nicht in jenem des Landes. Und sie drückten ihre Interessen durch. Zum Glück ist das letzte Wort noch nicht gesprochen. Das Thema kommt bald wieder auf den Tisch. Dann hoffentlich mit einem anderen, besseren Ausgang.

Ein Leser, der von den Nebenkosten-Praktiken der Livit AG betroffen ist, schrieb uns: «Der Mieterverband sollte endlich die Mieter der Livit speziell organisieren, um da Druck zu machen. Allein hat man wenig Chancen.» Dieser Ansicht können wir uns anschliessen. Kollektive Gegenwehr verspricht stets mehr Erfolg als Alleingänge. Es gehört aber auch die Bereitschaft der einzelnen Mietenden dazu, sich mit ihren Nachbarn zusammen zu schliessen. Wehrt sich ein ganzer Block gegen ungerechtfertigte Abrechnungen, steigen die Chancen sich durchzusetzen. Zum Fall Livit haben wir aussergewöhnliche viele Reaktionen erhalten. Lesen Sie darüber unseren Bericht auf Seite 8.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

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



gedruckt in der
schweiz



- 3 Zürich
Tricksereien bei der Angabe der Vormiete
- 4 Formularpflicht
Bald überall mehr Transparenz bei den Mieten?
- 6 Lex Koller
Immobilienlobby fuhr im Ständerat gross ein.
- 8 Nebenkosten
Praxis der Livit AG stösst überall auf Widerstand.
- 9 Graubünden
Was Wohnungsabnehmerinnen berichten.
- 10 Sanierung
Unnötiger Rausschmiss in Oerlikon
- 11 Hotline
Bis wann muss man heizen?
- 12 Mietttipp
Nebenkostenabrechnung genau prüfen!
- 13 Interview
Ruedi Spöndlin über fragwürdige Nebenkostenabrechnungen
- 15 Service
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»
- 16 Eigenmietwert
Hauseigentümer-Verband macht wieder Druck.



Wer gegen die Immobilienlobby antritt, muss sich warm anziehen (Seite 6).

Die Tricks der Zürcher Vermieter

Seit einem halben Jahr müssen die Vermieter in Zürich den Vormietzins angeben. Schon sind auch die Trickser da.

Wer im Kanton Zürich eine Wohnung vermietet, muss seit dem 1. Januar 2014 ein amtliches Formular verwenden. Darauf müssen zwei Mietzinse vermerkt sein: der neue sowie der alte des Vormieters. Wurde die Miete bei der Neuvermietung erhöht, so muss zusätzlich eine Begründung aufgeführt werden. Das Formular enthält zudem eine Rechtsbelehrung: Neumieter können den Mietzins innert 30 Tagen nach Bezug der Wohnung als missbräuchlich anfechten und eine Senkung verlangen.

Diese so genannten «Formularpflicht» wurde dank einer In-

itiative des MV eingeführt und war früher schon einmal üblich. Möglicherweise wird sie nun für die ganze Schweiz eingeführt (siehe S. 4 und 5). Der Zweck ist, Transparenz bei den Mieten herzustellen. Nicht zuletzt sollen damit ungerechtfertigte Aufschläge bei Mieterwechseln verhindert werden. Viele Vermieter nutzen die Gelegenheit, um die Mieten zu erhöhen, ohne an der Wohnung etwas zu verbessern. Dank dem Formular werden solche meist missbräuchlichen Aufschläge besser sichtbar. Fälle, wo jemand in eine Wohnung einzieht und erst dann erfährt, dass er ohne Gegenleistung viel mehr Miete zahlen muss, würden eher vermieden.

Aber auch hier wird schon getrickst. Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des MV Zürich, stellt fest: «Wir konnten die ersten Umgehungsversuche beobachten.» Und worin bestehen sie? Huggenberger: «Ver-

mieter lassen die Wohnung ein paar Monate leer stehen und sagen dann, sie könnten die Miete des Vormieters nicht angeben, die Wohnung sei gar nicht vermietet gewesen.» Der Nachteil

*«Gegen Umgehungs-
geschäfte müssen wir
vehement vorgehen.»*

bei diesem Trick sind vorübergehende Einnahmenverluste. Doch dürften diese durch die höhere Miete bald wieder wettgemacht sein.

Ein weiterer Trick: «Schlauweier überlassen ihre Wohnung einige Monate einem Mitarbeiter zu einem bereits erhöhten Mietzins. Der Mitarbeiter ist zwar nur ein fiktiver Mieter. Die dem echten Nachmieter angezeigten Aufschläge sind dann aber weniger hoch», berichtet Felicitas Huggenberger. Teils

werde auch bei der Angabe der Vormiete schlicht gelogen, in der Hoffnung, niemand kontrolliere es. Gegen solche Umgehungs-geschäfte müsse man vehement vorgehen, fordert die MV-Expertin. Weiter kommt es vor, dass das Formular vergessen geht und der Mietvertrag ohne dieses zugeschickt wird. Was dann? Huggenberger: «Der Vertrag ist zwar gültig, aber der Mietzins gilt als nicht vereinbart. Die Schlichtungsbehörde muss ihn neu festsetzen.»

Da auf dem Formular stehen muss, wann der frühere Mietzins zum letzten Mal angepasst wurde, können Mietende die Basis des Referenzzinses eruieren und daraus ersehen, ob fällige Mietzinssenkungen weitergegeben wurden oder nicht. Die MV-Geschäftsleiterin rät: «Eine Kontrolle des Anfangsmietzins lohnt sich auch in Fällen, in denen der Mietzins nicht wesentlich angehoben worden ist.» Die MV-Sekretariate helfen gerne.

ZÜRICH

Bunte Demo gegen Verdrängung

2000 demonstrierten in Zürich gegen die Verdrängung. Doch den Medien waren sie nur wenige Zeilen wert.

«Wem gehört Zürich?» Diese Frage ist berechtigt. Gehört die Stadt den Konzernen, die investieren? Oder gehört sie den Menschen, die dort leben und arbeiten? Tatsache ist, dass die Wirtschaftsmetropole boomt. Sie ist ein globales Zentrum geworden, Glastürme schiessen in die Höhe. Immer mehr bleiben jedoch auf der Strecke, weil sie die überhöhten Mieten nicht mehr bezahlen können. Sie werden an den Rand gedrängt. Gentrifizierung heisst dieser Prozess, wo Menschen Büros weichen müssen, günstiger Wohnraum verschwindet und teurem Platz macht, weil das mehr Gewinn bringt.

Im Oktober 2013 waren 3000 Menschen gegen diese Fehlent-

wicklung auf die Strasse gegangen. Am 21. Juni waren es 2000 bei schönstem Ausflugswetter. Der MV Zürich gehörte zum Bündnis verschiedener Organisationen, welche die Kundgebung organisierten. Auf den Transparenten war zu lesen: «Kein Profit mit Wohnraum», «Europaallee nein danke!». Letzteres spielt auf die neuen Bürokomplexe beim Hauptbahnhof an. Bezahlbare Wohnungen gibt's dort keine mehr. Mit dem Trick, dass auch Hotelzimmer zu den Wohnungen geschlagen wurden, sorgte eine willfährige Politik dafür, dass der Wohnanteil möglichst klein und der pro-



Als Rednerin dabei: Felicitas Huggenberger vom MV Zürich.



Eine derart bunte Wohn-Demo sah Zürich noch selten.

fitable Büro- und Geschäftsraum möglichst gross blieb.

Als Rednerin trat an der Demo auch Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des MV Zürich, auf. Sie kritisierte die profitgesteuerte Stadtentwicklung, bei der Durchschnittsmietende mit normalem Portemonnaie keine Chancen haben und aus dem Zentrum in die günstigere Peripherie verdrängt werden. Sie zeigte auch anhand von Beispielen auf, wie Mietende mit dem Sanierungsargument gezielt aus ihren Wohnungen

vertrieben werden. Nur damit dieselbe Wohnung einem Nachfolger teurer vermietet werden kann.

Was die Zürcherinnen und Zürcher tagtäglich beschäftigt, war den Medien nur wenige Zeilen wert. Das grenzte an Zensur und Verschweigen. Oder sehen es die grossen Blätter nicht mehr als ihre Aufgabe an, über die aktuellen Ereignisse zu berichten? Fast möchte man das annehmen. Auch das ein Beitrag zur Frage «Wem gehört Zürich?». Aber eher ein schlechter.

Bald mehr Transparenz b

Der Bundesrat will die Formularpflicht aufs ganze Land ausdehnen: Vermieter müssen den Vormietzins bekanntgeben und eine Erhöhung begründen.

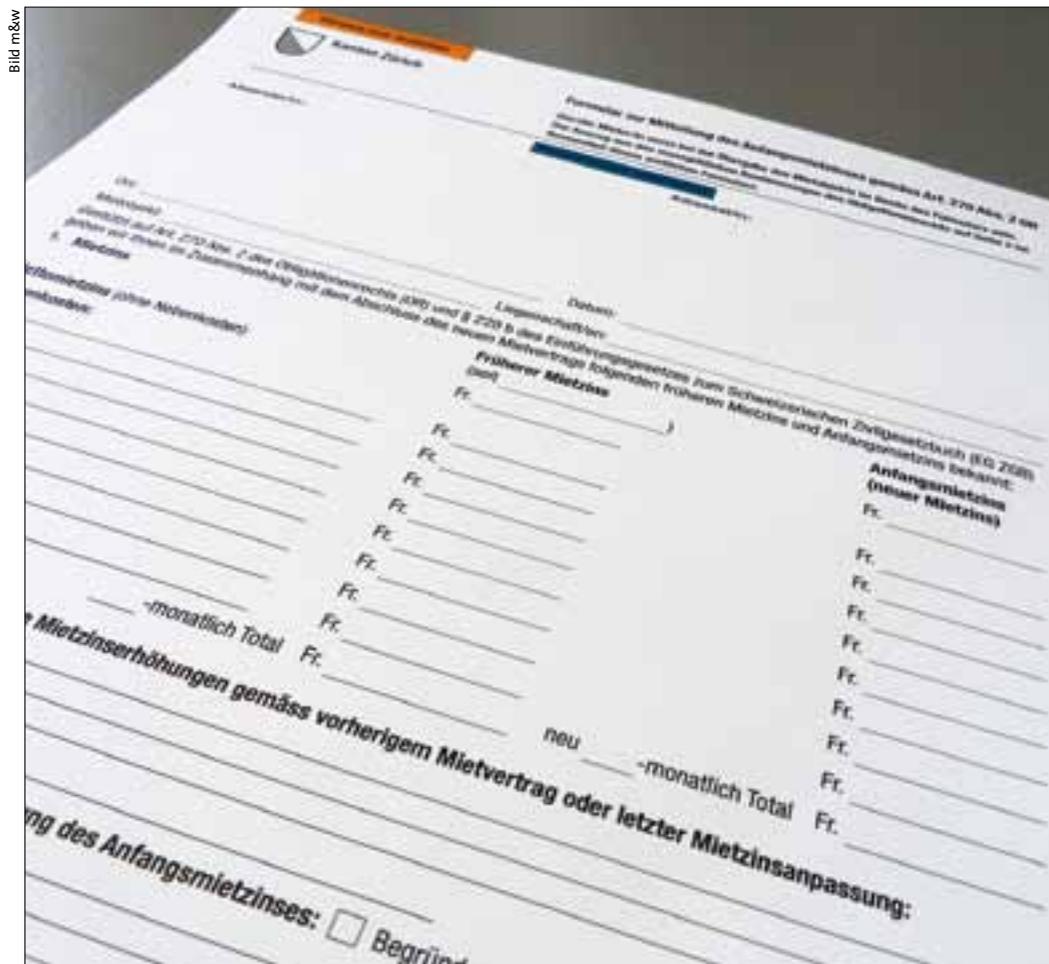
Das hat der MV schon lange gefordert: die landesweite Einführung der Transparenzpflicht bei den Mieten. Es ist eine von mehreren Forderungen zur Bekämpfung der Wohnmiserie. Und es ist diejenige, die am meisten Chancen zur Realisierung hat. Das offenbart jetzt der Bundesrat: Er hat eine Vernehmlassung zur Formularpflicht eröffnet. Sie dauert bis Ende September. Danach müsste das Parlament den definitiven Entscheid über eine Einführung fällen.

Juristisch gesehen geht es um eine Änderung des Obligationenrechts. Bei Art. 269 und 270 sollen neue Bestimmungen ins Mietrecht eingefügt wer-

Vermieter sollen künftig den Mietzins des Vormieters mitteilen.

den. Die entscheidende lautet: «Vor Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräume ist dem Mieter der im vorherigen Mietverhältnis geltende Mietzins sowie die Begründung einer allfälligen Mietzinserrhöhung mitzuteilen. Für die Mitteilung ist das Formular nach Art. 269d Abs. 1 zu verwenden.» Diese Bestimmung soll nur für Wohn- und nicht für Geschäftsräume, aber unabhängig vom Wohnungsmangel sowie in der ganzen Schweiz gelten.

Der Bundesrat erhofft sich von dieser Massnahme mehr Transparenz sowie eine preisdämpfende Wirkung, ohne dass die Rechte der Vermieter tangiert werden. Eingriffe in die Preisbildung lehnt die Landesregierung weiterhin ab. Entscheidend sei, dass das Formular vor Abschluss des Mietvertrags ab-



Bei einem Mieterwechsel muss auf dem Formular der Vormietzins aufgeführt sein.

gegeben werde, hält der Bundesrat fest: «Nur wenn der Mieter Kenntnis des Vormietzins hat, verfügt er über diejenigen Informationen, die für den Entscheid betreffend den Abschluss des Mietvertrags massgebend

sind.» Dies liege auch im Interesse des Vermieters, denn dadurch werde das Risiko einer Anfechtung des Anfangsmietzins gesenkt. Der Bundesrat verweist auf den Konsumentenschutz, wo vergleichbare Infor-

mationspflichten des Anbieters bestünden.

Und wenn das Formular nicht verwendet oder zu spät abgegeben wird? Dann wäre ein Mietvertrag nur teilweise gültig, und der Mietzins müsste

KOMMENTAR

Die Chancen für mehr Transparenz ste

Die Zeichen stehen nicht schlecht: Zum Auftakt der Vernehmlassung für transparente Anfangsmieten teilte die CVP mit, sie begrüsse diese Massnahme. Wenn die anderen Mitteparteien auch mitmachen, so sollte es im Parlament eine Mehrheit geben. HEV-Direktor Ansgar Gmür wehrt sich zwar gegen eine gesamtschweizerische Lösung. Er



Michael Töngi

sieht aber selbst die regionale Notwendigkeit für die Offenlegung des Vormietzins ein. Die Sensibilität gegenüber den Problemen auf dem Wohnungsmarkt scheint offensichtlich gewachsen zu sein.

Die vorgeschlagene Gesetzesrevision bringt auch jenen Gebieten etwas, in denen der MV die Formularpflicht bereits erkämpft hat. Neu soll der Vormietzins vor Abschluss eines Mietvertrags bekannt gegeben werden müssen, und Mietzinserrhöhungen wegen Sanierungen dürfen frühestens ein Jahr nach Abschluss des Mietvertrags überwälzt

werden. Genau hier braucht es aber noch Nachbesserungen: Bis eine Sanierung geplant, ausgeführt und den betroffenen Mietenden weiterverrechnet wurde, wird in der Praxis bereits ein Jahr verflossen sein. Die Frist muss verlängert werden. Inakzeptabel ist weiter, dass die Transparenzvorgabe nicht für Geschäftsliegenschaften gelten soll. Insbesondere kleine und mittlere Unternehmen sind wie Mieterinnen und Mieter in den Ballungszentren von massiv steigenden Angebotsmieten betroffen, wenn sie neue Lokale suchen müssen.

ei den Mieten?

vom Richter bestimmt werden. Dies ist laut Bundesrat bereits heute so und damit eine gefestigte Praxis. Um die Vorlage ausgewogen zu gestalten, will der Bundesrat auch den Hauseigentümern entgegenkommen. Er beantragt, dass die Faksimile-Unterschrift (mechanische Nachbildung einer Unterschrift) bei Mietzinserhöhungen sowie bei Anpassungen der Akontobeiträge von Nebenkosten künftig gültig sein soll. Das ist sie heute nicht, was gerade bei Grossvermietern und Verwaltungen einigen Ärger ausgelöst hat. Mit der neuen Regelung ergibt sich eine administrative Entlastung.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) hat die Vorlage erwartet und begrüsst. Sie sei eine ausgewogene und unbürokratische Massnahme, die bereits in sechs Kantonen angewandt werde. «Die Regelung, nach der das Formular bereits vor Abschluss eines Mietvertrags an Mieter auszuhändigen ist, motiviert die Vermieter in allen Fällen, von Beginn weg bei der Festlegung von Aufschlägen Augenmass anzuwenden», schreibt der SMV. Er erinnert daran, dass die Wohnkosten der grösste Posten im Haushaltsbudget seien und bei Einkommen unter 5000 Franken im Monat mehr als 30 Prozent der Ausgaben ausmachen. Die Mieten seien in den letzten Jahren trotz ständig sinkendem Referenzzinssatz weiter angestiegen und führten in vielen städtischen Gebieten zu grossen

Problemen. «Die vorgeschlagene Transparenz bei den Mieten kann im Verbund mit weiteren Massnahmen die Notlage mindern», so der SMV.

Erwartungsgemäss kommt der Vorschlag beim Hauseigentümerverband (HEV) schlecht an. Monika Sommer, stv. Direktorin des HEV Schweiz, fährt scharfes Geschütz auf und behauptet, das Ansinnen sei «völlig praxisfern». Für Transparenz brauche es gar kein Formular, denn das Internet gebe heute Auskunft darüber, ob ein Mietzins angemessen sei. Auch hätten die Mietenden schon jetzt das Recht, Auskunft über den Vormietzins zu verlangen. Ein besonderer Dorn im Auge ist ihr die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten. Es würden nur neue Hürden im Mietrecht aufgebaut, die kontraproduktiv seien.

Es braucht nicht viel, um die HEV-Argumente als haltlos zu entlarven. Wenn die Formularpflicht so praxisfern ist wie behauptet, warum gibt es sie dann in sechs Kantonen? Auch nützt das Internet einem Mieter nichts, wenn er konkret wissen will, was der Vermieter für diese Wohnung bezahlt hat und ob an der Wohnung etwas verbessert wurde. Es stimmt zwar, dass bereits heute eine Auskunftspflicht bezüglich Vormiete besteht. Doch nützt diese in der Praxis gar nichts: Wer zu viel frägt, fällt ganz einfach von der Interessentenliste. Das ist die Vermietermacht heute. Schliesslich ist die Klage über zu viele Vorschriften ein alte Platte des HEV. Leider verkennt er immer noch das soziale Schutzbedürfnis der Mietermehrheit in der Schweiz. Dieses erfordert griffige Bestimmungen zum Schutz

der Schwächeren auf dem verschärften Mietmarkt. Eher mehr denn weniger.

Wo die Formularpflicht bereits gilt

In sechs Kantonen müssen die Vermieter bei einem Mieterwechsel den Vormietzins auf einem amtlichen Formular bekanntgeben: Zürich, Zug, Nidwalden, Freiburg, Waadt, Neuenburg und Genf. Pikant: Obwohl in Nidwalden die Formularpflicht seit 1990 gilt, wird das entsprechende Formular nur auf Anfrage abgegeben. Der MV Luzern will nun aber mit einer Kampagne in allen Haushaltungen dafür sorgen, dass die Vormiete bei jedem Wechsel bekannt wird. Zudem sollen die Mieterrechte beim Referenzzins sowie den Nebenkosten propagiert werden.

BASEL

Gezielt Langjährigen gekündigt

Neue Vermietertaktik: Für mehr Miete wird gezielt Älteren gekündigt. Mit einer windigen Begründung

Tatort ist das Gundeli-Quartier in Basel. Dort hatten letzten November acht von insgesamt 19 Mieterinnen und Mietern die Kündigung erhalten. Im blauen Brief hiess es: «Die Liegenschaft wird im Jahr 2014 umfassend saniert.» Die Wohnung könne während der Umbauarbeiten nicht bewohnt werden. Mehrere Betroffene stellten sich aber die Frage: Weshalb wird nicht allen Bewohnern gekündigt, wenn doch umfassend saniert wird? Und weshalb wurde die Liegenschaft bereits vor zehn Jahren durchgreifend saniert?

Die Betroffenen sind «zufällig» lauter ältere Personen. Eine Mieterin ist bereits 91 Jahre alt. Der Rauschmiss zerrte an ihren Nerven, sie konnte nicht mehr schlafen. Sie alle fochten mit Hilfe des MV Basel die Kündigung als missbräuchlich an. Und erhielten Recht. MV-Vertre-

terin Kathrin Bichsel freut sich über den Erfolg. Für sie ist klar, was hier ablief: Der Vermieter wolle die langjährigen Mietenden loswerden, weil er bei ihnen die Mieten nicht erhöhen kann. Bei einer Neuvermietung kann er dann umso mehr aufschlagen.

So sah es auch die Schlichtungsstelle. Sie verlangte von der Firma Marti & Marti aus Deringingen, der Verwalterin der Liegenschaft, konkrete Angaben über das Sanierungsprojekt. Der Marti-Vertreter schob zwei Ordner über den Tisch. Doch darin befanden sich mehr Internetkopien als wirkliche Sanierungspläne. Selbst dem Vermietervertreter in der Schlichtungsstelle ging da der Laden herunter. Der MV hatte vorgängig versucht, mit der Verwaltung ins Gespräch zu kommen, doch vergeblich: «Die hatte null Interesse an einer Verständigung», so MV-Rechtsberatungschef Beat Leuthardt.

Wenig vertrauenerweckend sind auch die unklaren Besitzverhältnisse. Das Wohnhaus soll der Firma Renotrust AG aus Basel gehören. Doch deren realer Sitz ist nicht in Basel, wie die

«Basler Zeitung» herausfand, sondern in Dübendorf. Hinter der Firma steht der ehemalige UBS-Banker Daniel von Moos, der in fast zwei Dutzend Verwaltungsräten hauptsächlich von Temporär-, Handels-, Gastro- und Immobilienfirmen sitzt und auch in anderen Kantonen mit Bauprojekten wirkt. Von Moos verweigerte eine Stellungnahme zum angeblichen Sanierungsprojekt in Basel.

NEWS

45 und nicht 50 m²

Der Bund hat die Angaben zum Wohnflächenverbrauch korrigiert. Es sind nicht fast 50, sondern 45 Quadratmeter, die eine Durchschnittsperson in der Schweiz an Wohnfläche verbraucht. Dies ergibt sich aus neuen Daten des Bundesamts für Statistik aus dem Jahr 2012. Interessant ist, dass der Verbrauch seit dem Jahr 2000 entgegen anderslautenden Ansichten fast nicht gestiegen ist. Er hat sich nämlich lediglich um einen Quadratmeter erhöht.

hen gut

Mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt ist wichtig. Es müssen aber weitere Schritte folgen. Der Bundesrat kündigte im Winter an, ein Vorkaufsrecht für Gemeinden an Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnungsbau abzuklären, wie auch die Abtretung von Grundstücken des Bundes. Offen sind ebenfalls Vorstösse, um via Raumplanung preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Der MV bleibt dran, dass auch auf diesen Gebieten Erfolge kommen!

Michael Töngi,
Generalsekretär SMV

Immo-Konzerne: Tanz de

Ängste trieben sie an: Die Immobilienlobby ist im Ständerat aufgefahren und hat die Verschärfung der Lex Koller kaltblütig versenkt.

Wenn ihr Geschäft auf dem Spiel steht, kennen Immobilienkreise keine Hemmungen: Sie greifen zum Zweihänder und räumen das Problem aus dem Weg. Wie auf der Baustelle mit dem Bagger. Diesen Eindruck vermittelte Anfang Juni der Ständerat, als eine Verschärfung der Lex Koller zur Debatte stand.

Dieses Gesetz soll bekanntlich den Schweizer Boden vor ausländischem Zugriff schützen. Doch das tut es nur bedingt. Konzerne wie Starbucks oder H&M können ohne Beschränkungen Gewerbeliegenschaften



Jacqueline Badran

kaufen. Darum sehen die Einkaufsstrassen in vielen Städten gleich aus. Zudem können sich chinesische Millionäre, russische Oligarchen, Ölscheichs und Superreiche aus den USA nach Belieben an börsenkotierten Immobilienkonzernen wie Mobimo, Swiss Prime Site oder Allreal beteiligen. Sie investieren vor allem kräftig in die lukrativen Immobilienfonds der Grossbanken UBS und CS.

Was bedeutet das? «Viel», sagt Jacqueline Badran. Die Zürcher SP-Nationalrätin und Mietervertreterin engagiert sich seit langem für eine Lex Koller mit Biss. Sie will den schädlichen Einfluss von Kapital aus dem Ausland auf den Schweizer Boden zurückbin-

Das sind die Grossen im Immobilienbusiness

Sie bauen, investieren, entwickeln. Und stets geht es um Millionen. Es gibt ein Dutzend Immobilienkonzerne, die an der Schweizer Börse notiert sind. Hier sind ihre Namen: Allreal Holding AG, Baar, BFW Liegenschaften AG, Frauenfeld, Implenia AG, Dietikon, Intershop Holding AG, Zürich, Mobimo Holding AG, Luzern, Orascom Development Holding, Altdorf (Saw-

ris), Pax-Anlage AG, Basel, Peach Property Group, Zürich, PSP Swiss Property AG, Zug, Swiss Prime Site AG, Olten, Wardeck Invest AG, Basel, Züblin Immobilien AG, Zürich. Dazu müssen noch die beiden Grossbanken UBS und CS mit ihren Immobilienfonds sowie der Versicherer und Grossgrundbesitzer Swiss Life gezählt werden.



Bleibt umschlungen, Millionen: Die Immobilienlobby will keine Verschärfung der Lex Koller.

den. Und zwar deshalb, weil dieses gewinnsuchende Geld die Spekulation anheizt, die Preise in die Höhe treibt und damit letztlich auch den Mieterinnen und Mietern schadet. Der starke Renditedruck führe zu Mietzinsaufschlägen und teureren Wohnungen. «Ich sehe nicht ein, weshalb Schweizer Mieter die Gewinne von ausländischen Milliardenären finanzieren sollen», so Badran.

Bundesrat und Nationalrat stimmten dem Anliegen, die Lex Koller zu verschärfen, ohne Opposition zu. Es wurde nicht einmal diskutiert, so klar war die Sache. Bis die Immobilienlobby aufwachte und handelte: Sie deckte die Mitglieder des Ständerats in den Wochen vor der Session mit Papier und Propaganda ein. Selbst hartgesottene Ratsmitglieder sprachen von einem «massiven Lobbying». Der Schaffhauser Ständerat Thomas Minder zählte einige der Intervenenten namentlich auf: HEV, Gewerbeverband, Baumeisterverband, Verband der Immobilieninvestoren, Swiss Property, Bauschweiz, Mobimo AG, Credit Suisse Funds AG, UBS Fund Management AG, Pensionskassenverband usw. Sie alle hatten unter der Führung des Wirtschaftsrechtsanwalts Peter Forstmoser eilig eine Allianz gebildet. Forstmoser ist Verwaltungsrat des Immo-

lienzerns Swiss Property und damit ein Direktprofiteur der löchrigen Lex Koller. Ihm warf Minder denn auch vor, er schaue «nur auf sein eigenes Portemonnaie».

Das Hauptargument von Badrans Gegnern war, dass die Schweiz vom ausländischen An-

Immobilien Gewinne auf dem Schweizer Markt werden ins Ausland abgezügelt.

lagekapital profitiere. Es gebe Aufträge und Arbeitsplätze. Andererseits mache es nur einen kleinen Anteil des Marktes aus, könne also keinen grossen Einfluss haben. An den steigenden Mieten sei es sicher nicht schuld. Man dürfe sich auch nicht ab-

r Vampire im Ständerat



renz erpicht –, fehlten in der Debatte wichtige Facts. Den Vogel in Sachen Verharmlosung schoss der Berner BDP-Ständerat Werner Luginbühl ab. Er dozierte: «Je mehr Investoren und je mehr Mittel auf dem Liegenschaftsmarkt, desto eher werden auch Wohnungen gebaut und desto eher sinken die Mieten.» Auf welchem Stern lebt Luginbühl? Unsere reale Welt kann es jedenfalls nicht sein, wegen fehlender sinkender Mieten.

Zu Recht macht Jacqueline Badran gegen eine solche Ignoranz die fundamentalen Veränderungen des globalen Finanzmarkts geltend. Es gebe immer mehr anlagesuchendes Kapital, das sich nach der Finanzkrise aus Wertpapieren in Sachwerte geflüchtet habe. Gerade Schwei-

zer Immobilien seien wegen der politischen Stabilität begehrt. Liegenschaften gelten diesem Kapital als sichere Anlagevehikel, die wie eine Milchkuh Gewinne abwerfen. Doch anstatt dass diese Erträge im Land bleiben und hier die Kaufkraft stützen, würden sie ins Ausland abgezügelt. Davon habe die Schweiz nichts. Ausserdem, so Badrans Kritik, würden diese Kapitalströme unsere Pensionskassen vom Markt verdrängen.

Das alles focht die wirtschaftshörige Ständeratsmehrheit nicht an. Sie lehnte Badrans Vorstösse mit 26 gegen 16 Stimmen ab. Selbst Bundesrätin Simonetta Sommaruga konnte nichts ausrichten. Sie warnte: «Die Situation auf den Immobilienmärkten muss uns mit Sorge erfül-

len.» Auch wies sie darauf hin, dass die Kapitalisierung der Immobilienfonds in den letzten fünf Jahren von 23 auf 35 Milliarden Franken gestiegen ist. Bei den börsenkotierten Immobiliengesellschaften stieg das Kapital um das Zweieinhalbfache auf 14 Milliarden Franken. Eindrückliche Zahlen, die klar zeigen, wo das grosse Geld sitzt.

Was jetzt? Jacqueline Badran will den Kampf nicht aufgeben. Sie denkt an ein Komitee und an eine mögliche Volksinitiative. Vom Tisch ist das Thema jedenfalls nicht. Justizministerin Sommaruga kündigte auf Ende Jahr eine Reform der Lex Koller an, unter Prüfung aller Schwachstellen. Die Debatte über den Immobilienmarkt geht also weiter. Zum Ärger aller Lobbyisten.

Dreimal mehr Miete für Manor?

Was Anlagedruck konkret heisst, erfahren derzeit die Betreiber des Warenhauses Manor an der Zürcher Bahnhofstrasse.

Muss das grosse Warenhaus Manor an Zürichs teuerster Adresse ausziehen? Jedenfalls hat es die Kündigung erhalten. Besitzerin der Liegenschaft ist der Lebensversicherer Swiss Life. Der will mehr Miete und denkt daran, Büros und neue Läden einzuquartieren. Doch Manor will nicht raus. Bereits Anfang Jahr ist der Mietvertrag ausgelaufen. Die Sache hängt jetzt in der Luft. Manor macht an der Bahnhofstrasse rund 120 Millionen Franken Umsatz und zahlt gemäss eigenen Angaben zwischen 6,5 und 7 Millionen Franken Miete pro Jahr.

Das sei viel zu wenig, argumentiert Swiss Life. Der Versicherer wollte nach Medienangaben das Dreifache (!) an Miete, was wiederum Manor überrisen findet. In einer Mitteilung rechtfertigt sich Swiss Life, dass man das Geld im Interesse der Versicherten gut anlegen müsse. Man könne nicht «mit günstigen Mieten den Profit von Manor subventionieren». Dieser Rekurs auf die Anlagspflicht ist je-



Die Eigentümerin Swiss Life will mehr Miete aus ihren Liegenschaften an den Luxusmeilen herausholen.

doch sattsam bekannt. So rechtfertigen sich institutionelle Anleger stets, wenn sie mehr Rendite aus ihren Objekten herausholen wollen. Den Ertrag zahlen jeweils die Mieter.

An der Bahnhofstrasse spielt sich der Mieter-Vermieter-Konflikt auf hoher Ebene ab: Swiss Life ist ebenso ein Milliardenkonzern wie Manor, welcher der steinreichen Genfer Familie Maus gehört, die ihrerseits wieder ihre Verkäuferinnen mit schlechten Löhnen abspiest. Be-

zeichnend ist aber, wie Immobilienkonzerne heute auf Gewinnmaximierung aus sind. Swiss Life gehört dazu, viele Mietende in ihren Liegenschaften tragen die Konsequenzen dieser Politik. Der Versicherer will an der noblen Bahnhofstrasse für 100 Millionen Franken umbauen und Luxusläden sowie in oberen Etagen Büros für renommiertbedürftige Anwalts- und Treuhandkanzleien einrichten. Die Frage ist nur: Brauchen wir das?

schotten. Der Zuger Ständerat Georges Theiler (FDP) meinte, am «Immobilienhoch» seien nicht ausländische Investoren schuld, sondern «wir alle» – weil jeder ein Eigenheim oder eine grössere Wohnung wolle. Theiler ist Chef des Immobilienriesen Mobimo. Dort sind gerade jene ausländischen Kapitalgeber beteiligt, die mit der Lex Koller-Verschärfung abgehalten werden sollten. Und die Rendite sehen wollen.

Im Ständerat sitzen noch andere Politiker, die eng mit der Immobilienwirtschaft verbunden sind. So etwa der Thurgauer Roland Eberle (SVP), der den Ostschweizer Baukonzern HRS präsidiert. Er sei gegen eine Abschottung, stimme er in den Tenor der Investoren ein. Da verlässliche Zahlen über den Einfluss des Immobilienkapitals nicht greifbar sind – die Akteure selber sind wenig auf Transpa-

«Das ist kein Einzelfall»

Die Berichterstattung über die Nebenkosten-Praxis der Livit AG hat eine Flut von Leser-zuschriften ausgelöst. Hier ein kleiner Einblick.

«Sie sehen: Der von Ihnen geschilderte Fall Horn ist kein Einzelfall. Auch bei mir haben sich die Nebenkosten verdoppelt», schreibt M&W eine Mieterin aus Wetzikon. Sie legte gleich die letzten vier Abrechnungen bei. Daraus geht hervor: Der grosse Kostensprung fand zwischen 2010/11 und 2011/12 statt. Ein summarischer Vergleich der Posten fördert Verwirrliches zutage. Starke Aufschläge verbergen sich nicht wie erwartet beim Posten Hauswart, sondern bei nicht näher spezifizierten Posten wie «Diverse Betriebskosten» oder «Honorar». Mal werden unter Betriebskosten solche für «Wasser/Kehricht» verrechnet, dann aber wieder solche nur mit «Wasser/Abwasser».

Die schleichende Nebenkostenhöhung über vier Jahre summiert sich bei der betreffenden Mieterin mittlerweile auf monatlich 322 Franken. Dies für eine 83-Quadratmeterwohnung. Die Mieterin hegt den Verdacht, dass die Livit die Einnahmen aus den Mieten, die durch den gesunkenen Referenzzins unter Druck sind, via Nebenkosten wieder wettmachen wolle. Das bestreitet die Livit jedoch (siehe Interview im letzten M&W). Freilich kommen die Livit-Argumente schlecht an. Eine Mieterin aus Muttenz schreibt: «Die Antworten des Livit-Vertreters im Interview sind nichtssagend. In einem Glossar von Qualitätsmanagement finden Sie wortwörtlich solche Sätze.»

Ein Zürcher Mieter berichtet, wie ihm gegenüber hohe Schneeräumungskosten begründet wurden: Diese Arbeiten seien nicht im Hauswartungsvertrag vereinbart und würden extra verrechnet. Das teilte ihm eine «Junior Bewirtschafterin» mit. In den Vorjahren habe die Hauswartung oft die Schneeräumung gratis gemacht. Der Winter sei streng gewesen, daher die hohen Schneeräumungskos-



Vorsicht, Livit!

ten. Sie machten fast 6700 Franken aus. Dem Mieter aus Zürich platzte darauf der Kragen: «Die Konsequenz aus mancherlei Merkwürdigkeiten lautete für mich nur noch: umziehen!»

Auch ein Mieter aus Solothurn berichtet über Ungeheimheiten bei den Kosten für die Schneeräumung. Er habe beim ehemaligen Hauswart, der immer noch für die Räumung verantwortlich sei, nachgefragt, was er in Rechnung gestellt habe. Dabei habe er feststellen müssen, dass die Livit FM einen höheren Betrag weiterverrechnet habe. Obwohl der Mieter

Vielleicht bewegen Masseneinsprachen die Livit zur Umkehr.

mehrmals telefonisch nachfragte, hat er nach seinen Angaben bis heute noch keine Antwort erhalten.

Dass die Auslagerung der Hauswartung meist nur höhere Kosten und einen schlechteren Service brachte, erfuhr ein Mieter in Grenchen. Er schreibt: «Der neu zuständige Objektbetreuer (= neuer Name statt Hauswart) ist in der Regel nur noch montags in der Überbauung (20%), im Gegensatz zum früher am Ort wohnenden Hauswart, der immer auch Kontrollgänge machte.» Der Mieter verlangte bei der Livit Einsicht in die Belege. Kopien wurden ihm keine ausgehändigt. Es stellte sich heraus, dass der Hauswart beim Wechsel zweimal verrechnet worden war. Diese Kosten erstat-

tete die Livit dann zurück. Als der Mieter weitere überrassene Beträge kritisierte, wurde er vertröstet. Darauf rief er zusammen mit Nachbarn die Schlichtungsstelle an.

Über einen schlechteren Service durch die Reinigungsfirma ISS, die jetzt von der Swiss Life für ihre Liegenschaften anstelle der Livit FM Services mandatiert wurde, beklagt sich eine Mieterin aus St.Gallen. Sie berichtet, dass über Ostern die Heizkörper gestreikt hätten. «Ich rief am Morgen die Notfallnummer an, da ja kein Hausmeister mehr direkt erreichbar ist. Der Einsatz erfolgte dann abends gegen 19 Uhr.» Bis dahin froren die Bewohner im Haus. Dass die Swiss Life als Eigentümerin unzimperlich vorgeht, beweist ein Fall aus dem Zürcher Oberland. Dort wurde einem 62jährigen Hauswart gekündigt und die Hauswartung dem Reinigungskonzern ISS übergeben.

Übereinstimmend berichten mehrere Einsender, dass die Livit meist nachgibt, wenn sie vor der Schlichtungsstelle ihre Abrechnungen begründen muss. Eine Mieterin aus Dübendorf wollte die extrem hohe Nachforderung nicht berappen und focht diese mit Hilfe des MV Zürich erfolgreich an. Schon zwei Mal musste die Livit eine überhöhte Rechnung im Falle eines Mieters aus Greifensee nach unten korrigieren. Auch dieser Mieter hatte die Abrechnung mit Hilfe des MV Zürich angefochten. Beim ersten Mal wurde die Rechnung um 700 Franken herabgesetzt, beim zweiten Mal um 300 Franken. Anscheinend

hat dieser Mieter noch nie eine korrekte Rechnung erhalten.

Inzwischen gibt es auch mehrere Erfolge von Mietern, welche die überhöhte Verwaltungskostenpauschale der Livit von 4,8% angefochten haben. So im Kanton Nidwalden, wo 3% Pauschale üblich sind. Auch für den Kanton St.Gallen hat ein Gericht nur 3% für zulässig erklärt. Wie berichtet, anerkennt die Livit solche Urteile nur im Einzelfall an und verlangt bei allen anderen Mietenden weiterhin den Höchstsatz. Wer also nicht über den Tisch gezogen werden will, ist gut beraten, die Pauschale vor Schlichtungsstelle anzufechten. Ausser in den Hotspots gilt meistens nur die 3%-Pauschale. Vielleicht bewegen nur Masseneinsprachen die Livit zur Umkehr. Vielleicht.

► Siehe auch Interview «Anfechten lohnt sich meistens» auf S. 13

NEWS

Wichtige Abstimmung

Sollen die Gemeinden festlegen können, dass Grundeigentümer einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen erstellen müssen? Am 28. September stimmt der Kanton Zürich über diese Grundsatzfrage ab. Der Kantonsrat hat vor einem Jahr eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes beschlossen. Gemeinden sollen den Bau von preisgünstigen Wohnungen verlangen können, wenn der Wert eines Grundstücks aufgrund von planerischen Massnahmen massiv erhöht wird. FDP, SVP und die Immobilienlobby wehren sich gegen diese Mehrwertabschöpfung. Sie haben das Referendum ergriffen.

Eine breite Koalition von Verbänden, Parteien und sozialen Organisationen befürwortet die Gesetzesänderung. Der MV Zürich koordiniert die Kampagne. Sie ist im Juni mit dem Slogan «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» lanciert worden. www.hier-daheim.ch



«Oft kommen Konflikte ans Licht»

Auch im Bündnerland bietet der MV Unterstützung bei der Wohnungsabgabe an. Fachfrauen übernehmen den Job.

Wer beim Ein- oder Auszug Hilfe wünscht, kann sich an Carmen Sprecher wenden. Die Geschäftsleiterin des Bündner Mieterinnen- und Mieterverbands führt eine Liste mit den Kontaktdaten der selbständigen Fachpersonen. Die Mietenden können dann direkt mit der Fachperson ihrer Wahl einen Termin vereinbaren. So ist der Service auch in einem weitläufigen Kanton wie Graubünden gewährleistet. Da die Fachpersonen in verschiedenen Regionen wohnhaft sind, können die Anfahrtswege meist kurz gehalten werden.

Für das Engadin ist Anita Murbach aus Silvaplana zuständig. Abnahmen im übrigen Gebiet übernehmen Caroline Heini aus Chur und Regina Jehli aus Domat-Ems – und auch Carmen Sprecher selbst. Sie stiess vor fünf Jahren zum MV: «Ich deckte jeweils das Churer Rheintal bis Buchs SG ab, bevor ich zur MV-Geschäftsleiterin gewählt wurde», berichtet sie. Vier Frauen also, die Mietenden im Südosten der Schweiz zur Seite stehen, wenn sie ausziehen und die Wohnung nicht alleine zurückgeben möchten. Vier Frauen auch, die allerhand zu berichten haben.

So erinnert sich Anita Murbach an eine Rückgabe im Engadin. Ihr Klient hatte eine Wohnung samt Stallung gemietet. Dann stellte sich heraus, dass

Wohnungsabnahme

Der MV Graubünden bietet den Service für die Wohnungsabgabe oder -übernahme sowohl Mitgliedern als auch Nichtmitgliedern an. Wer Unterstützung braucht, meldet sich bei der Geschäftsstelle des Mieterinnen- und Mieterverbands in Chur (Tel. 081 543 05 95, Email: graubunden@mieterverband.ch). Die ersten 90 Minuten (inkl. Anfahrtsweg) kosten für Mitglieder 90 und für Nichtmitglieder 120 Franken.

Bild m&w



Sie besorgen Wohnungsabnahmen im Bündnerland: Carmen Sprecher, Regina Jehli, Caroline Heini und Anita Murbach.

diese illegal ausgebaut worden war. Der Vermieter ist in der Region bekannt für seine schlechte Zahlungsmoral. Um sich Scherereien zu ersparen, nahm der Mieter die Wohnungsabnahme in Anspruch. «Das ging an die Substanz», erzählt Anita Murbach. Der Vermieter habe überall noch etwas herauszuholen versucht. Zuguterletzt habe er noch eine zusätzliche Monatsmiete herauschinden wollen, weil die Abgabe erst am 2. Juni stattfand, da das Monatsende auf einen Samstag gefallen wäre. Anita Murbach wehrte sich zu Recht. Das Abgabeprotokoll wurde nur mit Vorbehalt unterschrieben.

«Wir erleben oft spannungsgeladene Situationen», berichtet Regina Jehli. Da sei es wichtig, Ruhe zu bewahren und aufkommende Emotionen notfalls zu dämpfen. «Es ist auch schon vorgekommen, dass ich hart intervenieren und mit der Polizei drohen musste», sagt sie. Meistens kündigen sich solche Situationen zum Voraus an. «Wir werden ja meist dann engagiert, wenn die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter gestört ist», so Regina Jehli. Also könne man sich darauf vorbereiten. Doch sei jede Wohnungsabgabe wieder anders.

Das Schönste sind für Regina Jehli Momente, wo sich Mieten-

de zufrieden zeigen, dass ihnen jemand beistand. «Viele sind unsicher und wissen sich nicht zu helfen. Sie sind dann froh, wenn sie auf fachlichen Beistand zählen können.» Einmal sei ihr ein Mieter nach der Abgabe weinend um den Hals gefallen und habe sich überschwänglich bedankt. Zu Recht: Die Vermieterin habe sich anfangs auf einen Machtkampf eingestellt, dann aber beim Anblick einer Dritt-

«Die meisten hatten schon vorher Zoff mit dem Vermieter.»

person die Segel gestrichen und äusserst freundlich reagiert. Regina Jehli: «Auch das gibt's!»

«Die meisten, die uns anrufen, hatten vorher schon Zoff mit dem Vermieter», weiss Caroline Heini. Bei der Wohnungsabgabe kämen frühere Konflikte auf den Tisch. «In solchen Fällen ermahne ich die Beteiligten, zur Sache zu kommen und nicht alte Geschichten aufzuwärmen. Das bringt nämlich gar nichts.» Man müsse sich auf die Abgabe fokussieren und alles andere weglassen. Die Erfahrung hat Caroline Heini gezeigt, dass sie damit gut gefahren ist. Es sei doch so, dass sich Vermieter in

Gegenwart von Dritten nicht blamieren wollten und daher vorsichtiger seien.

Natürlich erzählen die Wohnungsabnehmerinnen gerne Geschichten, die spektakulär sind. Doch auch für sie ist der Alltag weit ruhiger. Viele Wohnungsabnahmen sind nichts Besonderes und gehen eher schnell über die Bühne. «Fünf Minuten dauerte es, und schon waren wir wieder draussen», erinnert sich Regina Jehli an eine reibungslos abgelaufene Abnahme. Anders war es bei jener Vermieterin, die mit weissen Glacéhandschuhen erschien, mit dem Zeigefinger langsam den Sockeln entlangfuhr und anschliessend den Finger unter die Lupe nahm. Diese Frau schien aber auch sonst einen ziemlich speziellen Charakter zu haben...

Immer wieder erfahren die Abnehmerinnen, dass Sauberkeit ein vieldeutiger Begriff ist. «Da sind Differenzen vorprogrammiert», sagt Carmen Sprecher. Es sei ja nirgends definiert, was «sauber» heisst. Sorgen bereiten den Abnehmerinnen gewisse Reinigungsfirmen, deren Leistung zu wünschen übrig lässt. Es komme vor, dass bei Beanstandungen durch den Vermieter nachgeputzt werden müsse. «Eine Abnahmegarantie empfiehlt sich auf jeden Fall», raten die Frauen.

Rausschmiss unnötig

etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

ETCETERA

Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

www.etcetera-zh.ch

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



Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE
0900 900800
(CHF 3.70/Min. aus dem Festnetz)

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn

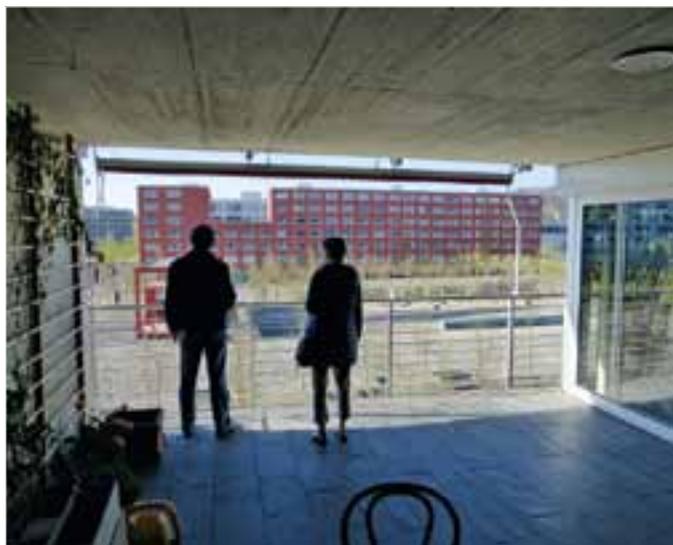


Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Mieterinnen- und Mieterverbandes:
Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr

Für die Sanierung einiger Zimmerdecken braucht es keine Kündigungen. Das stellt der MV im Fall «Züri50» aufgrund eines Gutachtens fest.

In der Siedlung «Züri50» in Oerlikon hat die Pensionskasse der Credit Suisse (CS) über 80 der gut hundert Mietenden gekündigt. Angeblich müssten schadhafte Gipsdecken repariert werden. Das könne nur geschehen, wenn die Wohnungen leer seien, so die Verwaltung Wincasa. Das aber kam den Betroffenen Spanisch vor. In einem Teil der Wohnungen waren die Decken bereits repariert worden – ohne dass jemand die Wohnung verlassen musste. Fachkundige Mieter schauten selber nach. Und stellten fest,

Bild m&w



Deckenschäden nur ein Vorwand: Die CS will in Oerlikon mehr Mietertrag erzielen.

dass von grösseren Schäden nicht die Rede sein kann.

Mit Hilfe des MV fochten sie die Kündigungen als missbräuchlich an (es stand in M&W). Ein Termin bei der Schlichtungsstelle ist auf Ende August anberaumt. Die Betroffenen glauben der CS/Wincasa nicht. Mieter Heinz Engel, der selber Baufachmann ist, sagt: «Die Schäden können einzelfallweise behoben werden.» Andere Mieter wunderten sich, dass überhaupt davon gesprochen wird, die Decken könnten den Leuten auf den Kopf fallen. Mieter Julian Fürter hat gar einen Beamer aufgehängt. Nichts passierte.

Jetzt hat ein Gutachten, das der MV bei Experten des Schweizerischen Maler- und Gipsermeisterverbands einholte, klar bestätigt: Ein Rausschmiss ist unnötig. Die in einigen Wohnungen festgestellten Schäden

seien nicht gravierend und auch nicht gefährlich. Sie könnten in Etappen behoben werden, ohne dass den Bewohnern gekündigt werden muss, so das Fazit der Untersuchung. Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin beim MV Zürich, wird dies der CS/Wincasa in einem offenen Brief mitteilen. Und die Grossbank auffordern, die Kündigungen zurückzuziehen.

Huggenberger spricht von einem «krassen Fall». Sie ist mit den Betroffenen überzeugt, dass die Schäden nur ein Vorwand sind, um zu neuen Mietverhältnissen mit deutlich höheren Mieten zu kommen. Die Siedlung «Züri50» wurde vor zehn Jahren als eine der ersten im neuen Stadtteil Oerlikon gebaut. Sie hatte moderate Mieten, weil man nicht wusste, ob überhaupt jemand ins ehemalige Industrieviertel einziehen will. Inzwischen ist das Quartier voll erschlossen und mit Kindergärten, Schulen und Läden bestückt, zahlreiche Wohnbauten sind entstanden, das Viertel lebt. Vierzimmerwohnungen für 2000 Franken können ohne weiteres für 3000 Franken vermietet werden.

Für Felicitas Huggenberger ist «Züri50» ein krasser Fall. Dass noch junge Wohnbauten unter einem Vorwand leergekündigt werden, um mehr Rendite zu erwirtschaften, hat sie selbst im wildgewordenen Hotspot Zürich noch nicht erlebt. «Wir hoffen, dass die CS/Wincasa einlenkt und endlich das Gespräch mit uns sucht», sagt sie.

Annoncen

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

Anhänger Mieten Thurgau

NEU!



Ernst Bill
Tel. 071 636 15 74
ernst.bill@hotmail.ch
info@anhaenger-mieten-thurgau.ch

Hauptstr. 57
CH-8572 Berg

www.anhaenger-mieten-thurgau.ch

Bis wann muss man heizen?

Frage: Mein Vermieter behauptet, die Heizsaison gehe Ende März zu Ende. Nachher dürfe er die Heizung abstellen. Ich habe aber auch im Sommer häufig kalt und bin der Ansicht, dass die Heizung deshalb auch dann eingeschaltet sein muss. Bis



Ruedi Spöndlin

wann dauert eigentlich die Heizsaison?

Hotline: Sie haben beide nicht ganz Recht. Von wann bis wann die Heizsaison dauert, ist nirgends festgelegt. Es stimmt also nicht, dass diese einfach Ende März zu Ende geht. Laut Gesetz hat Ihnen der Vermieter ein «zum Gebrauch taugliches Mietobjekt» zur Verfügung zu stellen. Das heisst, dass sich darin

auch eine behagliche Raumtemperatur erzielen lassen muss. Das sind grundsätzlich mindestens 20 Grad. Diese Pflicht des Vermieters, ein zum Gebrauch taugliches Mietobjekt zur Verfügung zu stellen, lässt sich übrigens auch vertraglich nicht einschränken. Somit wäre eine Klausel im Mietvertrag ungültig, die das Ende der Heizsaison auf Ende März festlegt. Das

heisst nun aber nicht, dass eine Heizung den ganzen Sommer über in Betrieb sein muss. Wenn das Thermometer während einer sommerlichen Kälteperiode vorübergehend unter diese Grenze fällt, müssen Sie das hinnehmen. Wo die Grenze genau liegt, ist Ermessenssache. Im April sollten Sie im Normalfall aber schon darauf bestehen können, dass nötigenfalls geheizt wird.

Darf der Vermieter Möbel kontrollieren?

Frage: Mein Vermieter hat angekündigt, dass er in zwei Wochen vorbeikomme, um nachzusehen, ob wir in der Wohnung Ordnung halten und diese richtig möbliert haben. Darf er das?

Hotline: Nein, das darf er nicht. Laut Art. 257h OR hat der Vermieter nur aus drei Gründen ein Zutrittsrecht zu Ihrer Wohnung. Erstens wenn er die Liegenschaft verkaufen will, um Sie Kaufinteressenten zu zeigen. Zweitens wenn er Ihre Wohnung neu vermieten muss. Dann darf er sie ebenfalls Interessenten zeigen. Drittens darf der Vermieter Ihre Wohnung betreten, soweit dies zur Behebung oder Vermeidung von Schäden nötig ist.

Wenn es also beispielsweise vor Ihrer Wohnungstür bestialisch stinken würde oder im ganzen Haus Kakerlaken zu sehen wären, dürfte er zu Ihnen kommen und überprüfen, ob da allenfalls ein Hygieneproblem vorliegt. Ob Sie ordentlich aufgeräumt und die Möbel richtig gestellt haben, geht ihn jedoch nichts an. Falls das Haus für Schimmelbefall anfällig ist, kann es allerdings wichtig sein, Schränke nicht ganz an die Aussenwand zu stellen, sondern etwas Abstand zwischen Möbel und Wand zu lassen. Das kann Ihnen der Vermieter aber einfach sagen, eine Kontrolle ist dazu nicht nötig. Falls in anderen Wohnungen hinter Schränken

Schimmel aufgetreten ist, kann man ihm hingegen kaum eine Kontrolle verwehren, um zu prüfen, ob das bei Ihnen auch der Fall ist. Selbst wenn der Ver-

mieter ein Zutrittsrecht hat, muss er sich aber rechtzeitig ankündigen und soweit möglich auf Ihre Terminwünsche Rücksicht nehmen.



Bei der Wohnungseinrichtung hat der Vermieter nichts zu sagen.

NEWS

MV Basel leuchtet

Neue Wege beschreitet der MV Basel: An seinem Sitz am Clara-Platz prangt seit kurzem eine Leuchtschrift «MV Basel 1891». Natürlich in den Verbandsfarben blau und grün. Die Zahl bezieht sich auf das Gründungs-

jahr: Der MV Basel gehört zusammen mit jenem aus Genf zu den ältesten der Schweiz, und er war auch ein Motor für den nationalen Dachverband. Daneben war er ein Pionier bei der Gründung von heute noch existierenden Basler Wohnbaugenossenschaften. An der Hauptversammlung, die Ende Juni stattfand, konnte mit Stolz auf die gestiegene Mitgliederzahl hingewiesen werden, die derzeit rund 10'300 beträgt.

Airbnb regulieren

Die Webseite von Airbnb, auf der man überall auf der Welt Privatwohnungen mieten kann, ist so populär geworden, dass sich nun auch die Politik dafür interessiert. Im Nationalrat hat Mietervertreter Carlo Sommaruga (SP, Genf) einen Vorstoss eingereicht. Er regt eine Meldepflicht

für die Benutzer an, damit die Aufenthaltstaxe einkassiert werden kann. Die Hoteliers klagen über Airbnb, dass sie übervorteilt würden. Sommaruga ist

für die Kultur des Teilens, sieht aber auch Probleme wegen Geldwäscherei, wenn die private Wohnungsvermietung via Internet unkontrolliert bleibt.

MAIL

Stossende Härte

«Winterthur: Die Gemeindezuschüsse für Rentner und Invalide sollen ganz gestrichen werden.» Mit Schrecken habe ich im «Landboten» diese Nachricht gelesen. Ich bin selbst Betroffener, insbesondere wenn die Mietzinszuschüsse künftig gestrichen würden.

Von 1996 bis Ende Juni 2013 konnte ich noch in einer günstigen Wohnung, Miete monatlich Fr. 750.—, leben. Da aber der Besitzer starb und das Haus vererbt wurde, musste ich meine Wohnung wegen Eigenbedarf der Erbin verlassen. Ich habe ein

halbes Jahr lang gesucht. Leider sind die Mieten sehr hoch in Winterthur.

Seit Juli 2013 wohne ich nun in einer neuen Wohnung. Die Miete beträgt Fr. 1425.— im Monat. Von den Ergänzungsleistungen zur AHV bekomme ich 1100 Franken und von der Stadt Winterthur 183 Franken Mietzinszuschüsse als Gemeindezuschüsse im Monat. 142 Franken im Monat muss ich selber berappen. Würden die Gemeindezuschüsse ersatzlos gestrichen, so müsste ich künftig 325 Franken im Monat selber bezahlen. Dies wäre eine stossende Härte!

B.S., Winterthur
(Name der Redaktion bekannt)



Abrechnung bitte mit der

In den kommenden Wochen verschicken viele Liegenschaftsverwaltungen und Vermieter die Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Ein kritischer Blick lohnt sich.

Rechnungen bereiten selten Freude. Vor allem nicht, wenn sie viel höher ausfallen als erwartet. Bei der Nebenkostenabrechnung erleben Mieterinnen und Mieter immer wieder eine unliebsame Überraschung. Deshalb empfiehlt es sich, sie kritisch unter die Lupe zu nehmen.

In einem ersten Schritt ist es angezeigt, die Abrechnung vom letzten Jahr neben die jetzige zu legen. Finden Sie bei diesem Vergleich Kosten, die viel höher als im Vorjahr ausgefallen sind, ist Argwohn angebracht. Fragen Sie in diesem Fall beim Vermieter nach oder lassen Sie sich die betreffenden Belege zeigen. Darauf haben Sie gemäss Art. 257b OR ein Recht.

Überprüfen Sie in einem zweiten Schritt, ob alle in Rechnung gestellten Nebenkostenpositionen im Mietvertrag erwähnt sind. Ansonsten müssen Sie sie gemäss Art. 257a OR nicht bezahlen. Eine Ausnahme gilt für so genannte Heiznebenkosten wie

Nebenkosten müssen «mit dem Gebrauch der Sache» zusammenhängen.

den periodischen Brennerservice, die Kaminfegerrechnung oder die Kosten der Verbrauchserfassung. Diese sind mitgemeint, wenn der Mietvertrag die Heizkosten als Nebenkosten aufzählt. Mehr dazu finden Sie unter www.mieterverband.ch.

Nebenkosten müssen gemäss Art. 257a OR «mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen». Nicht dazu gehören demnach Kosten, die auch bei einem leerstehenden Gebäude anfallen. Etwa die Regenwasserableitungs- oder Meteorwassergebühr. Dasselbe gilt für Reparaturen und

Bild m&w



Wer aus der Nebenkostenabrechnung nicht draus kommt, ist gut beraten, sich an den MV zu wenden.

Unterhaltsarbeiten. Solche Kosten darf Ihnen der Vermieter auch dann nicht in Rechnung stellen, wenn sie im Mietvertrag erwähnt sind.

Enthält Ihre Nebenkostenabrechnung unzulässige oder zu hohe Kosten, weisen Sie den Vermieter höflich darauf hin. Geht er nicht innert nützlicher Frist darauf ein und korrigiert die Abrechnung, wiederholen Sie Ihre Beanstandung mit einem eingeschriebenen Brief. Reagiert der Vermieter darauf wieder nicht oder hält er an seinem Standpunkt fest, so haben Sie zwei Möglichkeiten: Entweder Sie gelangen an die Mietschlichtungsbehörde. Diese lädt Sie und Ihren Vermieter zu einer Verhandlung ein und unterbreitet Ihnen einen Einigungsvorschlag. Das Verfahren ist kostenlos. Die andere Möglichkeit ist abzuwarten, ob der Vermieter rechtliche Schritte einleitet. Er kann Sie betreiben, worauf Sie einen sogenannten «Rechtsworschlag» erhe-

ben müssen. Dann liegt es am Vermieter, die Schlichtungsbehörde anzurufen.

Der Vermieter kann Ihnen zudem eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzen und androhen, Ihnen nach dem unbenutzten Ablauf kurzfristig zu kündigen.

In diesem Fall ist äusserste Vorsicht angebracht. Am besten lassen Sie sich deshalb vom MV über das weitere Vorgehen beraten. Laut einem Urteil des Bundesgerichts ist eine solche Kündigung zulässig, wenn Sie den unbestrittenen Teil der Neben-

Welche Kostenaufteilung ist

Die Aufteilung der Nebenkosten auf die einzelnen Mietparteien gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen.

Bei der Wahl des Verteilschlüssels hat der Vermieter einen gewissen Ermessensspielraum. Sofern das Ergebnis nicht ganz krass ausfällt, müssen Sie seine Wahl akzeptieren. Absolute Ge-

rechtigkeit ist dabei nicht möglich. So müssen Sie es als Mieter im Erdgeschoss hinnehmen, Ihren Anteil an die Betriebskosten des Lifts zu zahlen, auch wenn sie mit diesem nur ganz selten in den Keller oder in den Estrich fahren. Umgekehrt kann sich der Mieter im Dachgeschoss nicht weigern, etwas an die Treppenhausreinigung zu zahlen, weil er immer den Lift benutzt.

Die Heizkosten werden häufig verbrauchsabhängig abgerechnet. Das ist am gerechtesten, aber oft schwer nachvoll-

Lupe lesen!

Fr	388.80		
Fr	85.80		
Fr	7196.15	Fr	7196.15
kWh	0.253	Fr	137.60
kWh	0.153	Fr	105.40
		Fr	120.00
		Fr	361.20
m3	2.66	Fr	638.40
m3	4.80	Fr	288.00
		Fr	926.40
m3	1.84	Fr	441.60
		Fr	228.75
		Fr	1'596.75
		Fr	1'907.70
selbst		Fr	0
		Fr	11'061.80
	3 1/3	Fr	3'318.50
		Fr	3'318.50
		Fr	4'424.67
12 Mt	à 150.00	Fr	1'800.00
		Fr	1518.50
12 Mt	à 200.00	Fr	2'400.00
		Fr	918.50

kosten nicht bezahlen. Welcher Teil der Rechnung unbestritten ist, lässt sich aber nicht immer so leicht feststellen. Manchmal empfiehlt es sich deshalb, die umstrittene Rechnung vorerst einmal zu bezahlen und in einem eingeschriebenen Brief an

den Vermieter festzuhalten, man zahle ohne Anerkennung einer Rechtspflicht unter Rückfordervorbehalt. *Ruedi Spöndlin*

► *MV-Broschüre «Nebenkosten und Heizungsabrechnung», Bestellung S. 15*

st schon gerecht?

ziehbar. Die Abrechnung wird von einer spezialisierten Firma erstellt und ist für den normalen Mieter nicht bis ins letzte Detail verständlich. In gewissen Liegenschaften ist die verbrauchsabhängige Abrechnung zwingend vorgeschrieben. Die genaue Regelung ist kantonale unterschiedlich. Häufig besteht das Obligatorium in ab einem bestimmten Zeitpunkt neu erstellten oder sanierten Bauten mit mehr als fünf Wohneinheiten. Als Mieter haben Sie ein Recht auf Einblick in den Verteilschlüssel. Der Ver-

mieter muss Ihnen diesen spätestens dann zeigen, wenn Sie Einblick in die Belege verlangen. Nicht ohne weiteres hinnehmen müssen Sie zudem eine Änderung des Verteilschlüssels. Wurde bisher nach einem bestimmten Schlüssel abgerechnet, gilt dieser als stillschweigender Bestandteil des Mietvertrags. Der Wechsel zu einer anderen Verteilung stellt somit eine Mietvertragsänderung dar, die Ihnen rechtzeitig auf einem amtlichen Formular mit einer Begründung mitgeteilt werden muss.

«Anfechten lohnt sich meistens»

Wie können sich Mieter gegen stark gestiegene Nebenkostenabrechnungen wehren? M&W-Rechtsexperte Ruedi Spöndlin gibt Tipps.

M&W: *Darf eine Verwaltungsfirma von einem Jahr aufs andere massiv höhere Nebenkosten verlangen?*

Ruedi Spöndlin: Wenn es einen berechtigten Grund dafür gibt, darf sie das. Etwa wenn die Energiepreise stark angestiegen sind. Im Moment bewegen sich diese aber in einer schmalen Bandbreite. Neue Kostenpositionen darf eine Verwaltungsfirma aber grundsätzlich nicht auf die Nebenkostenabrechnung setzen. Wieweit sie Nebenkosten in Rechnung stellen darf, die gemäss Mietvertrag zwar berechtigt sind, die sie in den vergangenen Jahren aber «vergessen» hat, ist etwas umstritten. In solchen Fällen kann das Gewohnheitsrecht ins Spiel kommen.

Kann eine Erhöhung damit gerechtfertigt werden, dass bisher separat verrechnete Kosten wie Entsorgung, Verbrauchsmaterial, Servicekosten der Arbeitsgeräte eingerechnet wurden?

Wenn die betreffenden Kosten bisher unter einer anderen Bezeichnung verrechnet wurden, handelt es sich zwar um eine schwer nachvollziehbare Abrechnung. Eine solche muss man als Mieterin oder Mieter grundsätzlich nicht hinnehmen. Denn man hat ein Recht auf eine klare Abrechnung. Zu hoch ist der in Rechnung gestellte Betrag deswegen aber nicht.

Handelt es sich hingegen um Kosten, die bisher nicht verrechnet wurden, ist meistens etwas faul. Rechtlich entscheidend ist letztlich, ob die betreffenden Kosten im Mietvertrag als Nebenkosten erwähnt und wirklich «nebenkostenfähig» sind. Nicht nebenkostenfähig sind etwa Reparaturen, Investitionen und alle Kosten, die auch bei einem leerstehenden Gebäude anfallen.

Müssen Mietende Hauswartkosten übernehmen, auch wenn diese auf offensichtlich überrissenen Honorar-

ansätzen beruhen?

Es gibt ein Wirtschaftlichkeitsgebot, laut dem die Vermieter mit den Nebenkosten so haushalterisch wie möglich umgehen müssen. Somit könnte man sich gegen eindeutig überrissene Honoraransätze wehren. Welche Ansätze als überrissen gelten, ist aber eine Ermessensfrage.

Darf eine Verwaltungsfirma die Kosten aus Pauschalverträgen mit Dritten einfach tel quel überwälzen?

Auch hier kommt das Wirtschaftlichkeitsgebot ins Spiel. Zu beachten ist zudem, dass ein Vermieter mit den Nebenkosten kein Geschäft machen darf. Wenn der Vertragspartner eine Tochterfirma der Liegenschaftsverwaltung ist, stellen sich da schon Fragen.

Was sollen Mietende tun, wenn sie die komplizierte Abrechnung nicht verstehen und bei Nachfragen hingehalten werden?

Zunächst einmal empfiehlt es sich, die Rechtsberatung des Mieterinnen- und Mieterverbands aufzusuchen. Bleiben dann Zweifel an der Abrechnung bestehen, die der Vermieter nicht beseitigen kann, lohnt sich meistens der Gang an die Schlichtungsbehörde. Auch dort lässt sich zwar nicht immer letzte Klarheit schaffen. Letztlich muss eine Liegenschaftsverwaltung aber beweisen können, dass ihre Abrechnung berechtigt ist. In Zweifelsfällen kommt in den Schlichtungsverfahren häufig ein vernünftiger Kompromiss zustande. Insofern lohnt sich eine Anfechtung meistens.

NEWS

Geänderte VMWG ab 1. Juli

Ab 1. Juli 2015 gilt eine geänderte Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Gegenstand der Änderung sind die ökologischen Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden. In Art. 14 Abs. 3bis wird neu festgehalten, dass diese Beiträge bei einer Mietzinserhöhung vom Betrag der Mehrleistungen in Abzug zu bringen sind.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

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

BASEL

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

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

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

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung
Tel. Rechtsberatung:
Tel. 061 666 69 69 Mo-Fr 9–12h,
Mo-Do 13–16h (Ortstarif)

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

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

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

BASELSTADT

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

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

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

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

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

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

BERN

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

Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen an folgen-
den Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,

Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

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

FREIBURG

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

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

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

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

GLARUS

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

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

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

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur,
Tel. 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung: 081 253 60 62
Mo 15–18h, Mi und Fr 12.30–14h

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

LUZERN

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

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

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

ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

MV Ostschweiz
Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-

dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

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

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

Wil: bis auf weiteres leider nicht
verfügbar

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

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

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

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

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

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

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

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

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

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



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

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

URI

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

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

WALLIS

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

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

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

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

MV Oberwallis

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

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriest. 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.

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages
 28 Seiten. Worauf man achten muss

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

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

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungsfomular

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

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

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

Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell



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



BÜCHER

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

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

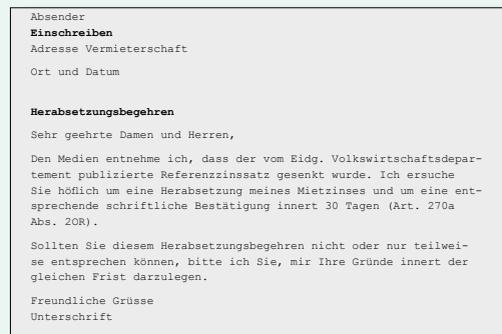
FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll
 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauer-tabelle, 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, Lebensdauer-tabelle und Gesetz und Verordnung, Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Der HEV langt wieder zu

Der Hauseigentümerverband macht wieder Druck, damit seine Mitglieder weniger Steuern zahlen müssen. Das zeigen Basel-Land und Graubünden.

Seit Jahren besteht die Politik des Hauseigentümerverbands in nichts anderem, als für seine Mitglieder Steuervorteile herauszuholen. Nachdem seine grossangelegte Bauspar-Offensive rundum gescheitert ist, verlegt er sich wieder auf Stammthema Eigenmietwert. Hier geht es darum, die Steuersätze für Eigenheime so weit wie nur möglich zu senken.

Speziell ist aber die Situation im Kanton Basel-Land. Dort hat die eigentumsfreundliche Regierung einen jahrelangen Verfassungsbruch in Kauf genommen, weil sie viel zu tiefe Ei-



Am liebsten gar keine Steuern zahlen: In der Welt des HEV gilt nur das Eigenheim.

genmietwerte toleriert hat. Teils fielen sie unter 60 Prozent – die Limite, die das Bundesgericht noch als verfassungskonform bezeichnet hat. Der MV ging wegen dieser verfehlten Politik bis vor das Bundesgericht und gewann. Seither hat Lausanne die unterste Limite von 60% des Verkehrswerts als verbindliche Grenze verfügt.

Bei der periodischen Neufestsetzung der Eigenmietwerte zeigt sich die basellandschaftliche Regierung erneut eigentumshörig. In einer neuen Steuergesetzrevision schlägt sie vor, dass die Eigenmietwerte «im Mittel auf 60 Prozent der Marktwerte zu liegen kommen». Das hat den MV Basel-Land erzürnt.

«Wo ein Durchschnitt besteht, gibt es Abweichungen», kritisiert Geschäftsleiter Urs Thrier, «damit würde der Regierungsrat riskieren, dass Eigentümer von einer verfassungswidrigen Pri-

Hauseigentümer werden verfassungswidrig bevorzugt.

vilegierung profitieren.» Thrier fordert energisch, dass die Minimalgrenze in jedem Fall eingehalten wird. Alles andere sei verfassungswidrig. Sollte die Regierung dem nicht nachkommen, so droht der MV schon jetzt mit

einem weiteren Gang vor das Bundesgericht.

Auch im Kanton Graubünden drückten im Grossen Rat HEV-nahe Politiker aus den Reihen der FDP durch, dass der bisherige Eigenmietwert-Satz von 70% auf die unterste Limite von 60% gesenkt werden soll. Das Parlament hat Mitte Juni einen entsprechenden Vorstoss überwiesen. Der Entscheid kam knapp mit Schützenhilfe des BDP-Politikers Duri Campell zustande, der die Sitzung leitete und den Stichentscheid lieferte. Vorher hatte es ein Patt von 54 zu 54 Stimmen gegeben. Die FDP hatte Unterstützung von einigen wirtschaftsnahen Politikern aus der CVP und der BDP erhalten. Die Linke stimmte geschlossen dagegen.

Die Argumente sind immer dieselben. Die FDP meinte, tiefe Eigenmietwerte seien eine «gute Wirtschaftsförderung». Auf der anderen Seite beklagte Regierungsrätin Barbara Janom Steiner mutmassliche Einnahmeherausfälle für den Kanton und die Gemeinden von je sieben Millionen Franken, denen kein volkswirtschaftlicher Nutzen gegenüberstehe. Ausserdem warnte sie vor einer Schlechterstellung der Mietenden gegenüber den Eigenheimbesitzern: «Der Beschluss bevorzugt die Hauseigentümer. Die Mieter werden rechtlich ungleich behandelt.»

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Formularanzeige Vermieterkündigung ohne Unterschrift

Die Unterzeichnung einer Vermieterkündigung muss nicht zwingend auf dem Kündigungsförmular erfolgen. Es genügt, wenn der Begleitbrief die Originalunterschrift trägt.

Art. 266I OR, Art. 14 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_285/2013) vom 7. November 2013. Originaltext französisch. Publ. in mp 1/2014.

Begriff des Geschäftsraums

Ein Raum, welcher der Entfaltung der privaten oder wirtschaftlichen Persönlichkeit des Mieters dient, ist als Geschäftsraum zu betrachten. Auch eine vom Mieter eigenmächtig erstellte oder vom Vermieter über-

nommene Baute kann ein «Raum» sein, wenn der Nutzungszweck des Mietobjekts eine solche voraussetzt.

Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO, Art. 266I OR. Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (410 2012 372) vom 8. Januar 2013. Publ. in mp 1/2014

Handelsgericht / Mietgericht

Die sachliche Zuständigkeit des Gerichts richtet sich nach der Verfahrensart. Für eine handelsrechtliche Streitigkeit aus dem Kernbereich des Mietrechts gilt das vereinfachte Verfahren. Das schliesst die Zuständigkeit des Handelsgerichts aus. Art. 243 Abs. 2 lit. c und Abs. 3 ZPO, Art. 6 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_346/2013)

vom 22. Oktober 2013. Publ. in mp 1/2014.

Fristenlauf für Kündigungsschutzbegehren

Die 30tägige Frist für das Kündigungsschutzbegehren wird durch die Zustellung nach absoluter Empfangstheorie ausgelöst. Kann der Postbote die eingeschriebene Sendung nicht abliefern, gilt sie mit der ersten Abholmöglichkeit am Postschalter als zugestellt. Dies ist der Status quo für die Berechnung des Fristenlaufs.

Art. 264 OR. Tribunal cantonal du canton de Vaud, cour des poursuites et faillites (KC12.017353-121639) vom 10. Januar 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 1/2014.