



Erwerbsarbeit in der Mietwohnung – geht das?

Die Mär von der Verdichtung

Liebe Leserinnen, liebe Leser

In der letzten M&W-Ausgabe haben wir über die Mietzinsenkungsaktion informiert. «Sorgen Sie dafür, dass Ihre Miete sinkt!» hiess die Losung. Nun dürfen wir eine tolle Bilanz ziehen: So viele Leute wie noch nie haben sich dazu aufgerafft, sich bei ihrem Vermieter zu melden und ihren Anspruch auf eine Mietzinssenkung geltend zu machen (siehe Seite 3). Bravo! Viele haben denn auch bereits eine Mietreduktion erhalten. Ob diese Vermieter von sich aus reagiert hätten, bleibt zu bezweifeln. Die Haltung unter Eigentümern ist nämlich sehr verbreitet, einfach mal abzuwarten und zu sehen, ob sich etwas tut und nur in diesem Fall zu reagieren. Man spekuliert auf die Passivität der Mieterschaft.



Es gab aber auch viele Rückmeldungen über renitente Vermieter, die eine Senkung ablehnen. Ein häufiges Argument ist, der Mietzins sei zu tief. Oft wird dabei die Orts- und Quartierüblichkeit herangezogen, manchmal auch die angeblich mangelnde Rendite. Dieses Argument dürfte zu nahezu 100 Prozent unzutreffend sein. Besonders stossend ist es aber, weil es nicht wirklich begründet wird. Mietende können die Richtigkeit der Behauptung gar nicht überprüfen. Sie können sie nur glauben oder nicht. Glaube macht bekanntlich selig. Deshalb gibt's hier nur eins: nicht klein begeben, in einem zweiten Brief nachdoppeln und die Unterlagen verlangen. Dann trennt sich die Spreu sehr schnell vom Weizen.

Hier steht auch der Hauseigentümerverband in der Pflicht. Er muss seine Mitglieder dazu anhalten, dass solche «Begründungen», die eigentlich gar keine sind, gegenüber den Mietenden belegt werden. Und zwar mit Fakten und so, dass sie nachvollziehbar sind. Andernfalls trägt er dazu bei, dass die Schlichtungsstellen und Gerichte auf Kosten der Steuerzahlenden diese Begründungen überprüfen müssen. Oder anders gesagt: Der ohnehin überlastete Justizapparat wird mutwillig und ohne Not beschäftigt. Wer immer über den Staat und eine aufgeblähte Verwaltung jammert, aber selber dazu beiträgt, dass die Verfahrenszahl dauernd wächst, hat seine Glaubwürdigkeit verspielt.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

IMPRESSUM

Herausgeber: Schweizerischer 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 MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;

Peter Macher, Zürich; Michael Töngi, Bern;

Anita Thanei, Zürich; Beat Leuthardt, Basel;

Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich

Layout, Titelbild: Markus Traber, St.Gallen

Druck: Ziegler Druck, Winterthur

Beglaubigte Auflage: 113'306 Exemplare

Erscheinung: 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 Ergänzungsleistungen
Erhöhung der Mietzuschüsse lässt auf sich warten.

4 Volksinitiative
Was heisst eigentlich «preisgünstig bauen»?

6 Baumängel
Balkonabbrüche sind gar nicht so selten.

8 Verdichtung
Der Neuwohnungsbau muss sich umorientieren.

9 Städte
Dübendorf stimmt über Wohninitiative ab.

11 Hotline
Mehr Miete für einen Hund?

12 Miettipps
Wenn der Arbeitsplatz zuhause ist.

13 Lex Koller
Das Gesetz wird verschärft statt abgeschafft.

15 Service
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»

16 IUT
François Zutter, Schweizer Mietervertreter in Brüssel.

Bild m&w



Immer mehr Menschen benützen ihre eigene Wohnung als Arbeitsplatz.

Das war ein voller Erfolg!

Wohl noch nie hatte in der Öffentlichkeit eine Mietzins-senkungsaktion des MV so viel Erfolg wie die letzte. Medienecho und Leserreaktionen waren überwältigend.

«Sorgen Sie dafür, dass Ihre Miete sinkt!» So stand es Anfang September überall zu lesen, als der Referenzzins auf das historische Tief von 2 Prozent sank. In M&W, aber auch auf der Webseite und in grossflächigen Mailings der Sektionen wurden die Mietenden angehalten, von ihrem Vermieter eine Senkung einzufordern. Wohl so viele wie noch nie kamen dieser Aufforderung nach.

Hunderttausende auf der MV-Webseite

Weit über 300'000 Personen orientierten sich im September auf der MV-Webseite, wie sie zu ihrer Miet-

zinsenkung kommen. Rund 100'000 mal wurde berechnet, wieviel die Mietzinssenkung ausmacht, und 70'000 Personen luden das Merkblatt «Mietzinssenkung: so geht's» herunter. Verschiedene Mietende wollten selbst noch zusätzlich aktiv werden: «Im September gingen über 400 Bestellungen für zusätzliche Karten bei uns ein», sagt Beatrice Jäggi vom Zentralsekretariat des SMV/D in Zürich. Zwischen zwei und zweihundert Karten seien bestellt worden. Diese Karten klärten auf, wie man ein Senkungsbegehren stellt. Viele Sektionen verzeichneten einen starken Anstieg der Telefonanfragen. Die Auswertung einer E-Mail-Aktion in der Deutschschweiz mit

**Sorgen Sie dafür,
dass Ihre Miete sinkt**

gegen 20'000 Adressen ergab eine sehr hohe Beachtung. Der MV als Absender ist eine gute Adresse, und seine Themen sind gefragt.

Ebenso hoch war die mediale Aufmerksamkeit. In allen grossen Tageszeitungen und Regionalblättern war die Zinssenkung ein Thema. Die Mieterrechte wurden breit abgehandelt. Sogar die «Neue Zürcher Zeitung» (NZZ) besann sich darauf, dass nicht alle ihrer Leser Vermieter und Hausbesitzer sind und empfahl, den Senkungsanspruch zu prüfen. Beatrice Jäggi ist mit dem Resultat sehr zufrieden: «Wir haben kaum je so viel Mieterfreundliches gehört.»

Verzögern und abwimmeln

Beim MV gehen auch Rückfragen zu ablehnenden Stellungnahmen von Vermietern ein. Die häufigsten Argumente sind ein angeblich zu tiefer Mietzins (siehe Editorial S. 2) oder «Abwarten auf die nächste Publikation des Referenzzinssatzes». Dieses letztere Argument der Vermieter ist dann zu akzeptieren, wenn der nächste vertragliche Kündigungstermin erst im nächsten Frühjahr ist. Dann erfolgt die Miet-

zinsenkung eh erst auf diesen Termin, und die Mieter verlieren nichts, wenn sie zuwarten. Aber Achtung: Wenn im Dezember der nächste Referenzzinssatz publiziert wird und der Vermieter dann nicht umgehend den Mietzins senkt, müssen die Mieter nochmals ein Senkungsbegehren einreichen, um keine Frist zu verpassen. Das Begehren muss auf jeden Fall bis Ende Dezember beim Vermieter sein.

ERGÄNZUNGSLEISTUNGEN

Im Sozialdepartement hat man es nicht eilig

Wer Ergänzungsleistungen bezieht und unter teuren Mieten leidet, muss sich weiterhin gedulden: Vor 2016 wird es keine höheren Mietzuschüsse geben.

Dies geht aus einer Anfrage der Basler SP-Nationalrätin Silvia Schenker in der Herbstsession des Nationalrats hervor. Sie wollte vom Bundesrat wissen, wann endlich mit einer solchen Anpassung zu rechnen sei. National- und Ständerat hatten vor zwei Jahren eine entsprechende Motion überwiesen.

Nicht vor 2016

Innenminister Alain Berset antwortete in der nationalrätlichen Fragestunde, dass man einen Vorentwurf und einen erläuternden Bericht für ein Vernehmlassungsverfahren ausgearbeitet habe. Das Geschäft soll dem Bundesrat «im Verlaufe des Herbstes» unterbreitet werden. Berset weiter: «Voraussichtlich im Herbst 2014 kann der Bundesrat dem Parlament die Botschaft dazu

unterbreiten.» Und wann dürfen die Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen (EL) höhere Mietzuschüsse erwarten? Das hänge vom Verlauf der parlamentarischen Beratungen ab, sagte Berset. Seine Einschätzung: «Erfahrungsgemäss dürfte nicht mit einer Umsetzung vor 2016 zu rechnen sein.»

Damit ist auch klar geworden, dass es in Bundesbern weiterhin keine beförderliche Behandlung dieses sozialpolitisch dringenden Problems gibt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Bundesrat selber vor zwei Jahren einräumte, dass der Mietpreisindex seit der letzten Anpassung vor zehn (!) Jahren um 18 Prozent gestiegen ist. Dabei könnte es durchaus schneller gehen. Es ist beispielsweise nicht einsichtig, wie so zwischen einer Vernehmlassung und einer Vorlage ans Parlament ein volles Jahr vergehen muss.

Nicht zufrieden

Silvia Schenker sagte zu M&W: «Ich bin überhaupt nicht zufrieden.» Und sie kündigt an, hinter den Kulissen Druck zu machen, dass die Sache schneller vorwärts geht. Zahlrei-



Wie lange müssen Senioren noch auf höhere Mietzuschüsse warten?

che Bezügerinnen und Bezüger von EL leiden darunter, dass die anrechenbaren Mietzinsmaxima nie erhöht wurden. Sie nehmen die höheren Kosten einfach auf sich und sparen sich die letzten Rappen vom Mund weg. Es handelt sich dabei meist um die am schlechtesten gestellten Personen in unserer Gesellschaft: Leute, die tiefe Löhne hatten und keine Altersguthaben ansparen konnten, oder alleinstehende Ältere ohne jegliche weitere Unterstützung von Familienangehörigen.

Das Thema EL entwickelt sich immer mehr zu einem sozialpolitischen Kampffeld. Da die Zahl der Bezügerinnen und Bezüger spürbar steigt, steigt auch die Kostenlast für Bund und Kantone. Bereits haben die Ostschweizer Kantone reklamiert, sie müssten entlastet werden. So drohen die EL zu einem bevorzugten Tummelfeld für die Sparpolitik zu werden. Die Gefahr steigt, dass nur noch die Kosten gesehen werden und nicht mehr die Menschen mit dem Anrecht auf ein würdiges Leben.

Bezahlbare Wohnungen – ab

Aktive aus der Mieterbewegung diskutierten kürzlich an einer Tagung über preisgünstigen Wohnraum. Wie kann dieser am besten erreicht werden? Die Debatte erfolgte mit Blick auf eine mögliche nationale Volksinitiative des MV.

Alle reden heute von der Förderung der Wohnbaugenossenschaften. Preisgünstiger Wohnraum ist in aller Munde. Doch trotz Megathema ist der prozentuale Anteil der gemeinnützigen Wohnungen seit dem Jahr 2000 gesunken. Es wurden zwar gemeinnützige Wohnungen gebaut, und einige Städte und Stiftungen haben sich ebenfalls für den genossenschaftlichen Wohnungsbau engagiert. Aber deren Tätigkeit hat nicht mit dem allgemeinen Bau-

boom Schritt gehalten. Dies will der MV ändern. Er arbeitet zurzeit eine Volksinitiative aus. Die Sektionen können zum Initiativprojekt Stellung nehmen. Die Initiative wurde an einer Tagung in Fribourg intensiv diskutiert.

Mehr günstige Wohnungen

Fazit der Tagung: Es braucht mehr Wohnungen von gemeinnützigen Organisationen. Es braucht aber auch mehr preisgünstige Wohnungen. Aber nicht immer ist beides das gleiche. Gemeinnützige Organisationen haben einen unschlagbaren Vorteil: Sie entziehen dauerhaft Boden und Wohnungen der Spekulation. Weil niemand eine Rendite einkassiert, werden die Wohnungen im Vergleich zu den Wohnungen privater und institutioneller Vermieter immer günstiger. Genossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen. Sie erledigen ihre Aufgabe oft ohne öffentliche Unterstützung und geben den Mietenden – die auch Genossenschafter sind – mehr Mitsprache-



Gemeinnützige zeigen, dass es auch günstig geht: Genossenschaftssiedlung Kraftwerk 1 in

möglichkeiten. Und da unser Boden nicht vermehrbar ist und gleichzeitig neue Einzonungen politisch kaum noch machbar sind, ist es umso wichtiger, den Boden nicht zum

Spekulationsobjekt werden zu lassen. Denn der Druck auf die Bodenpreise ist enorm, wie es die explodierenden Preise in den Agglomerationen und weit darüber hinaus zeigen.

INTERVIEW

Pierre Zwahlen: «Bern ist mir vertraut»

Seit kurzem verstärkt Pierre Zwahlen (58) das Generalsekretariat des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands in Bern. M&W hat sich mit ihm unterhalten.



Pierre Zwahlen

M&W: Pierre Zwahlen, Sie sind vor wenigen Wochen in der Berner Zentrale des SMV als zweiter Sekretär eingezogen. Fühlen Sie sich schon heimisch?

Zwahlen: Doch schon. Bern ist mir ja nicht unbekannt, und seit ich im Juni ins Generalsekretariat gewählt wurde, konnte ich mich auf den neuen Job innerlich vorbereiten.

Sie tragen jetzt einen Titel...

Der Titel spielt keine Rolle. Als stellvertretender Generalsekretär mit einem 60%-Pensum freue ich mich besonders darauf, zusammen mit Michael Töngi künftig die Geschicke der Mieterbewegung in der Schweiz mitgestalten zu können.

Welches Verhältnis haben Sie zum MV?

Ein sehr enges. Ich bin seit vielen Jahren Asloca-Mitglied und habe mich während meiner elfjährigen Zugehörigkeit zum Waadtländer Kantonsparlament für die Wohnpolitik eingesetzt.

Sie waren beruflich schon in vielen NGOs tätig. Welches war die letzte?

Zuletzt war ich beim Hilfswerk Terre des hommes beschäftigt, wo ich auch als Mediensprecher der Stif-

tung amte. Ich konnte dort sinnvolle Erfahrungen im Ausland sammeln. Reisen zu unseren Projekten gegen Kinderhandel führten mich nach Kolumbien, in den Sudan, aber auch nach Pakistan, in den Kosowo oder nach Griechenland.

Beim SMV müssen Sie unter anderem Kampagnen betreuen. Können Sie da auf eigene Erfahrungen zurückgreifen?

Ja sicher. Vor Terre des hommes arbeitete ich beim WWF. Als Mitglied der Geschäftsleitung war ich für den Bereich «Sektionen und Kampagnen» zuständig. Ich habe mehrere Kampagnen durchgeführt, zum Beispiel eine zum Thema Boden, eine andere zum Klima. Ausserdem habe ich früher in einer Werbeagentur in Lausanne Kampagnen für Hilfswerke wie das Fastenopfer oder zu aktuellen Themen wie die Lohnungleichstellung konzipiert.

Sie haben jetzt eine Teilzeitanstellung. Wie verbringen Sie die restliche Zeit?

Aus der Politik habe ich mich letztes Jahr zurückgezogen, als ich nicht

mehr fürs Kantonsparlament kandidierte. Aber ich habe mehrere ehrenamtliche Mandate behalten. So etwa bin ich im Vorstand einer aktiven Wohnbaugenossenschaft. Ich bin auch Vizepräsident des Dachverbands der Entwicklungshilfeorganisationen der Waadt. Weiter engagiere ich mich bei «Français en Jeu», wo Fremdsprachige Französisch lernen können. Wir haben schon fast zweitausend Ausländerinnen und Ausländer geschult.

Und der Arbeitsort Bern sagt Ihnen zu?

Ich pendle an drei Tagen von Lausanne in die Bundeshauptstadt. Schon in den 80er-Jahren arbeitete und wohnte ich hier, damals als Sekretär der Arbeitsgemeinschaft der Jugendverbände.

Wie gesagt, kenne ich Bern gut. Und ich habe in meiner neuen Funktion auch schon begonnen, ein Kontaktnetz aufzubauen. Diese Lobbyarbeit ist für Mieterinnen und Mieter wichtig, vor allem wenn wir künftig eine oder zwei nationale Volksinitiativen lancieren wollen und auf Unterstützung angewiesen sind.

er wie? MV-Forderung gehört



Zürich.

Deshalb war für die Teilnehmenden dieses Seminars klar, dass die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine zentrale Stellung in einer Initiative haben soll.

Auf günstige Mieten achten

So weit, so gut. Nicht immer sind aber Genossenschaftswohnungen günstige Wohnungen. Bei der Erstellung kosten sie plusminus gleich viel wie jene des renditeorientierten Wohnungsbaus. An gewissen Orten wurde zudem nicht gerade kostengünstig gebaut. Bei den Grundrissen wurde nicht auf einen sparsamen Flächenverbrauch geachtet. Das müssen die Genossenschaften auch nicht, da sie auch für verschiedene Bevölkerungsschichten bauen.

An der Tagung wurde aber moniert, dass bei einer öffentlichen Förderung der Genossenschaften auf die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen geachtet werden muss. Wollen sich Personen zusammenschließen, um einige Villen auf dem Zürichberg genossenschaftlich zu organisieren, so ist dies begrüssenswert. Staatlich gefördert werden muss dies aber nicht.

Was heisst nun aber «preisgünstiger» Wohnraum? Gemäss Vorgaben des Bundes gelten für preisgünstige Wohnungen Höchstlimite bei den Investitionskosten, damit nicht zu teuer gebaut wird. Die Rendite wird begrenzt und auch kontrolliert. Diese Wohnungen können nur Personen mieten, deren Einkommen eine gewisse Limite nicht überschreitet, und es gelten Belegungsvorschriften, damit der Wohnraum gut ge-

Vermieter sollen künftig angeben müssen, wenn sie für energetische Sanierungen Geld von der öffentlichen Hand erhalten haben. Das will der Bund jetzt in einer Verordnung festlegen.

Immer mehr Wohnungen werden saniert. Die Renovationswelle rollt durchs Land. Vielen Mietenden bereitet dies Probleme. Doch aus ökologischer Sicht sind Sanierungen grundsätzlich zu begrüssen. Denn in aller Regel sinkt in erneuerten Liegenschaften der Energieverbrauch. Bund und Kantone haben Förderprogramme aufgelegt. Wer sein Wohnhaus energetisch saniert, darf mit öffentlichen Beiträgen rechnen.

Aus der CO₂-Kasse

Rund 300 Millionen Franken pro Jahr stehen dafür aus der Kasse der CO₂-Abgabe zur Verfügung. Viele Hausbesitzer machen davon Gebrauch und sanieren mit Bundes- und Kantonshilfe. Doch das Ganze hat einen Haken: Manch ein Vermieter überwälzt die Sanierungskosten auf die Mieten und «vergisst» dabei, die Beiträge, die er von der öffentlichen Hand erhalten hat, abzuziehen. Und die betroffenen Mieterinnen und Mieter wissen nichts davon.

Schon vor Jahren hat der MV auf dieses Problem aufmerksam gemacht und verlangt, dass die Beitragsvergaben veröffentlicht werden, damit die Mietenden wenigstens

nutzt wird. Im Gegenzug erhält die Vermieterschaft zinsgünstige oder zinslose Darlehen, wobei dies eine Wohnbaugenossenschaft, aber auch ein Privater sein kann.

Oft reine Theorie

Vierorts ist das allerdings reine Theorie. Der Bund hat die direkte Unterstützung des preisgünstigen Wohnungsbaus längst sistiert. Kantonal gibt es aber bekannte Beispiele: Genf kennt eine lange Tradition in der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Eigentümer wurden verpflichtet, bei Überbauungen einen Anteil von preisgünstigen Wohnungen zu bauen. Die Darlehen wie auch die Mietzinskontrolle laufen während zwanzig Jahren. Die Wohnungen sollen dann subventio-



Wer energetisch saniert, muss die Mietenden informieren.

wissen, wer Gelder erhalten hat, und sich notfalls gegen zu hohe Mietaufschläge wehren können. Einige Städte und Kantone haben in der Zwischenzeit für Transparenz gesorgt, indem die Beiträge im Internet publiziert werden. Noch besser wäre es allerdings, wenn die Vermieter obligatorisch solche Energiesparbeiträge bei einer Anzeige zur Mietzinserhöhung angeben müssten.

Offene Ohren

Bei der letzten Besprechung mit Bundesrat Johann Schneider-Ammann

niert und vergünstigt werden, wenn sie besonders teuer sind, also gleich nach ihrem Bau. Nach der Rückzahlung dieser Darlehen werden die Mietzinsen nicht mehr kontrolliert. Diese Art der Wohnbauförderung hat den Vorteil, dass auch private und institutionelle Vermieter in die Pflicht genommen werden können und damit der Hauptharst der Liegenschaftsbesitzer angesprochen wird.

Ein Nachteil ist aber, dass die Subventionen keine nachhaltige Wirkung haben. Laufen nämlich die Darlehen und damit die Kontrollen aus, so können in diesen Liegenschaften gerade in Zeiten von Wohnungsnot happige Mietzinserhöhungen erfolgen.

Michael Töngi

im vergangenen Frühjahr brachten die Mieterverbandsvertreter dieses Anliegen unter anderem wieder aufs Tapet. Und stiessen wenigstens hier auf offene Ohren: Vor kurzem hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen Entwurf in die Vernehmlassung geschickt. Er betrifft eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohnungen und Geschäftsräumen (VMWG). Dort soll ein neuer Passus im Art. 14 Absatz 3 eingefügt werden, der bestimmt, dass nur der Mehrwert bei Sanierungen überwälzt werden kann. Dort soll nun auch die Pflicht zum Abzug von Förderbeiträgen eingefügt werden. Der Artikel würde neu so lauten:

«Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. Öffentliche Förderbeiträge sind vom Betrag der Mehrleistung abzuziehen.»

Dies diene der Umsetzung des Prinzips der Kostenmiete, schreibt das BWO. Und weiter: «Damit wird sichergestellt, dass der Vermieter die Investitionskosten nicht doppelt refinanzieren kann, indem er die bereits teilweise durch die Förderbeiträge abgedeckte Mehrleistung in vollem Umfang auf den Mietzins überwälzt.» Der Abzug muss denn auch nicht bei der Gesamtinvestition, sondern direkt beim Betrag der Mehrleistung erfolgen.

Bundesgericht stimmt zu

Das Bundesgericht hat dieses Vorhaben bereits abgesegnet. In einem Entscheid aus dem Jahr 2011 (BGR 4_484/2011) hat es festgehalten, dass die Förderbeiträge vom wertvermehrenden Anteil der Investitionskosten abzuziehen sind. Und was ist mit dem Steuervorteil, den Hauseigentümer bei den Unterhaltskosten haben? Hier will der Bund auf eine Regelung zur Verhinderung von Missbräuchen verzichten, da der Vollzug in der Praxis zu aufwändig sei.

Dafür müssen Vermieter laut dem Vorschlag des BWO auf dem Mietzinserhöhungsformular zwingend den Förderbetrag angeben, den sie erhalten haben. Dazu soll Art. 19 Abs. 1 VMWG entsprechend abgeändert werden. Die amtlichen Formulare müssten angepasst werden. Der Bund plant, die beiden Verordnungsänderungen auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen – falls die Vernehmlassung positiv ausfällt.

Wenn plötzlich der Balkon a

Spektakuläre Balkonabstürze machen Schlagzeilen. Solche Unglücke sind gar nicht so selten. Müssen wir uns vor Baumängeln fürchten?

Ein lauter Knall – und ein Mehrfamilienhaus an der Alten Jonasstrasse im Zentrum von Rapperswil-Jona hatte keine Balkone mehr. Es passierte am Donnerstag, 11. Juli um 18 Uhr: Der oberste Balkon löste sich aus der Verankerung, brach ab und riss die darunter liegenden drei anderen mit sich. Wenig später zeigte sich ein Bild der Zerstörung, wie wir es eher aus Kriegsgebieten als aus unserer Gegend kennen. Wie durch ein Wunder wurde beim Unglück niemand verletzt.

Schockiert

Die Bewohnerinnen und Bewohner waren schockiert: «Wie konnte so etwas passieren?» Zwei Monate später bietet die Liegenschaft immer noch ein trostloses Bild. Zwar sind die Trümmer weggeräumt, doch von einer Behebung der Schäden ist keine Spur (siehe Bilder). Auf den abgebrochenen Balkonböden stehen noch Gefässe, Utensilien und TV-Schüsseln. Man blickt direkt in die Stube. Die anderen Balkone am Block wurden notdürftig gesichert, unten mit dicken Baumstämmen, weiter oben mit Stützeisen.

Mittlerweile hat ein Gutachten der Staatsanwaltschaft ergeben, dass Konstruktionsfehler die Ursache sind: Die Baufirma hatte die Armie-



Wann bricht dieser Balkon ab?

Bilder m&w



Das passiert, wenn Balkone ohne Armierungseisen eingebaut werden.

rungeisen in den Balkonböden vergessen. Das Wohnhaus wurde 1971 erbaut, also in einer Ära, als Baupfusch häufig vorkam. Rechtlich gesehen sind die Betroffenen – es sind hier Stockwerkeigentümer und keine Mieter – im «faulen Rank». Denn strafrechtlich ist der Fall längst verjährt. Auch sonst ist ein Regress kaum möglich, da die Baufirma nicht mehr existiert. Die vierzehn Eigentümer werden die Kosten für Trümmerbeseitigung, Sicherung, statische Untersuchungen und den Ersatz zähneknirschend selber tragen müssen.

Gar nicht so selten

Es kommt immer wieder vor, dass baufällige Balkone abbrechen:

► Ein 40jähriger Münchner konnte sich im Januar 2013 knapp retten,

als die Betonplatte des Balkons nachgab. Der Mann wollte gerade frische Luft schnappen.

► Im Juli 2013 riss ein Balkon in Vöcklabruck (Ö) aus der Verankerung. Drei Personen wurden verletzt.

► Ebenfalls im Juli stürzte eine 63jährige Tirolerin mitsamt dem Balkon in die Tiefe. Die Schwester und der Sohn konnten sich noch festhalten.

► In Uznach SG brach im April 2010 der Träger eines Balkons weg, und ein Teil kippte ab. Vier Männer wurden leicht verletzt.

► In Frankfurt am Main riss im Jahr 2009 ein defekter Balkon fünf Leute in die Tiefe. Sie wurden zum Teil schwer verletzt.

► In Brühl (D) riss ein abstürzender Balkon im Mai 2010 drei Menschen

in den Tod und zwei wurden schwer verletzt.

Nicht nur marode Balkone verursachen Schäden. Baupfusch kann noch größere Folgen haben. So brach im Jahr 2005 an der Weststrasse in Winterthur die ganze Fassade eines Mehrfamilienhauses weg. Zurück blieb eine Staubwolke – und ein unbewohnbares Haus. Glück im Unglück war, dass nur vier Personen verarztet werden mussten.

Ein Gutachten ergab, dass Fehler in der Bauorganisation schuld gewesen waren. Gleichzeitig war nämlich vor dem Haus ein Aushub für eine Tiefgarage im Gang. Es sei ein falsches Verfahren gewählt worden, weshalb der Boden unter den Fundamentstreifen des Hauses in die Baugrube gerutscht sei. Solche Baumängel wurden nun von der Architekt-

Im Wohnhaus abstürzt



ist schuld, nicht das Material. «Die Ursachen liegen in erster Linie im menschlichen Versagen mit Schwerpunkt bei den Ausführenden, den Planern und der Bauleitung», sagt Prof. Sacha Menz. Materialfehler seien vernachlässigbar. Der Pfusch kommt zustande, weil falsch geplant, falsch entschieden, falsch vergeben oder mit zu geringen Fachkenntnissen gebaut wird. Zu den

Balkonstürzen meint Prof. Sacha Menz: «Das sind in der Regel Ausnahmefälle. Wenn sie vorkommen, sind gravierende Mängel vorausgegangen, die auf einen künftigen Einsturz hingewiesen hätten.» Ein grosses Problem ist die richtige Kommunikation auf der Baustelle. Laut der Analyse braucht es eine bessere Kommunikation zwischen den Firmen, aber auch über die Branchen

hinweg. Sodann müsse ständig kontrolliert werden, dass alle Arbeiter ihre Aufgaben auch richtig verstanden haben. Und schliesslich brauche es realistische Terminpläne «ohne Rücksicht auf allfälligen Zeit- und Margendruck», wie es in den Empfehlungen der Forscher heisst. Im Zweifelsfalle solle man auch einmal Nein sagen.

Enormer Termindruck

Hier liegt aber wohl der Hund begraben. Alle wissen, dass auf dem Bau enormer Konkurrenz- und Termindruck herrscht. Solche Verhältnisse begünstigen den Pfusch. Und sie werden auch künftig dafür sorgen, dass die Mängel im Wohnbau nicht verschwinden werden. Und leider auch abstürzende Balkone nicht.



Baufällige Balkone in Rapperswil-Jona wurden notdürftig abgestützt.

Mehr über Mängel

Welche Mängel kommen im Hochbau am häufigsten vor? Und was empfehlen Fachleute zu ihrer Vermeidung? Das vom Schweizerischen Baumeisterverband herausgegebene Buch «Mängel im Hochbau» ist auch für interessierte Laien eine lohnende Lektüre. Hier die genauen Angaben: Sacha Menz / Oliver Kriebus, Mängel im Hochbau. Empfehlungen für Ausführende und Entscheidungs-



träger, Verlag SBV Schweizerischer Baumeisterverband, 2013, 176 Seiten, CHF 48.–.

turabteilung an der ETH Zürich wissenschaftlich untersucht. Die Forscher untersuchten Mängelprotokolle aus 54 Wohnbauprojekten und werteten 505 Gutachten aus den letzten zwanzig Jahren aus. Zudem führten sie über hundert Interviews mit Bauherren, Planern, Generalunternehmern, Handwerkern und Baujuristen. Dass Baumängel an der Tagesordnung sind, beweist die Statistik: Allein in den Gutachter-Fällen ging es um 1337 Mängel.

Und worum ging es? Am meisten Defizite gibt es bei der Aussenwand (25,8%). Dann folgen Mängel an Balkonen und Terrassen (19,7%), wobei aber kein einziger Balkon baufällig war. Die Fenster schlugen mit 14,5% zu Buche. Der Rest verteilt sich auf die übrigen Gebäudeelemente. Interessant sind die Ursachen: Der Mensch

Nach dem Unglück: Wer bezahlt den Schaden?

Ein Balkon bricht ab, Mobiliar geht zu Bruch – was nun? Natürlich stellt sich zuerst die Frage nach dem Ausmass des Schadens. Und ziemlich schnell kommt auch die Frage, wer für den ganzen Schaden aufkommt. Natürlich die Versicherung – aber welche? Die Sachlage ist nicht immer klar, und häufig ist auch ein Streit zwischen den Versicherern programmiert. M&W befragte den Mietrechtsexperten Ruedi Spöndlin.

M&W: Stürzt der Balkon ab und kommt Mobiliar der Mieter zu Schaden, so muss der Vermieter den Schaden berappen. Richtig?

Ruedi Spöndlin: Der Vermieter haftet als Eigentümer der Liegenschaft

für den entstandenen Schaden. Je nach Situation kann er dann Regress auf die Baufirma oder den Architekten nehmen, der den Schaden durch eine mangelhafte Ausführung oder Planung verursacht hat. Von seiner Schadenersatzpflicht befreien könnte sich der Vermieter durch den Beweis, dass ihn kein Verschulden trifft. Das wäre der Fall, wenn eine Naturkatastrophe den Balkon zum Einsturz gebracht hätte.

Können die Mieter eine Mietzinsreduktion verlangen?

Eine Balkonabsturz ist ein Mangel an der Mietsache. Daraus entsteht ein Anspruch auf Mietzinsreduktion, bis der Schaden behoben ist. Es kommt aber darauf an, dass die Mietenden

den Anspruch geltend machen. Aus der Praxis wissen wir, dass oft nichts geschieht, wenn die Mietenden passiv bleiben.

Kann der Vermieter die Kosten eines neuen Balkons auf die Miete überwälzen?

Wenn er den Balkon nur ersetzt, so handelt es sich um einen Mängelerersatz ohne Wertvermehrung. Ein Mietaufschlag wäre dann nicht gerechtfertigt, da nur die wertvermehrenden Kosten überwälzbar sind. Anders ist es, wenn der Vermieter grössere Balkone einbauen würde. Das würde wohl eine Wertvermehrung darstellen und einen Mietaufschlag rechtfertigen.

Das Ziel «Verdichtung» wird v

Alle rufen in den Städten nach Verdichtung, um Platz zu sparen. Doch das funktionieren nur mit kleineren, nicht mit grösseren Wohnungen, sagt der ehemalige Geschäftsleiter des MV Zürich, Niklaus Scherr.

Die kürzlich vom MV Zürich publizierte Studie von Corinna Heye (raumdaten GmbH) bringt aufschlussreiche statistische Einblicke in das Verhalten der verschiedenen Akteure auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt (siehe Kasten). Aus MV-Sicht ergeben sich daraus einige Erkenntnisse und Schlussfolgerungen.

Fetisch hinterfragen

Wir müssen den Fetisch der «Verdichtung» kritisch hinterfragen. Alle rufen nach «Verdichtung nach innen». Aber wie sieht es damit konkret



Niklaus Scherr

aus? Im Neu- und im Ersatzneubau wird zwar höher und dichter gebaut, aber die «soziale Dichte» nimmt deutlich ab: weniger Personen teilen sich eine grössere Wohnfläche.

Ein konkretes Beispiel: der Ersatzneubau der SBB an der Zürcher Langstrasse 151/Ecke Neufrankengasse (Bild). Vorher stand hier ein viergeschossiger Bau mit zwölf günstigen Vier-Zimmer-Wohnungen und rund 1100 m² Nutzfläche. Im sechsgeschossigen Neubau hat es 28 Eigentumswohnungen mit insgesamt 3385 m² Nutzfläche. Im Altbau wohnten knapp fünfzig Personen, im Neubau dürften es kaum mehr sein. Ab einem gewissen Miet- resp. Preisniveau werden auch vermeintliche Viereinhalb-Zimmer-«Familienwohnungen» nicht von Familien bewohnt, sondern von Einzelpersonen oder Doppelverdienern ohne Kinder.

Weniger Stockwerkeigentum

Die Expansion des Stockwerkeigentums muss gestoppt werden. Zwar fordern die Hauseigentümerverbände besonders lautstark mehr Verdichtung. Fakt aber ist: Am krassensten verläuft der Prozess der sozialen Ent-Dichtung bei den Eigentums-



Mit diesem Wohnneubau in der Zürcher City trägt die SBB nicht zur Verdichtung bei.

wohnungen, auf die knapp ein Viertel der Neubauten im letzten Jahrzehnt entfällt. Hier ist der Pro-Kopf-Konsum an Wohnfläche bereits im jetzigen Bestand klar am höchsten, und auch bei der Wohnfläche in Neubauten weisen sie sehr hohe Zuwächse auf.

Neubau ist nicht automatisch «oeko». Positive energetische Verbes-

serungen bei Neubauten werden durch einen stark steigenden Pro-Kopf-Flächenkonsum teilweise neutralisiert. Nicht zu vergessen die Bilanz der grauen Energie, die in den alten und neuen Baumaterialien steckt und die für den Rückbau angewendet werden muss.

Die ältere Generation wird an den Rand gedrängt. Eindrücklich

zeigt die Raumdaten-Studie, dass die ältere Generation – seien es Einzelpersonen oder Paare – zu den Verlierern der aktuellen Neubau-Politik gehört. Die für sie idealen kleineren Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen verschwinden im Erneuerungsprozess und werden durch Zweieinhalb-, Drei- und Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen ersetzt, die flächenmässig zu gross und entsprechend zu teuer sind. Hier besteht dringender Korrekturbedarf.

Wohnungsbau muss umdenken

Der MV Zürich hat eine brisante Studie vorgelegt, die ein Umdenken im Wohnungsbau fordert. Die Resultate sind über Zürich hinaus von Bedeutung. Die Studie der raumdaten GmbH trägt den Titel «Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Abhängigkeit vom Eigentümermertyp 2000-2011».

Sie kommt zum Schluss, dass die neu gebauten Wohnungen, egal von welchen Bauträgern, vor allem grosszügig sind. Es wurden deutlich mehr 4- und 5-Zimmerwohnungen mit grossen Flächen gebaut. Dies führt zu einem steigenden Wohnflächenverbrauch und einer Benachteiligung von Älteren, die eher günstigen und kleineren Wohnraum nachfragen.

Wegen der Alterung werden in den Zentren mehr kleinere und preisgünstige Wohnungen benötigt. Die Studie fordert daher, dass sich der Wohnungsneubau umorientiert. Kostengünstiger Neuwohnungs-bau sei auch in den Städten rentabel, wenn Fläche und Ausbaustandard reduziert würden. Der jetzige Neubau führe nicht zu der gewünschten Verdichtung und sei auch nicht nachhaltig. Der hohe Flächenverbrauch mache allfällige erzielte Fortschritte bei der Energie und Ökologie wieder zunichte. Zudem seien die Grundrisse zu wenig flexibel und würden sich nicht den Lebensphasen anpassen.

→ Studie auf www.mieterverband.ch/zh_top.o.html

Kleinere Neuwohnungen

Wir brauchen eine Flächenreduktion im Neubau. Wie die Studie zeigt, sind auch die Baugenossenschaften bei ihren Neu- und Ersatzneubauten im letzten Jahrzehnt dem Trend zur Flächenexpansion gefolgt. Bei der Stadt Zürich hat im Zug der 2000-Watt-Diskussion bereits ein Umdenken eingesetzt, Neubauten werden mit deutlich geringeren Flächenvorgaben geplant und erstellt.

Diese Trendwende muss auch bei den Genossenschaften vermehrt zum Tragen kommen. Mit kleineren Grundrissen sind übrigens – das zeigt eine neuere Studie des Bundesamts für Wohnungswesen – auch im

erfehlt Landverkauf vors Volk

privaten Wohnungsbau in Städten wie Zürich Neubauwohnungen zu einigermaßen erschwinglichen Mietpreisen möglich. Hier eröffnen sich für institutionelle Anleger und Pensionskassen langfristig sichere Ertragsmöglichkeiten ohne exzessive Spekulation.

Die Wohnungsgrundrisse müssen wieder benutzertauglicher werden. Neubauwohnungen müssen vom Grundriss her wieder vermehrt eine flexible Anpassung der Raumnutzung an wechselnde Bedürfnisse im Lebenszyklus – jüngere/ältere Kinder, Bedarf nach abtrennbaren Räumen etc. – ermöglichen. Wir brauchen mehr benutzerfreundliche Wohnungstypen statt noch mehr Designer-Wohnungen mit überdimensionierten Mega-Wohnzimmern.

Korrektur nötig

Wir brauchen eine Neujustierung der Stadtzürcher Wohnungspolitik. Die einseitige Marktentwicklung zu mehr grösseren Neubauwohnungen, die häufig von gutverdienenden Einzelpersonen oder Doppelverdienenden ohne Kinder bewohnt werden, muss korrigiert werden. Die Politik kann und muss dazu entsprechende Signale an die verschiedenen Akteure aussenden und planerische Leitplanken setzen. Die anstehende Debatte um die Revision der Bau- und Zonenordnung bietet eine Gelegenheit dazu. *Niklaus Scherr*

Ein umstrittener Landverkauf in Dübendorf kommt vors Volk. Eine Chance, dass bezahlbare statt teure Wohnungen entstehen.

Hans Baumann zeigt sich erfreut: «Jetzt kann die Bevölkerung entscheiden.» Baumann ist Mitinitiant der Volksinitiative «Wohnen für alle» in Dübendorf (es stand in M&W). Und seine Freude bezieht sich darauf, dass die Sekundarschulgemeinde-Versammlung beschlossen hat, den Verkauf der 20'000 Quadratmeter umfassenden Parzelle «Wasserfurren» vors Volk zu bringen. Dieses Grundstück soll für 35 Millionen Franken an einen Investor verkauft werden, der dort Wohnungen realisieren will. Die Stadt Dübendorf, aber auch interessierte Baugenossenschaften gingen leer aus, weil sie weniger bieten konnten.

Welche Wohnpolitik?

Ein typischer Konflikt: Soll die öffentliche Hand Grundstücke einfach an den Meistbietenden verkaufen? Oder soll sie darauf setzen, dass erschwingliche Wohnungen für die Bevölkerung entstehen? Genau dies verlangt die erwähnte Volksinitiative, die ein linksgrünes Komitee lanciert hat. Seitdem wird die Wohnungsfrage auch in Dübendorf, der



In Dübendorf entscheiden die Stimmberechtigten über eine Wohninitiative.

viertgrössten Stadt im Kanton Zürich, heftig diskutiert.

Dass der Landverkauf Wasserfurren vors Volk kommt, ist bereits ein Effekt dieser Debatte. Denn genau die Hälfte der Sekundarschulgemeinde war dagegen, dass nur der Meistbietende berücksichtigt wird. Der Stichentscheid des Präsidenten fiel zugunsten des Verkaufs an den Privatinvestor aus. Doch ein Antrag von grüner Seite kam durch, der das Geschäft der Volksabstimmung unterstellen wollte. Die Abstimmung wird im Februar 2014 stattfinden.

Hans Baumann freut sich auf die Abstimmung. Denn gleichzeitig kommt in Dübendorf auch die Volks-

initiative «Wohnen für alle» vors Volk. «Das ist gut für uns», meint er, «so können wir unser Anliegen noch besser darlegen.» Der Landverkauf Wasserfurren zeigt das aktuelle wohnpolitische Problem geradezu exemplarisch auf.

Das Abstimmungsdatum wird zu einer wichtigen Weichenstellung für die Zukunft der Stadt: Wechselt Dübendorf zu einer wohlfreundlichen Politik oder bedient sie weiterhin die Immobilieninteressen? Und für den nötigen Schub ist auch gesorgt: Einen Monat später finden in Dübendorf Wahlen statt. Das Thema Wohnen ist also auch für den Wahlkampf gesetzt.

BASEL

Neue Initiative in Sicht

Nur knapp scheiterten die Mieterinitiativen in Basel. Für den MV ist die intensive Kampagne ein Versprechen für die Zukunft.

Die Stimmberechtigten lehnten die MV-Volksinitiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen in Basel» mit 56% Nein-Stimmen ab. Der Gegenvorschlag wurde mit 61% Ja-Stimmen angenommen. Hauchdünn fiel das Ergebnis bei der Initiative «Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle» ab: 51% stimmten Nein, wobei das Begehren in der Stadt zwar angenommen wurde, aber die ablehnende Mehrheit

der umliegenden Gemeinden Riehen und Bettingen überwiegte.

Damit fiel das wohl letzte Gesetz zum Schutz vor Wohnungsabbrüchen in der Deutschschweiz. Immerhin muss Basel nun gemeinnützige Genossenschaften fördern, sich gegen Zweckfremdungen engagieren, Effizienzsanierungen statt Luxusumbauten anstreben sowie auf genügend Sozialwohnungen achten. Dies alles ist im angenommenen Gesetz über die Wohnraumförderung festgehalten.

Beim MV wird das Resultat auch positiv gedeutet: «Nächstes Mal schaffen wir's!», ist Geschäftsleiterin Patrizia Bernasconi überzeugt. Sie zieht über die Kampagne eine positive Bilanz. Diese war mit wenig Mitteln, aber umso grösserem Enthu-

siasmus und dem Support vieler einsatzfreudiger Freiwilliger über die Bühne gegangen. Von Schriftstellern bis zum ex-Kreiskommandanten legten sich breite Bevölkerungskreise für den MV ins Zeug.

Und die nächste Offensive ist bereits in Sicht: Co-Präsident Beat Leuthardt kündigt eine neue Volksinitiative «Ja zum Rechtsschutz bei neuen Mietverträgen» an, die gegen überrissene Angebotsmieten zielt.



In Basel fiel das letzte Abbruchschutzgesetz in der Deutschschweiz.

Realität sieht leider anders aus

«Stromsparen in der Waschküche»,
M&W 5/2013

Wir sind eifrige Leser der Mieterzeitung. Den Artikel von Armin Braunwalder «Stromsparen in der Waschküche» haben wir mit grossem Interesse zur Kenntnis genommen. Der Artikel ist sicher gut, aber die Realität sieht leider oft anders aus.

1. Was machen Sie als Mieter, wenn die alte Waschmaschine und der Tumbler nicht ersetzt werden? Der Block ist 42 Jahre alt. Es gibt Tausende von Mietern, die gerne Strom sparen würden, aber nicht können.
2. Ein Warmwasseranschluss ist denkbar schlecht, wenn alte Röhren teilweise Rost liefern.
3. Niedrige Waschttemperaturen von 20 Grad? Das ist ein neuer Hit und ein gefundenes Fressen für die Lieferanten der neuen Waschmittelgeneration. Es gibt ja schon zu viele.

Mit 20 Grad muss mehr Chemie in den Produkten vorhanden sein. Ob dies für unsere Gewässer besser ist, scheint fraglich.

4. Den Tumbler sollte man nicht immer nur schlecht finden. Da nämlich Weichmacher, so genannte Wäscheveredler, im Tumbler verboten sind, werden unsere Gewässer weniger belastet. Dies ist schon seit Jahren bekannt. Zudem sind die Trocknungsräume meist zu klein. Bei schlechtem Wetter trocknet die Wäsche schlecht. In der heutigen Zeit, wo sehr viele Frauen arbeiten (müssen oder wollen), ist der Tumbler eine Erleichterung. Auch ältere Menschen in Alterswohnungen sind froh, einen Tumbler zu besitzen. Es gilt, diesen intelligent und stromsparend einzusetzen.

Ernst und Bernadette Bühler, Olten

Unverständlich

Leserbrief von Susan Blatter, M&W 6/2013
Vollkommen unverständlich ist für mich die Kritik der Mieterzeitungs-Leserin Susan Blatter aus Rorschach. Missstände in Bezug auf Haustierhal-

BWO prüft Ausweis

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat vom Bundesrat den Auftrag gefasst, bis Ende 2014 zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Vermieter gesetzlich verpflichtet werden sollen, Mietenden einen vorhandenen Gebäudeenergieausweis vorzulegen. Der Auftrag erfolgt im Rahmen eines ersten Massnahmenpakets zur Umsetzung der «Energierategie 2050».

0,9% Leerwohnungsbestand

Gemäss der letzten Zählung vom Juni 2013 betrug der Leerwohnungsbestand in der Schweiz 0,96%. 40'010 Wohnungen standen leer. Gegen-

über dem Vorjahr ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die tiefste Leerwohnungsquote lieferten die Kantone Basel-Stadt (0,33%), Zug (0,35%) und Genf (0,36%).

Schlichtungsstellen

Bei den Schlichtungsbehörden wurden in der ersten Hälfte dieses Jahres 14'328 Verfahren eingeleitet. Das sind im Vergleich zum Vorjahr 1327 Neueingänge weniger. In der Hälfte der erledigten Verfahren wurde eine Einigung erzielt. Knapp 15 Prozent gingen weiter ans Mietgericht. An der Spitze der Themen liegen Kündigungen und Zahlungsforderungen, gefolgt von Mietzinssenkungen und Mängeln. 346 Fälle betrafen Anfechtungen des Anfangsmietzinses.

tungen werden ohnehin viel zu wenig thematisiert, oder sie werden sogar unterdrückt. Wehe, es wagt jemand, sich wegen Hunden oder Katzen aufzuregen! Dann läuft er Gefahr, von so genannten Tierschützern an den Pranger gestellt zu werden. Auch Frau Blatter muss endlich einsehen, dass es noch andere Menschen gibt. Menschen, die kein Haustier halten können oder wollen. De-

nen die Haustierhaltungen von anderen nur Ärger und Verminderung der Lebensqualität bedeuten. Belästigungen durch Haustiere aller Art werden je länger je mehr zum Problem und sollten rigoros bekämpft werden. Tierschutz beginnt dort, wo Tiere artgerecht gehalten werden können. Und dazu sind nun einmal Mietwohnungen denkbar ungeeignet. Walter Huber Buchs SG

Anzeigen

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



www.facebook.com/
mieterverband

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 Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes: Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr



Schimmelpilz und Feuchtigkeitsprobleme im Haus oder in der Wohnung: Was tun?

Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel treten in jedem vierten bis fünften Haushalt auf und sind somit alles andere als selten.

Zwei Fachpersonen des Mieterinnen- und Mieterverbandes und des Hausverein Schweiz informieren und beantworten Fragen.

| | |
|----------------|--|
| Organisation: | MV Aargau und Hausverein Schweiz |
| Datum: | Mittwoch 6. November 2013, Hotel Aarauerhof, Bahnhofplatz 2, Aarau (direkt beim Bahnhof), Raum Aarburg |
| Zeit: | 19.15 – 21.00 Uhr |
| Weitere Infos: | www.hausverein.ch www.mvag.ch |

Die Veranstaltung ist kostenlos.

**Hausverein
SCHWEIZ**
Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

**Mieterinnen- und Mieterverein
Kanton Aargau**

**OIKO
CREDIT**

www.oikocredit.ch
044 240 00 62

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

sozial verantwortlich
nachhaltig
gerecht

Mehr Miete für einen Hund?

Frage: Mein Vermieter hat uns einen neuen Mietvertrag mit einem höheren Mietzins geschickt. Er begründet dies damit, dass wir einen Hund angeschafft haben. Ist die Erhöhung berechtigt?

Hotline: Nein, diese Erhöhung ist nicht berechtigt. Die Gründe für eine Mietzinserhöhung während der Mietdauer sind im Gesetz genau festgehalten. Die Anschaffung eines Hundes fällt nicht darunter. Vermutlich will Ihr Vermieter mehr Geld, weil er befürchtet, die Wohnung werde durch den Hund stärker abgenutzt. Diese Haltung ist nicht ganz unbegründet.

Wenn die Wohnung bei Ihrem Auszug übermässig abgenutzt ist, kann er dafür von Ihnen aber eine

Entschädigung verlangen. Dann müssen Sie für die Reparatur oder den Ersatz übermässig abgenutzter Bauteile aufkommen, wobei allerdings die Altersentwertung zu berücksichtigen ist. Für die Bemessung der Altersentwertung stellt man auf eine vom MV und dem Hauseigentümergebiet paritätisch erarbeitete Tabelle mit Angabe der Lebensdauer ab.

Hinzu kommt, dass Ihr Vermieter die gesetzlichen Formalitäten für eine Mietzinserhöhung nicht einhält. Laut Gesetz darf er den Mietzins nur auf einen Kündigungstermin hin erhöhen und muss Ihnen das auf einem amtlichen Formular mitteilen, das zehn Tage vor Beginn der Kündi-

gungsfrist bei Ihnen eintrifft. Weil sie diesen Formvorschriften nicht entspricht, ist die Mietzinserhöhung Ihres Vermieters ohnehin unwirksam. Wenn er das vorgeschriebene Formular verwenden würde, müssten Sie die Mietzinserhöhung innert dreissig Tagen seit Erhalt bei der Mietschlichtungsbehörde anfechten, sonst träte der Aufschlag in Kraft.



Ein Hund ist kein Grund für eine Mietzinserhöhung.

Muss ich das verstopfte WC übernehmen?

Frage: Wir haben Lokaltäten für Kurse gemietet, an denen jeweils rund dreissig Personen teilnehmen. Am letzten Samstag war bei voller Kursbesetzung das WC durch Toilettenpapier verstopft. Eine Kanalarreinigungsfirma musste den Schaden beheben. Jetzt verlangt der Vermieter, dass wir die Rechnung übernehmen. Darf er das?

Hotline: Wenn man als Mieterin oder Mieter das Mietobjekt unsachgemäss gebraucht, muss man grundsätzlich für die Behebung des Scha-

dens aufkommen. Ob man in Ihrem Fall von einem unsachgemässen Gebrauch sprechen kann, ist eine offene Frage. Wenn ein Ablauf eine gewisse Menge WC-Papier nicht «schluckt», kann ein baulicher Mangel vorliegen, der auf Kosten der Vermieterschaft geht.

Wie es sich damit verhält, müsste man mit Hilfe von Kanalisationsfachleuten klären. Grundsätzlich liegt es an der Vermieterschaft zu beweisen, dass ein unsachgemässer Ge-

brauch durch Sie vorliegt. Lässt sich dieser Nachweis nicht erbringen, geht der Schaden zu deren Lasten.

Stören Sie sich daran, dass Sie der Vermieter belangen will, obwohl man nicht weiss, welcher der dreissig Kursteilnehmer das WC verstopft hat? Das ist in Ihrem Fall kein stichhaltiges Argument. Denn Sie als Kursveranstalter haben das Lokal gemietet und sind gegenüber dem Vermieter auch für das Verhalten Ihrer Kursteilnehmer verantwortlich.

Anders verhält es sich, wenn in einem Mehrfamilienhaus die gemeinsame Waschmaschine beschädigt ist und die Vermieterschaft die Kosten anteilmässig einfach allen Mieterinnen und Mietern im Haus auferlegen will. Solche «Kollektivstrafen» sind unzulässig. Die Vermieterschaft kann nur den Mieter belangen, der den Schaden nachweislich verursacht hat. In Ihrem Fall gibt es aber nur einen Mieter.

HAUSHALT

Post-Vollmacht wieder billiger

Die Post geht über die Bücher: Sie reduziert die drastischen Tarifierhöhungen für Vollmachten.

Per 1. April 2012 erhöhte die Post verschiedene Gebühren massiv. Sie betrafen auch Mietende. Zum Beispiel wurde der Nachsendeauftrag bei Umzügen um das Doppelte erhöht. Die Schweizerische Stiftung für Konsumentenschutz kritisierte die Tarifierhöhungen scharf. Am meisten empörte aber die Neuregelung bei den Vollmachten. Neu kostet sie 36 Franken als Grundgebühr für die Anmeldung. Jedes Jahr kommen 24 Franken dazu. «Üble Abzockerei» lautete der Tenor.

Anders überlegt

Jetzt hat es sich die Post anders überlegt. Anderthalb Jahre später geht sie über die Bücher – zumindest bei den Vollmachten. Ab sofort sind Einzelvollmachten zur Abholung einer Postsendung durch Dritte gratis. Im Internet kann man sich unter www.post.ch/loginpost für eine Vollmacht anmelden. Wer nicht ans Netz angeschlossen ist, kann die Servicenummer Tel. 0848 888 888 benutzen. Die Vollmacht wird einem dann zugeschickt.

Für eine Dauervollmacht muss man aber nach wie vor zahlen. Sie kostet 36 Franken am Schalter und 24 Franken im Internet. Dies ist eine Einmalgebühr. Die bis jetzt erhobene jährlich wiederkehrende Gebühr entfällt. Der Fehler, den die Post ge-

macht hat, bestand neben der allzu massiven Erhöhung darin, dass sie nicht zwischen Geschäfts- und Privatkunden trennte. Jetzt ist es einfach: Familienangehörige mit dem gleichen Namen brauchen neben der Abholungseinladung nur einen Ausweis mitzunehmen.

30 Millionen

So oder so verdient die Post am Vollmachtenregime: Medien haben ausgerechnet, dass allein diese Gebühr dem Gelben Riesen an die 30 Millionen Franken einbringt. Dass die Post teils überhöhte Gebühren verlangt, bestätigte kürzlich der Preisüberwacher: Stefan Meierhans hat ein Verfahren eingeleitet, weil er bei der inländischen Brief- und Paketpost ein Senkungspotenzial sieht.

Der gute Tipp

Bild m&w



Die Post reduziert den Tarif für Vollmachten.

Meinen Job auch zuhause m

Wir sollen mehr zuhause arbeiten: Das fordern gewisse Politiker und Arbeitgeber, um die täglichen Pendlerströme zu vermindern. Was aber, wenn der Vermieter nicht will, dass ich in meiner Wohnung einen Arbeitsplatz einrichte?

Künftig wollen Sie jede Woche zwei sogenannte Home Office-Days einlegen. Das heisst, Sie verrichten Ihre Büroarbeit zuhause. In Ihrem Mietvertrag steht jedoch deutsch und deutlich: «Das Mietobjekt dient ausschliesslich Wohnzwecken.» Müssen Sie Ihre Home Office-Pläne also begraben?

Nein, eine vertragliche Einschränkung des Verwendungszwecks muss einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sein. Solange Sie in Ihrer Wohnung für sich allein Büroarbeit erledigen und Telefongespräche führen, stören Sie die Nachbarn nicht mehr als beim normalen Wohnen und nutzen auch die Räumlichkeiten nicht stärker ab. Das kann Ihnen der Vermieter nicht verbieten.

Eine rechtliche Grauzone

Anders sieht es aus, wenn Sie zuhause Kunden empfangen. In engen Grenzen mag das ja vielleicht noch zulässig sein. Ein ständiges «Geläuf» im Treppenhaus müssen Mitbewohner und Vermieter aber nicht hinnehmen. Grenzfälle sind Mietende, die wenige Male pro Woche Kindern Nachhilfestunden oder Musikunterricht erteilen. Darüber haben schon erbitterte Auseinandersetzungen stattgefunden.

Gegen wenige Nachhilfestunden sollte nichts einzuwenden sein. Beim Musikunterricht hingegen sind zumindest die Regeln über die

Bild m&w



Solange Erwerbsarbeit zuhause keinen Lärm macht, gibt es auch kaum Probleme.

Hausmusik einzuhalten. Das heisst, ausserhalb der Ruhezeiten darf in einer Wohnung musiziert werden, aber nicht mehr als zwei bis drei Stunden pro Tag. Oft findet sich in den Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag Genaueres dazu.

Streitpunkt Wasserverbrauch

Ein häufiger Streitpunkt ist auch das Haarschneiden. Es kommt immer wieder vor, dass Mieterinnen im Badezimmer ihrer Wohnung gegen Bezahlung als Coiffeuse tätig sind. In solchen Fällen befürchten die Mitmieter vor allem, der hohe Wasserverbrauch bei dieser Tätigkeit treibe die Nebenkosten in die Höhe. Diese Sorge ist aber unbegründet. Der Mehrverbrauch einer Heimcoiffeuse liegt im normalen Schwankungsbereich des Verbrauchs einer Privat-

wohnung. Am meisten machen beim Wasserverbrauch die WC-Spülungen aus. Gerichtsurteile zum Kundenverkehr in einer Mietwohnung sind in der Schweiz übrigens nicht bekannt. Deshalb ist es offen, wo die Grenze des Zulässigen liegt.

Ebenfalls unzulässig sind in einer Mietwohnung Berufsarbeiten, die Lärm, Staub und unangenehme Gerüche verursachen. Was genau im Mietvertrag steht, ist übrigens gar nicht so wichtig. Eine Wohnung ist grundsätzlich immer nur zu Wohnzwecken vermietet, auch wenn das nicht ausdrücklich im Vertrag steht. Anders verhält es sich nur, wenn der Mietvertrag gewisse gewerbliche Nutzungen ausdrücklich zulässt.

Wenn der Vermieter Ihre Berufstätigkeit nicht dulden will, kann er Ihnen die Wohnung kündigen. Laut

Gesetz gilt eine Kündigung allerdings als missbräuchlich, wenn sie ausgesprochen wird, wenn die Mieterschaft in guten Treuen ihre Rechte ausgeübt hat. Solange Sie in Ihrer Wohnung im erlaubten Mass Berufsarbeit verrichten, könnten Sie eine Kündigung also mit guten Erfolgsaussichten anfechten.

Kündigung möglich

Falls Sie mit Ihrer Berufstätigkeit das Mass des Erlaubten eindeutig überschritten haben und der Vermieter Sie deswegen verwarnt hat, können Sie sich hingegen nur schwer gegen eine Kündigung wehren. Im Extremfall, wenn Sie mit Ihrer Berufstätigkeit in der Wohnung trotz schriftlicher Verwarnung massive Störungen verursachen, ist sogar eine kurzfristige Kündigung mit

Anzeige

AVIS

**Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder**

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

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

achen? Verschärft statt abgeschafft



Was Jaqueline Badran forderte, ist jetzt Tatsache: Die Lex Koller wird verschärft. Doch die Zürcher Nationalrätin geht noch weiter.

Vor Jahren sah es noch nach einer Abschaffung der Lex Koller aus, die den Verkauf von Boden an Personen im Ausland regelt. Dann kam die Zürcher Mieterpolitikerin Jacqueline Badran. Und sie setzte sich durch. Heute ist klar: Die Lex Koller wird nicht abgeschafft. Im Gegenteil: Sie soll noch verschärft werden.

Wachsender Konsens

Dazu scheint sich im Parlament in Bern ein wachsender Konsens gebildet zu haben. Das zeigen zwei Vorstösse, welche die Zürcher SP-Nationalrätin in der Herbstsession eingereicht hat. Darin fordert sie, dass zwei Ausnahmen von der Lex Koller rückgängig gemacht werden. Die eine betrifft den Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds und börsen-

tierten Immobiliengesellschaften. Ausländisches Kapital darf solche Anteile erwerben und damit Mitbesitzer an Grundeigentum in der Schweiz werden.

Die andere Ausnahme betrifft den Erwerb von betrieblich genutzten Immobilien, der von der Bewilligungspflicht der Lex Koller ebenfalls ausgenommen ist. Personen im Ausland dürfen somit ohne weiteres hiesige Geschäftsliegenschaften übernehmen. Das sind häufig hochrentable Anlagen. Laut Badran leuchtet es nicht ein, weshalb ausländische Gesellschaften solche Anlagen tätigen dürfen, ohne dass sie sich mit einem einzigen Rappen an der Infrastruktur des Landes beteiligen, welche allein die einheimischen Steuerzahlenden aufbringen.

Heuschrecken abhalten

Badran weist auf britische Hedgefonds oder arabische Staatsfonds hin, die durch solche Anlagen Gewinne erzielen und diese dann ins Ausland abzügeln. Gleichzeitig würden sie aber dazu beitragen, dass die

Bodenpreise in der Schweiz in die Höhe getrieben werden und sich die Mieten verteuern. Es gebe aber keinen Grund, weshalb die Menschen hierzulande ausgerechnet die Gewinne des katarischen Staatsfonds finanzieren sollten.

Die SP-Nationalrätin will diese Einschränkungen der Lex Koller in keiner Weise als ausländerfeindlich verstanden wissen. Einschränkungen beim unvermehrten Gut Boden seien jedoch unumgänglich. Diese quer zum Marktfundamentalismus stehende Ansicht gewinnt bei andern Parteien zunehmend an Überzeugungskraft. Die beiden Motionen von Badran wurden nicht nur von der eigenen SP-Fraktion, sondern auch von zahlreichen Mitgliedern aus der CVP, BDP und SVP unterschrieben. Mit Filippo Leutenegger ist sogar ein FDP-Häuserbesitzer aus Zürich dabei.

Es ist daher wohl nur noch eine Formsache, dass Badrans Vorstösse überwiesen werden. Das heisst: Der Lex Koller werden wieder neue Zähne eingesetzt.

ABS

Die Bank, die nicht spekuliert

Banken sind in der Krise. Aber nicht alle: Die Alternative Bank Schweiz verzeichnet Zuwachs.

Sie ist noch wenig bekannt. Doch die Alternative Bank Schweiz (ABS) mit Hauptsitz in Olten gibt es schon seit zwanzig Jahren. Ihre Gründer wollten es anders machen als die normalen Banken. Sie legten Wert auf sinnvolle Kredite und nachhaltige Anlagen statt auf möglichst viel Profit. «Ethik vor Gewinnmaximierung» steht heute noch zuoberst im Leitbild. Damit hat die ABS Erfolg. Sie spricht Leute an, die ihr Geld verantwortungsvoll anlegen möchten. Seit der Finanzkrise hat das Institut Zulauf durch enttäuschte Sparer, die sich von zockenden Gross- und anderen Banken abgewendet haben.

Hier gilt Transparenz

Die ABS hat heute eine Bilanzsumme von 1,3 Milliarden Franken und

zählt rund 30'000 Kundinnen und Kunden. Mit ihrer ethischen Ausrichtung unterscheidet sie sich von allen anderen 320 Banken in der Schweiz. Wer bei ihr einen Kredit will, wird zwar auf Bonität geprüft wie überall sonst. Die Kreditvergabe wird aber publiziert – auf der Webseite sind alle Ausleihungen nachzulesen. Man hält Transparenz hoch. Zudem unterstützt die ABS ökosoziale Projekte, sei es beim Wohnen, bei erneuerbaren Energien, Gesundheit und Prävention oder Ökologie. Die Förderung solcher Vorhaben hat sie sich auf die Fahnen geschrieben.

Viele möchten bei der ABS ihr Geld nachhaltig anlegen. Was aber heisst das, wenn heute alle Banken nachhaltige Anlagen anpreisen? Walter Nägeli, Leiter der ABS-Anlageberatung, verweist auf einen selbst entwickelten, hauseigenen Kriterienkatalog: «Das unterscheidet uns von allen anderen.» Diese Kriterien seien strenger als üblich. So empfiehlt die ABS beispielsweise keine Finanztitel wie die UBS, die in «nachhaltigen» Produkten enthalten ist,



bloss weil sie Solaranlagen fördert. Auch Holcim fällt weg, da der Konzern indigene Völker bedrängt. Der Schutz dieser Völker gehört zu den ABS-Kriterien.

«Die Leute, die zu uns kommen, wollen, dass ihr Geld sinnvoll angelegt wird», sagt Nägeli. Und sie wollten die Produkte auch verstehen. Daher gilt bei der ABS die Devise, dass nur Finanzprodukte verkauft werden, die auch verständlich sind. Das grösste Kapital des Alternativinstituts ist aber die hohe Glaubwürdigkeit. Dies vor allem dürfte der ABS auch in Zukunft eine wachsende Kundschaft bescheren.

➔ Bitte beachten Sie die Beilage zu dieser M&W-Ausgabe.

einer Frist von dreissig Tagen auf Ende eines Monats denkbar.

Im Gespräch eine Lösung suchen

Was rechtlich gilt, ist das eine. Was der Situation angepasst ist, ist das andere. Im vernünftigen Gespräch mit Vermieter und Nachbarn lässt sich meistens eine Lösung finden, um in der Mietwohnung Berufsarbeit zu verrichten. Häufig befürchteten die Nachbarn, mit dem kleinen Finger gleich die ganze Hand zu geben. Wenn sie zunächst eine Nachhilfestunde pro Woche duldeten, würden in einem Jahr schlussendlich zehn Schüler pro Tag vorbeikommen. Solchen Befürchtungen können Sie entgegentreten, indem Sie sich zu einer klaren Beschränkung verpflichten.

Ruedi Spöndlin

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

Telefonische Rechtsberatung:

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
Allgemein: Mo und Di 8–12h,
Do 14–18h, Sa 8–12h
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 Unkos-
tenbeitrag

Sprechstunde: Mo-Do 17–19h (Einlass
16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne Vor-
anmeldung

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

Tel. Rechtsberatung:

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

Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
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 13–16 h

Persönliche Rechtsberatung:

Liestal, Mo 17.30–18.30h Gitterlistr. 8
(Advokaturbüro)

Basel, Di und Do 17 bis 18.30 h, Pflug-
gässlein 1

Binningen, Di 17.30 – 18.30h, Curt
Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung
(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-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristin-
nen und Juristen an folgenden Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

FREIBURG

MV Deutschfreiburg,
PF 41, 3185 Schmitzen,
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.+3. Mo im
Monat, 19–20h

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock
Kanzlei Gruber, am 1.+3. Donnerstag
des Monats, 18–19h

GLARUS

MV Glarus
Postgasse 42, 8750 Glarus
Tel. 0848 051 051

Rechtsberatung:

lic. jur. Bettina Dürst, Tel. 055 650 24 65
Beratungen jeweils donnerstags nach
tel. Vereinbarung von 14.00–16.00 Uhr

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden, Postfach 361,
7004 Chur, Tel. 0848 064 064,
graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung: 081 253 60 62
Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen: 0848 064 064
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 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
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

Rechtsberatung Luzern:

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

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: Marktgasse 4 (Büro LT Bühler
Treuhand) Mo 17–18.30h
(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 Thurgau),
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, 8854 Siebnen,
Tel. 0848 053 053, Fax 041 822 04 33
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Tel. 0848 053 053

Rechtsberatung:

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

SOLOTHURN

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

MV Solothurn
Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,
4502 Solothurn, Tel. 0848 06 20 32

Rechtsberatung:

Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstr. 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 9–12,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,
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: David Gruber, Rechtsanwalt
& Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
jeden 2. und 4. Montag des Monats,
18–20h, 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 telefonische Voranmeldung 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 kostenpflichtig.

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 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



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)

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: Kündigungsf formular

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

Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

Schriften

Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen
 MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)



Bücher

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Peter Macher / Jakob Trümpy
 244 Seiten. Neuauflage des bewährten praktischen Führers 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)

Argumente gegen die Bausparinitiative
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender
Einschreiben
 Adresse Vermieterschaft
 Ort und Datum

Herabsetzungsbegehren
 Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Freundliche Grüsse
 Unterschrift

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll

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

Mietvertrag

3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

nen 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)

Die Schweiz ist kein Paradies

François Zutter ist der Schweizer Vertreter in der «International Union of Tenants» (IUT). Dort muss er immer wieder betonen, dass die Schweiz kein Mieterparadies ist.

Die IUT ist der Dachverband der europäischen Mieterbewegung. Und dort ist die Schweiz mit François Zutter vertreten, einem Anwalt der Asloca in Genf. Auf ihn hören die anderen Mietervertreter und -vertreterinnen aus Europa besonders. Denn die Schweiz ist immer noch das mieterreichste Land auf dem Kontinent. Ist sie deswegen auch ein «Mieterparadies»?

«Nicht ganz», sagte Zutter kürzlich in einem Interview mit der IUT-Zeitschrift «Global Tenant». Grundsätzlich wolle die Schweizer Bevölkerung nicht unbedingt nur in Miete leben. Sie habe vielmehr keine an-



François Zutter aus Genf ist der Schweizer Vertreter in der internationalen Mieterorganisation IUT.

dere Wahl. Zutter: «Ein Haus oder eine Wohnung kaufen ist ziemlich teuer und für die Mehrheit der Angestellten gar nicht möglich.» Auch relativiert er landläufige Ansichten über das Mietrecht und die Stellung der Mietenden. Er verweist auf den tiefen Leerwohnungsbestand von 0,94% und das noch viel knappere Wohnungsangebot in Städten wie Zürich oder Genf. «Wir fragen uns, ob es unter solchen Umständen überhaupt so etwas wie eine Vertragsfreiheit noch geben kann», so Zutter.

Mangelhafte Kenntnisse

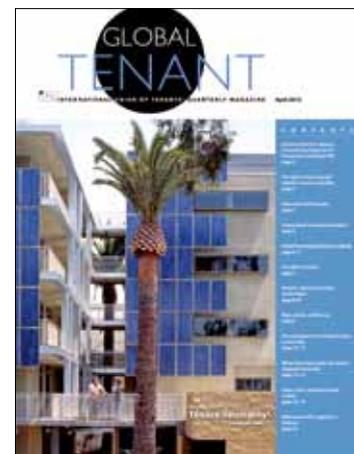
Auch Zutters Erfahrung ist, dass längst nicht alle Schweizerinnen und Schweizer über ihre Rechte beim Wohnen Bescheid wissen. Bei-

spiel überhöhte Anfangsmieten: Jährlich werden nur etwa 500 Anfechtungen verzeichnet, während rund 40'000 Streitfälle andere Bereiche des Mietrechts betreffen. Weder der Bund noch die Kantone seien gewillt, diese Situation zu ändern. Der Wohnungsmarkt werde zu 92% dem Privatsektor überlassen, und für gemeinnützige Genossenschaften gebe es im Wohnungsbau nur sehr wenig Unterstützung durch die öffentliche Hand.

Wie kann es sein, dass sich bei so vielen Mietenden so wenig ändert? Mit dieser Frage ist Zutter in Brüssel oft konfrontiert. Er antwortet darauf jeweils differenziert: Ein Viertel der Bevölkerung komme aus dem Ausland und könne gar nicht ab-

stimmen. Der andere Grund sei, dass eine Mehrheit für die politische Rechte stimme, und zudem gehörten 70% der Parlamentsmitglieder den rechten Parteien an. Zwar könne man in der Schweiz Volksinitiativen lancieren, doch sei es selten, dass diese in der Abstimmung eine Mehrheit der Stimmenden sowie eine Mehrheit der Kantone erreichten.

Aber Zutter weist auch auf die Macht der Mieterverbände mit ihren 200'000 Mitgliedern und dem guten Beratungsservice hin, den die Sektionen im ganzen Land den Ratsuchenden anbieten. Er glaubt, dass die Schweizerinnen und Schweizer ihre Mieterrechte verteidigen, wie das Scheitern der HEV-Initiativen zum Wohneigentum zeige. Doch sie seien (noch) nicht bereit, die Rechte zu verbessern. Dennoch gibt er sich optimistisch: «Wir kämpfen, vielleicht nicht für das Paradies, aber für eine bessere und sozial gerechte Wohnsituation!»



«Global Tenant» heisst die Zeitschrift der IUT.

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Fristenstillstand nach neuer ZPO

Im übergangsrechtlichen Verfahren gilt für die Frist zur Anrufung des Gerichts nach ergangenem Entscheid der Schlichtungsbehörde noch das alte Recht. Der Entscheid der Schlichtungsbehörde gilt dabei als prima facie-Entscheid im Vorfeld des erstinstanzlichen Verfahrens. Daher kommen hier die nach neuem Recht für das gerichtliche Verfahren geltenden Gerichtsferien nicht zur Anwendung.

Art. 145 Abs. 2 ZPO, Art. 209 Abs. 4 ZPO, Art. 404 Abs. 1 ZPO, Art. 405 Abs. 1 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_203/2012), 17. Oktober 2012. Publ. in mp 1/2013

Vorbehalt der Schriftlichkeit

Behalten sich die Parteien für den Abschluss des Mietvertrags die Schriftlichkeit vor, wird vermutet, dass sie vor Erfüllung dieser Form nicht verpflichtet sein wollen. Diese Vermutung wird aber widerlegt, wenn die Mieterin die Schlüssel vorbehaltlos entgegennimmt und die Entfernung von Lavabos und Lichtanlagen im Mietobjekt verlangt. Mit diesem Verhalten verzichtet die Mieterin konkludent auf die Einhaltung der Schriftlichkeit.

Art. 16 Abs. 1 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, BGer 4A_416/2012, 21. November 2012. Publ. in mp3/2013

Kettenmietverträge

Das Gesetz verbietet Kettenverträge nicht. Ungültig ist die Verkettung von befristeten Mietverträgen nur, wenn der Vermieter ein längeres Mietverhältnis beabsichtigt und mit der Befristung in erster Linie den Schutz des Mieters umgehen will. Wohnungsvernot und eine systematische Vermieterpraxis mit Kettenverträgen deuten auf eine Gesetzesumgehung hin. Ob sie vorliegt, entscheidet sich aber im konkreten Einzelfall.

Art. 255 Abs. 1 und 266 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, BGE 139 III 145, BGer 4A_604/2012, 26. Februar 2013. Publ. in mp3/2013