

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, Juni 2021

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)



Kündigungen  
machen krank  
*Seite 6-8*

## Liebe Leser\*innen



Wie viele solche Geschichten haben wir im M+W in den letzten Jahren wohl erzählt: Von Menschen, denen die Wohnung gekündigt wird, weil die Eigentümerin – meist eine Bank, eine Pensionskasse oder eine Versicherung – ihr Haus entweder totalsaniert oder abreissen und durch einen Neubau ersetzen will. In den allerwenigsten Fällen können die Mietenden danach in ihre Wohnung zurückkehren. Meist aus dem einfachen Grund, dass sie sich den neuen Mietzins nicht leisten können.

Für diese Ausgabe hat Isabel Plana eine Gruppe von Menschen in Uster besucht, die vor kurzem die Kündigung erhalten haben. Die vier dreistöckigen Wohnblöcke, in denen sie wohnen, sollen abgerissen und durch fünf grössere, höhere ersetzt werden – dabei sind sie noch nicht einmal vierzig Jahre alt. Die Besitzerin UBS will verdichten und damit ihre Rendite maximieren. Die Mietenden haben die Kündigungen angefochten und das Gespräch mit der Eigentümerin gesucht. Die weigert sich aber bis jetzt, mit ihnen zu reden.

Was macht es mit den Menschen, die zum Teil nach Jahrzehnten ihr Zuhause verlieren? Esther Banz ist dieser Frage nachgegangen und hat festgestellt, dass das Thema noch sehr wenig erforscht ist. Die Fachpersonen, mit denen sie gesprochen hat, zeigten sich aber alle sehr besorgt. Der Verlust der Wohnung ist besonders für verletzte Menschen – ältere oder solche mit kleinem Einkommen – sehr belastend.

Mit der Thematik setzt sich auch der Film «Kleine Heimat» von Hans Haldimann auseinander. Haldimann begleitete über mehrere Jahre zwei über 90-jährige Frauen, die nach sechzig Jahren aus ihrer Wohnung in Zürich-Leimbach ausziehen müssen, weil die Siedlung abgerissen wird. Der eindrückliche Film läuft aktuell in den Kinos.

Falls Sie noch auf der Suche nach einer Sommerlektüre sind: Machen Sie bei unserer Verlosung mit und gewinnen Sie eins von drei Exemplaren des neuen Buchs «Fremde Freunde» von Max Küng.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer!  
Andrea Bauer

<b>Aktuell</b> Doppelter Angriff auf die Rechte der Mietenden	3
<b>Urteil</b> Schlechte Nachrichten vom Bundesgericht	5
<b>Thema</b> Was Kündigungen mit der Gesundheit machen	6
<b>Zürich</b> Auch in Uster wird es für Mietende ungemütlich	9
<b>Sanitärwucher</b> Achtung bei der Ersatzvornahme	12
<b>Etcetera</b> Arbeitseinsätze zu fairen Bedingungen	14
<b>Haushalt</b> Seit März gilt ein neues Energielabel	16
<b>Verlosung</b> Gewinnen Sie das neue Buch von Max Küng	17
<b>Mietttipp</b> Todesfall: Was geschieht mit dem Mietvertrag?	18
<b>Hotline</b> Fan-Jubel: Muss ich die ganze Miete bezahlen?	21

*Herausgeber*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

*Redaktion*  
Andrea Bauer  
m+w@mieterverband.ch  
www.mietenundwohnen.ch  
*Administration und Adressverwaltung*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich  
T 043 243 40 40  
info@mieterverband.ch  
www.mieterverband.ch

*Mitarbeit*  
Walter Angst, Esther Banz, Ernst Feurer,  
Urs Geiser, Fabian Gloor, Laetitia  
Hardegger, Stefan Hartmann, Natalie  
Imboden, Isabel Plana, Patric Sandri,  
Reto Schlatter, Carlo Sommaruga,  
Florentina Wälsler  
*Gestaltungskonzept*  
Hubertus Design GmbH, Zürich  
*Layout*  
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern  
*Titelbild*  
Patric Sandri, Zürich

*Druck*  
Stämpfli AG, Bern  
*Beglaubigte Auflage*  
126 564 Exemplare  
*Erscheinen*  
6-mal pro Jahr  
*Abonnementspreis*  
Fr. 40.-/Jahr  
*Inserate und Beilagen*  
Katanja Schwander  
katanja.schwander@mieterverband.ch  
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Druckdick in der Schweiz

# Alarmstufe Rot

Die Rechte der Mietenden werden zurzeit gleich von zwei Seiten angegriffen. Schlechte Voraussetzungen für den Dialog, den der Bund mit den Sozialpartnern führen will.

Sowohl aus dem Bundeshaus als auch vom Bundesgericht gibt es schlechte Nachrichten für Mietende.



Foto: M+W

Es waren einer Bananenrepublik würdige Szenen. Eine Mehrheit des Nationalrats hatte soeben mit einer Stimme Unterschied eine Motion des Ständerats angenommen, die den Bundesrat aufforderte, nach Anhörung der Sozialpartner im Wohnungswesen eine ausgewogene Revision des Mietrechts auszuarbeiten. Da liess der Präsident dieser Kammer – SVP-Mitglied wie der Präsident des Hauseigentümergeverbands – die Abstimmung unter dem Vorwand eines inexistenten technischen Problems wiederholen. Das Ergebnis fiel diesmal genau umgekehrt aus: Mit einer Mehrheit von einer Stimme wurde die Motion abgelehnt. Dabei blieb es – es wird keinen Vorschlag des Bundesrats für eine ausgewogene Revision des Mietrechts geben. Vielmehr haben sich diejenigen politischen Kräfte durchgesetzt, die mit Vorstössen im Parlament den Schutz der Mietenden aushöhlen wollen. Diese Vorstösse werden bald aufs Tapet kommen.

### **Angriff von unerwarteter Seite**

Gleichzeitig hat sich unerwartet eine zweite Front eröffnet, die es auf die Rechte der Mietenden abgesehen hat: durch das Bundesgericht, in seiner zivilrechtlichen Abteilung von bürgerlichen Richter\*innen dominiert, die empfänglich sind für die Ansprüche der Immobilienwirtschaft. Das Gericht revidiert zurzeit seine Rechtsprechung und macht systematisch Errungenschaften rückgängig, die sich zum Teil über Jahrzehnte hinweg etabliert haben. Es ermöglicht damit den Vermieter\*innen höhere Renditen und erleichtert die Einführung von Marktmieten (siehe rechte Seite).

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen ins Leben gerufene Dialog zwischen den Sozialpartnern im Wohnungswesen steht daher unter den denkbar schlechtesten politischen und juristischen Vorzeichen. Für den Mieterinnen- und Mieterverband darf sich dieser Dialog nicht auf das endlose Lamento der Vermieterseite beschränken. Im Mittelpunkt der Diskussionen müssen vielmehr eine effektivere Mietzinskontrolle und eine faire Abwälzung von Investitionen auf die Mieten stehen. Andernfalls wird die Übung zu nichts führen.

Mehr denn je können die Mietenden auf den Mieterinnen- und Mieterverband zählen. Wir werden die ungerechten Vorstösse, die in den nächsten Monaten kommen werden, mit dem Referendum bekämpfen und uns mehr denn je für eine echte und effektive Mietzinskontrolle stark machen.

Wir werden uns gemeinsam zu wehren wissen.

Zum zweiten Mal innert kurzer Zeit ändert das Bundesgericht seine Rechtsprechung zu Ungunsten der Mietenden.

# Bundesgericht weicht «Samichlaus»-Entscheid auf

Bis vor kurzem galt: Wenn eine Miete bei einem Wechsel der Mieterschaft gegenüber der Vormiete um mehr als 10 Prozent erhöht wird und die Vermieterschaft mit der Orts- und Quartierüblichkeit argumentiert, hat eine Anfechtung gute Erfolgschancen. Die Vermieterschaft musste in diesem Fall anhand von fünf vergleichbaren Objekten aus dem Quartier belegen, dass der erhöhte Mietzins tatsächlich dem entsprach, was im Quartier sonst für vergleichbare Wohnungen bezahlt werden muss. Gelang ihr das nicht, galt die Vermutung, die Erhöhung des Mietzinses sei tatsächlich missbräuchlich. Diese Praxis des Bundesgerichts, an dem sich auch die anderen Gerichte orientierten, ging auf den sogenannten «Samichlaus»-Entscheid vom 6. Dezember 2012 zurück (BGER 4a\_491/2012).

Anfang Juni nun kam das Bundesgericht auf diesen Entscheid zurück und präzisierte ihn anhand eines konkreten Falls.

## **Beweislast stärker bei Mietenden**

Künftig gilt der Verdacht, dass eine Miete bei einem Wechsel zu stark erhöht wurde, nur noch dann als gegeben, wenn die Miete gegenüber der Vormiete um deutlich mehr als 10 Prozent erhöht wurde.

Und die Vermieterschaft kann diesen Verdacht bedeutend einfacher entkräften. Sie muss nicht wie bisher fünf vergleichbare Objekte anführen, um zu belegen, dass die Miete orts- und quartierüblich ist. Als Beleg denkbar sind gemäss Bundesgericht Indizien wie eine inoffizielle Statistik, ein Privatgutachten oder die Tatsache, dass die Vormieterschaft länger ohne Mietzins-erhöhung in der Wohnung lebte.

Gelingt es der Vermieterschaft so, den Verdacht gegen sie abzuwenden, fällt die Beweislast zurück an die Mieterschaft, welche die Miete als zu hoch beanstandet. Sie muss dann ihrerseits den Beweis erbringen, dass die Mietzinserhöhung tatsächlich missbräuchlich ist. Im Gegensatz zur Vermieterschaft muss die Mieterschaft aber den «strikten Beweis» erbringen. Das heisst, sie muss wie früher die Vermieterschaft anhand von fünf vergleichbaren Objekten im Quartier beweisen, dass die Miete zu hoch ist. Dies ist ein grosser Nachteil für die Mietenden, denn gewöhnlich gilt: Wer die Beweislast hat, hat die Zwei am Rücken. Die Mietenden haben normalerweise keinen Zugang zu den Mietpreisen anderer Wohnungen in der Nachbarschaft. Das macht für sie die Beweisführung nahezu unmöglich, dass die Miete missbräuchlich ist. Die Anfechtung des An-

fangsmietzinses wird durch dieses Urteil deshalb stark erschwert.

## **Trotzdem weiter anfechten**

Dies ist innert Kürze bereits der zweite Entscheid des Bundesgerichts zum Nachteil der Mietenden. Bereits letzten Herbst hatte es mit einem Leiturtel für Aufsehen gesorgt, gemäss dem künftig eine höhere Nettorendite für die Vermietenden zulässig ist. Beide Entscheide erleichtern es den Eigentümer\*innen, die Mietzinse zu erhöhen. Damit gehen sie in die komplett falsche Richtung. Fast zeitgleich mit dem Entscheid im Juni machte das Bundesamt für Statistik den neuen Mietpreisindex publik, der zeigt: Die Mieten sind auch im letzten halben Jahr weiter angestiegen. Dabei müssten sie angesichts der tiefen Zinsen eigentlich sinken.

Die neue Praxis des Bundesgerichts sollte allerdings Mietende nicht davon abhalten, eine Anfangsmiete, die gegenüber derjenigen der Vormietenden stark erhöht wurde, anzufechten. Die Chancen auf eine Reduktion sind in vielen Fällen auch weiterhin intakt, und oft kommt es gar nicht zum Gerichtstermin, weil Vermieter\*innen bereits vor der Schlichtungsstelle einsehen, dass sie es übertrieben haben.

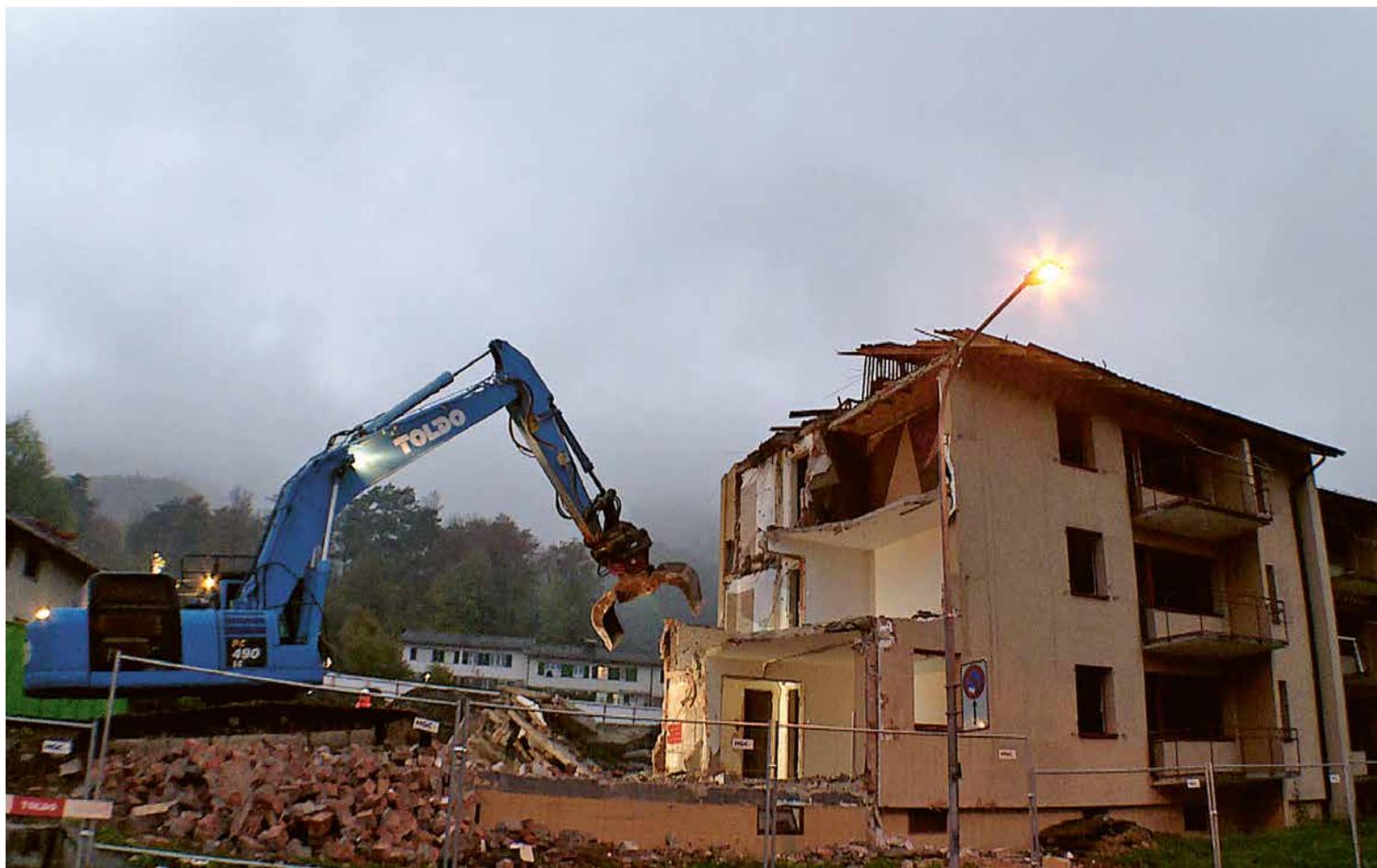


Foto: Filmstill aus «Kleine Heimat», Prosa Film

Am Tag von Hanni Islers Beisetzung fahren vor dem Haus, in dem sie sechzig Jahre gelebt hat, die Bagger auf.

## «Ihre Lebensfreude war weg»

In aller Selbstverständlichkeit werden Menschen aus ihren Wohnungen vertrieben. Dazu, was das für ihre Gesundheit bedeutet, gibt es wenig Forschung. Aber Fachleute machen sich Sorgen.

Es passierte in der Nacht. Eine Nachbarin hörte etwas. Vielleicht ein Holzstuhl, der mit Kraft umplatziert wurde. Die Geräusche kamen aus dem 9. Stockwerk. Die Nachbarin schlief wieder ein. Am nächsten Morgen lag Gertrud Kreis\* tot vor dem Haus. Sibylle Morgan\*, in einem der unteren Stockwerke des Schorenwegs 20 in Basel wohnhaft – ein Hochhaus, das der Pensionskasse der Credit Suisse gehört –, sah die Leiche.

Es ist anzunehmen, dass Gertrud Kreis in jener Nacht des 2. Dezember 2019 in den Tod sprang. Die Basler Staatsanwaltschaft, die den Fall untersucht hat, gibt keine Auskunft. Für die Menschen im Haus, mit denen sich Gertrud Kreis austauschte, gibt es keine Zweifel. Sibylle Morgan: «Ihre Wohnung zu verlieren, war für sie unvorstellbar.» Beat Leuthardt vom Mieterverband Basel sieht einen möglichen Zusammenhang mit einem Brief, den die Verwaltung Wincasa den Mieter\*innen nur wenige Tage davor geschickt

\*Name geändert

hatte: «Darin stand, die Baueinsprachen seien vollumfänglich abgewiesen worden – das suggerierte, alles sei nun entschieden. Tatsächlich ist das Bauverfahren auch heute noch, nach eineinhalb Jahren, weiterhin hängig. Dieser freche Brief sollte den Bewohnern wohl jede Hoffnung nehmen, doch bleiben zu können.»

Gertrud Kreis war 75 Jahre alt, als sie ging – Wally Kohn auf den Tag genau ein Jahrhundert alt. Am 27. August 2020, dem Tag ihres 100. Geburtstages, nahm sich Kohn mithilfe eines Sterbedienstes das Leben. Gesundheitlich war sie in für ihr Alter guter Verfassung. Sie kündigte ihren Suizid zwei Tage davor in der Basler Zeitung «BZ» an: «Wenn ich hier raus muss, dann gehe ich. Keine 100 Pferde bringen mich ins Heim.» Und so tat sie es.

Zwei weitere Bewohner, beides Männer, starben sehr bald und überraschend, nachdem die CS-Pensionskasse allen im Haus gekündigt hatte. Eine der Witwen sagte gegenüber der «BZ»: «Nachdem wir die Kündigung erhalten hatten, hat sich sein Zustand verschlechtert. Den Stress hat er nicht überlebt.»

#### **Möglichst viel Rendite erwirtschaften**

Immer öfter werden in urbanen Zentren ganze Häuser oder sogar Siedlungen abgerissen oder totalsaniert, nur in wenigen Fällen können die Menschen, die oft schon Jahrzehnte dort leben und am Ort verwurzelt sind, bleiben. Wohnbaugenossenschaften beweisen zwar, dass Kündigung und Vertreibung vermieden werden können, etwa durch etappiertes Sanieren. Aber profitorientierte Immobilienbesitzer wollen gar nicht, dass die bestehende Mieterschaft bleibt. Pensionskassen, Banken, Versicherungen sollen heute über Wohnungsmieten möglichst viel Rendite erwirtschaften.

Die UBS schreibt in einer aktuellen Studie, beim Sanieren von Mehrfamilienhäusern böten sich jetzt «dank Steuerabzügen, Subventionen und einhergehenden Mietzinserhöhungen in vielen Fällen attraktive Renditen.» Bestandesmieten sind in der Schweiz durch das Mietrecht geschützt. In einst für Familien erstellten Siedlungen aus den 50er-, 60er-, 70er-Jahren sind die Mieten oft bezahlbar – und noch weniger hoch sind sie, wo Mieter\*innen schon seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben. Sie müssen quasi

vertrieben werden, damit man durch Neuvermietung viel höhere Mieten generieren kann, wie es die UBS vorrechnet. «Die bisherigen Mieter\*innen werden als Hindernis betrachtet. Sie stehen im Weg, wenn in der Marktlogik an Ort und Stelle ein Mehrfaches abgeschöpft werden kann», sagt Luisa Gehrig. Durch Verdrängung werde Kapital vermehrt. Dazu, was das für die Betroffenen bedeutet, werde international zwar rege geforscht, in der Schweiz stehe man aber erst am Anfang, weiss die Doktorandin der Sozial- und Kulturgeografie an der Universität Zürich.

#### **Kündigung nach 60 Jahren**

Basel und Zürich sind Hotspots der Verdrängung in der Deutschschweiz, «Mieten und Wohnen» schreibt Ausgabe für Ausgabe über neue Fälle. Auch den Filmemacher Hans Haldimann treibt die Entwicklung um. Aktuell läuft sein Dokumentarfilm «Kleine Heimat» in den Kinos: Er begleitet Hanni Isler (geboren 1925) und Rosa Zehnder (geboren 1928). Die beiden leben seit Beginn in einer 1957 erstellten Mehrfamilienhaussiedlung in Zürich-Leimbach. Auf Ende März 2017 wurde ihnen wie allen andern gekündigt, zuvor wechselten die Häuser ihre Besitzerin: Die Zürich Versicherung kaufte die Siedlung der Swiss Re ab. Isler ist 91 Jahre alt, als Haldimann sie erstmals mit der Kamera besucht. Zackig geht sie den Weg zum Lebensmittelgeschäft hinunter, etwas langsamer nach dem Einkauf den Berg wieder hoch – in beiden Händen trägt sie eine volle Tasche. Hilfe braucht sie dabei keine. Auch im Kopf ist die Rentnerin agil. Ihre Sorge über den bevorstehenden Verlust der Heimat ist spürbar, aber sie verbietet es sich zu klagen. Der einzige Satz, der im Film ihre Angst zum Ausdruck bringt, ist: «Man kann heute sowas ja gar nicht mehr finden.» Damit meint sie eine für sie als Rentnerin bezahlbare Wohnung.

Doris Isler stand ihrer Mutter in der unsicheren Zeit zur Seite. Sie erlebte, wie sie sich nach der Kündigung veränderte: «Nachdem definitiv war, dass sie nicht bleiben kann, dass es keine Hoffnung gibt, war ihre Lebensfreude weg. Ich sah ihr an, wie sie sich Mühe gab, nach aussen weiter positiv zu sein – aber innerlich zerfrass es sie.» Der Zürich Versicherung war egal, was mit ihrer Mieterin passiert

– Doris Isler: «Niemand fragte meine Mutter je, was der erzwungene Auszug für sie bedeutet. Dabei wurde sie wirklich entwurzelt.» Ein Gewaltakt, den die gut bezahlten Manager diskret nach unten delegieren können, an ihre Angestellten und an die Verwaltungsfirma, die für sie das Wegschaffen der Mieter\*innen erledigt. Und nicht einmal für die Folgen der Vertreibung muss die Versicherung Verantwortung tragen: Diese Kosten – für das soziale und gesundheitliche Auf-fangen oder je nach Einkommen und Vermögen der Betroffenen auch bei einem vorzeitigen Eintritt ins Altersheim – tragen die Steuerzahlenden. Wie stark diese Kosten die öffentliche Hand belasten und voraussichtlich noch belasten werden, wenn die Verdrängung weiter an Dynamik zunimmt, dazu scheint es keine Berechnungen zu geben. Klar ist: Entmietungs- und Vertreibungsprozesse sind ein neues Paradebeispiel für die Privatisierung von Gewinn und die Demokratisierung von Kosten – und es geschieht beim Wohnen, diesem existenziellen Bedürfnis. Noch schlimmer: Betroffen sind vor allem Menschen, die ohnehin schon verletzlich sind, alte Menschen etwa. Von den über 65-Jährigen war 2019 jede sechste Person arm, verfügte also nicht über die finanziellen Mittel, um am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

#### **Hohe politische Relevanz**

Die bisher wichtigste Schweizer Studie zur Frage, wie Wohnungskündigungen im Kontext von Verdrängungsprozessen vonstatten gehen und was sie für die Menschen bedeuten, erscheint diesen Herbst in Buchform: «Entmietet und verdrängt werden». Verantwortlich für die mehrjährige Forschungsarbeit sind die Post-Doktorandin Miriam Meuth von der Universität Zürich und Christian Reutlinger, Professor für Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit an der Ostschweizer Fachhochschule. Beide sehen in der Verdrängung eine komplexe Entwicklung von hoher politischer Relevanz. Christian Reutlinger: «Es geht bei der Verdrängung um grosse strukturelle Aspekte, unsere Altersversorgung ist einer davon. Und gleichzeitig ist eine Kündigung so etwas Individuelles. Und die betroffenen Menschen sind oft so alleine damit.»

Menschen, denen gekündigt wird, oder andere, die von (Leer-)Kündigungen erzählen, erfahren oft wenig Empathie. Weit verbreitet ist die Haltung: «Es gibt kein Recht, in einer Stadt wie Basel oder Zürich zentrumsnah zu wohnen.» Oder: «Das Leben bedeutet nun mal stetige Veränderung.» Oder: «Man muss eben flexibel sein.» Da würden – in einer neoliberalen Logik – gesellschaftspolitische Probleme zu einem Problem der Mieter\*innen gemacht, sagt Miriam Meuth, «die Betroffenen werden als unflexibel dargestellt», als ob sie das Problem wären. Diese sarkastische Haltung verkenne auch die ungleich verteilten Ressourcen: Für diejenigen, die es sich leisten können, ist es möglich, eine neue Wohnung zu finden – aber für alle, die wenig Einkommen haben, ist es in den Ballungsräumen fast unmöglich. Womöglich wird ihnen etwas in einer anderen älteren Siedlung angeboten, die aber bereits – ohne dass die Vertriebenen es wissen – ihrerseits dem Abriss geweiht ist. So werden sie nach ein, zwei, drei Jahren abermals vertrieben. «Verdichtung betrifft am allermeisten genau jene, die nicht so sehr gehört werden», wissen Meuth und Reutlinger aus ihrem Forschungsprojekt.

Die beiden führen das weitgehende Fehlen einer kritischen Reflexion der Verdrängung auch darauf zurück, dass die Perspektive der Verdrängten im wissenschaftlichen Diskurs bisher zu wenig im Fokus war. So bestehe die Gefahr der Verharmlosung und auch der Romantisierung von «Aufwertungen», etwa wenn eine soziale Durchmischung versprochen wird oder es heisst, ärmere Menschen könnten von einer «Aufwertung» profitieren.

#### **Sparen beim Essen und beim Sozialen**

Verdrängungsforscherin Luisa Gehriger interessiert sich unter anderem dafür, was die Menschen für ein Quartier bedeuten, auch in einem ökonomischen Sinn. Sie sagt: «Wir alle müssen irgendwo leben und wir alle produzieren ein Quartier mit. Aber der Mehrwert, der auch durch uns und unser tagtägliches Leben generiert wird, dieser Mehrwert kann absorbiert werden von jenen, denen die Liegenschaften gehören, während die Quartierbevölkerung ausgetauscht wird. Man kann also auch von einer Enteignung sprechen.»

Gehriger, die die internationale Forschung und Literatur zu aktuellen Verdrängungsformen kennt, sagt: «Der Zusammenhang von Verdrängung und negativen Folgen für die Gesundheit ist evident; es gibt viele Folgeerscheinungen, nicht zuletzt darum, weil von Verdrängung Betroffene oft bereits in prekären Lebenssituationen sind.» Gefühle der Machtlosigkeit und fehlender Anerkennung und auch die Entsolidarisierung seien wichtige Aspekte: «Oftmals werden Bewohner\*innen in Verdrängungsprozessen als ersetzbar und illegitim dargestellt, sie werden desavouiert und stigmatisiert.» Vertriebene würden auch zu hohe Mieten in Kauf nehmen, um in ihrem Quartier, wo sie verwurzelt sind, bleiben zu können. Folgeeffekte davon: «Veranschuldung oder eine Prekarisierung anderer Lebensbereiche.» Sparen beim Essen und bei sozialen Kontakten etwa.

#### **«Widerspricht allem, was wir empfehlen»**

Eine Brücke von der Wissenschaft zur Beratung und Praxis schlägt die Gesundheitsförderung Schweiz. Obwohl man sich dort noch nicht explizit mit Gesundheitsfolgen von Verdrängung beschäftigt hat, ist für Cornelia Waser klar, dass das Rausgestossenwerden aus der Wohnung, die Stabilität, Schutz und Sicherheit bedeutet, der Gesundheit schadet. Die Projektleiterin Psychische Gesundheit der von den Kantonen und Versicherern getragenen Stiftung sagt: «Mit der Wohnung verliert jemand ja auch ein soziales Umfeld. Oft ein tragendes, speziell wenn der Mensch Jahrzehnte am selben Ort gelebt hat. Und dass hier über die Köpfe der Menschen hinweg entschieden wird, erst noch in einem für sie so existenziellen Belang wie dem Wohnen, dem Zuhause: Dieses Vorgehen widerspricht ziemlich genau allem, was wir empfehlen.»

Menschen brauchen Verortung, auch sozial. Wohnen bedeutet Aufgehoben-sein, in engen Beziehungen und auch in loseren, wie sie in Nachbarschaften gelebt werden. Eingebunden sein in einer Nachbarschaft ermöglicht soziale Teilhabe. Es ist im Alter schwieriger, auf Distanz Beziehungen zu pflegen, deshalb werden die Beziehungen im näheren Umfeld wichtiger. Mit der Kündigung und dem Rausgeworfenwerden wird all das kaputt gemacht. «Dümmer kann es eigentlich nicht laufen», sagt Cornelia Waser. Wissen-

schaftliche Erkenntnisse zeigten, dass die soziale Integration und nahe Beziehungen die beiden wichtigsten Kriterien für ein langes Leben seien, vor allen anderen, auch dem Verzicht auf das Rauchen oder sportlicher Betätigung.

Hanni Isler zog ins Altersheim. Der Filmemacher Hans Haldimann wollte sie nach dem Umzug ein weiteres Mal besuchen gehen, aber sie schreibt ihm per SMS: «Lieber Hans, ich finde es besser, wenn du baden gehst. Die ganze Situation setzt mir doch zu sehr zu. Ich melde mich wieder. Ganz liebe Grüsse, Hanni.» Sie meldet sich nicht mehr – sie stirbt, drei Tage später. Nur fünf Wochen nach dem Umzug. Am Tag ihrer Beisetzung fahren vor dem Haus, in dem sie sechzig Jahre gelebt hat, die Bagger auf.

Zum Schluss aber noch eine gute Nachricht. In Deutschland gab es diesen Mai ein wegweisendes Urteil: Das Berliner Landgericht entschied, dass der erzwungene Wohnungsverlust eines älteren Ehepaares, das fast zwanzig Jahre in der gleichen Wohnung gelebt hatte, eine Verletzung der Menschenwürde sei. Der Richter argumentierte mit der «tiefen Verwurzelung» der Betroffenen.

#### **«Kleine Heimat»**

Hanni Isler lebt noch mit 91 Jahren so, wie es sich viele ältere Menschen wünschen: selbstbestimmt und bei guter Gesundheit in ihrer eigenen Wohnung. Seit sechzig Jahren ist die Mehrfamilienhaus-Siedlung in Zürich-Leimbach ihre Heimat, hier zog sie auch ihre Kinder gross. Ebenso Rosa Zehnder. Jetzt wird abgerissen, alle müssen gehen. Der stille, eindrückliche Film begleitet die beiden Frauen über mehrere Jahre, bis zum Abriss und darüber hinaus. Dokumentarfilmer Hans Haldimann zeigt, was heute so viele und insbesondere auch viele ältere Menschen erleben müssen: Sie werden rücksichtslos aus ihrer Welt vertrieben – aus den Räumen, die Teil ihrer Identität sind und ihnen Sicherheit geben, und aus nachbarschaftlichen, sozialen Strukturen, die für ihre Gesundheit so wichtig sind. (eb)

Der Film läuft in Zürich im Kino Houdini (Spielzeiten: [www.kinohoudini.ch](http://www.kinohoudini.ch)). Spezialvorstellungen im Beisein des Regisseurs: Mo, 28. Juni, 14.30/20.30, Kino Qtopia, Uster Do, 1. Juli, 20.15, Kino Cameo, Winterthur

Mieter\*innen der Siedlung an der Zelgstrasse mit Jevaire Sulejmani (2. von links), Nathalie Bissegger (4. von links), José Franco (3. von links) und Hansjörg Bumbacher (1. von links) von der Kerngruppe.



## «Wir gehen nicht kampfflos»

In Uster wird es für Mietende zusehends ungemütlich. Jüngst wurde bekannt, dass die familienfreundliche Siedlung an der Zelgstrasse abgerissen und durch fünf Mehrfamilienhäuser ersetzt werden soll. Die Mieterschaft erfuhr davon erst wenige Wochen vor der Kündigung.

Was man sich aus der Stadt Zürich schon länger gewohnt ist, scheint nun auch im boomenden Uster angekommen zu sein. Grossinvestoren planen im Stillen Ersatzneubauten mit möglichst hoher Ausnutzungsziffer und lassen die Mieterschaft bis zum letztmöglichen Zeitpunkt darüber im Dunkeln. Selbst wenn einzelne Mieter\*innen Verdacht schöpfen und nachfragen, bekommen sie von der Liegenschaftsverwaltung keine Antwort.

«Ich habe erst durch den Brief des Mieterinnen- und Mieterverbands Mitte März von den möglichen Abriss- und Neubauplänen erfahren», erzählt Jevaire Sulejmani. Die 35-jährige Berufsschullehrerin wohnt seit zwölf Jahren mit ihrem Partner in der Siedlung Zeltgstrasse, die von der UBS im grössten Immobilienfonds der Schweiz (Sima-Fonds) gehalten wird. «Schon damals bei der Wohnungsbesichtigung meinte der Vormieter, dass wahrscheinlich bald mal renoviert würde.» Gemacht wurde bisher nie etwas. «Dass Küche und Bad recht alt waren, hat uns nicht gestört. Wir haben uns

trotzdem in diese Maisonette-Wohnung verliebt, vor allem auch, weil die Siedlung so grün und ruhig ist.»

Die vier dreistöckigen Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1982 sind nur wenige Minuten vom Greifensee entfernt. Die siebzig Wohnungen sind preiswert, die Mieterschaft durchmischt, viele Familien, ältere Leute, verschiedene Nationalitäten. Das Herzstück der Siedlung ist eine grosse Wiese mit Kinderspielplatz und Gemeinschaftsgarten. «Unser Zuhause ist in jeder Hinsicht ein Bijou», beschreibt es Sulejmani. Die UBS sieht darin wohl eher einen Rohdiamanten.

#### Aus 70 Wohnungen werden 164

Mitte Mai haben die Mieter\*innen der Zeltgstrasse die «Kündigung aufgrund Ersatzneubau» erhalten. An einer Sanierung der durchaus noch gut erhaltenen Liegenschaft war die UBS nicht interessiert. Weil eine Sanierung «aus ökologischer und ökonomischer Betrachtung keinen Sinn ergibt» und die Stadt Uster in diesem Gebiet mehr Verdichtung fordere,

wie im Begleitschreiben zur Kündigung steht. Stattdessen sollen die vier Häuser abgerissen und durch grossflächigere, höhergeschossige Neubauten ersetzt werden. Der zusätzliche fünfte Wohnblock dürfte auf der heute unbebauten Wiese zu stehen kommen – ade, Spielplatz und Gemeinschaftsgarten. Aus 70 werden so 164 Wohnungen.

Über Preis und Grösse der geplanten Wohnungen hält sich die Vermieterschaft bedeckt. Dass sie teurer werden, ist so gut wie sicher. «Meiner Nachbarin hat die Verwaltung auf Anfrage gesagt, dass die neuen 4,5-Zimmer-Wohnungen voraussichtlich 80 bis 90 Quadratmeter gross sein und um die 3000 Franken kosten würden», erzählt Nathalie Bissegger, die mit ihrem Mann und den zwei jüngsten Kindern seit 2016 in der Siedlung wohnt. «Wie soll eine vierköpfige Familie auf so kleiner Fläche zu einem solchen Preis wohnen?», fragt sie sich. Zum Vergleich: Für ihre 135-Quadratmeter-Maisonette inklusive Garagenparkplatz zahlt Bissegger aktuell 2500 Franken pro Monat.

Die UBS will die vier Wohnblöcke abreißen und durch fünf Neubauten ersetzen – aus 70 Wohnungen sollen 164 werden.



Foto: Reto Schärter

Die beiden Mitarbeiter der Verwaltung, die ihnen die Kündigung persönlich zuhause überreichten, hätten ihnen zwar ein Vormietrecht in Aussicht gestellt. Aber sie hätten keine konkreten Angaben zur zukünftigen Wohnung machen können, weder zu Fläche, Zimmerzahl, Raumaufteilung noch Mietpreis, sagt Bissegger. «Das ist uns viel zu unsicher und keine echte Option. Da verzichten wir lieber auf das Vormietrecht.» Nicht nur das Vormietrecht kann sich als Mogelpackung entpuppen, sondern auch die durch die Verwaltung angebotene Unterstützung bei der Wohnungssuche. Bissegger: «Die Inserate, die uns die Verwaltung bislang zugeschickt hat, entsprechen nicht annähernd unseren Kriterien.»

#### Präventive Kündigung als Strategie

Noch mehr als diese «Mieterspezialbehandlung» irritiert der Umstand, dass zum Zeitpunkt der Kündigung für das geplante Projekt noch gar kein Baugesuch vorlag. Ein Baustart im Frühling 2022 ist also sehr unrealistisch. Trotzdem soll die erste Hälfte der Mieterschaft per Ende April nächsten Jahres ausziehen. Diese fast schon «präventive» Kündigung habe Strategie, sagt Walter Angst vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich. «Die Eigentümerin überfällt die meist völlig ahnungslosen Mieter\*innen mit dem Kündigungsschreiben und hofft, dass möglichst wenige die Kündigung anfechten.»

«Der Termin Ende April kommt für uns zu einem unmöglichen Zeitpunkt – mitten im Schuljahr», sagt Nathalie Bissegger, deren zwei jüngste Töchter in den Kindergarten respektive in die 1. Klasse gehen. Sie bezweifle, dass ihre Familie im gleichen Quartier eine passende und zahlbare Wohnung finden wird und die Kinder in der gleichen Schule bleiben können. «Deswegen haben wir die Kündigung angefochten und eine Mieterstreckung gefordert, damit wir den Umzug auf den Sommer, zwischen die Schuljahre, legen können.»

Auch Jevaire Sulejmani hat die Kündigung angefochten. «Wir wollen in Uster, am liebsten in Niederuster bleiben und sind aktiv am Suchen. Aber es ist echt schwierig. Unter 3000 Franken haben wir in der Nähe kaum eine Wohnung gesehen, die von der Grösse her mit der unsrigen vergleichbar wäre.» Mit der An-

fechtung wollen sie sich mehr Zeit verschaffen.

#### Familien werden aus Uster verdrängt

Nach dem ersten Info-Treffen, zu dem der MV die Mieterschaft im März geladen hatte, haben Sulejmani und Bissegger mit sechs weiteren Bewohner\*innen der Siedlung eine Kerngruppe gebildet, um gegen die Leerkündigung zu mobilisieren. Sie trafen sich mit der Stadtpräsidentin und dem Bauvorstand von Uster zu einem Gespräch, um herauszufinden, ob die Stadt sie in ihrem Kampf unterstützen könne. Die Frage war schnell beantwortet: Der Stadt sind baurechtlich die Hände gebunden. Die Stadtpräsidentin wies darauf hin, dass die Bevölkerung über politische Vorstösse und Eingaben bei der neuen Bau- und Zonenordnung selber Einfluss auf die Entwicklung im Wohnungsmarkt nehmen könne.

«Von der Stadt bin ich ziemlich enttäuscht», sagt Nathalie Bissegger. «Uster schreibt sich auf die Fahne, familienfreundlich zu sein und soziale Durchmischung zu fördern. Solche Neubauprojekte bewirken aber genau das Gegenteil: Es entsteht eine Klassengesellschaft und Familien werden aus Uster verdrängt.» Auch dagegen wolle sie mit ihrem Engagement in der Kerngruppe ein Zeichen setzen. Ihre Mitstreiterin Jevaire Sulejmani sagt: «Wir müssen uns wehren und laut sein, damit es auch die Öffentlichkeit mitbekommt und sich politisch etwas bewegt.» Damit es anderen in Zukunft nicht mehr so ergehe wie ihnen. «Wenn wir hier rausmüssen, dann nicht kampflos», sagt Nathalie Bissegger. «Wir wollen den Zeitpunkt mitbestimmen. Und wir wollen, dass die Eigentümer ihr Gesicht zeigen und die Bedürfnisse der Mieter\*innen ernst nehmen.»

#### UBS: Asset Manager bleibt in Deckung

Offiziell gehören die Häuser an der Zeltgstrasse der Turintra AG. Real ist sie Teil des grossen Immobilienportfolios der UBS. Die Entscheide trifft Daniel Brüllmann, Chef der UBS Fund Management (Switzerland) AG. Die Mieter\*innen der Zeltgstrasse versuchen seit April, mit dem Entscheidungsträger Kontakt aufzunehmen. Auf Anfrage liess Brüllmann über die Verwalterin (Livit) mitteilen, dass die Mieter\*innen nicht mit der Eigentümerschaft Kontakt aufnehmen dürften. Daran hat auch ein Schreiben der Ustermer Stadtpräsidentin Barbara Thalmann nichts geändert. Nach dem Gespräch mit den Mieter\*innen hat sie Brüllmann am 20. Mai freundlich gebeten, über den Entscheidungsfindungsprozess der Eigentümerschaft zu informieren. Bis Redaktionsschluss (14. Juni) hat dieses Schreiben keine Wirkung entfaltet. Brüllmann ist Vorstandsmitglied des Verbands Immobilien Schweiz (VSI). Die vom Appenzeller CVP-Ständerat Daniel Fässler präsidierte Lobbyorganisation will den Schutz der Mieter\*innen vor missbräuchlichen Mietzinsen demontieren.

# Das tut weh

Weil der Vermieter den Abfluss nicht entstopfen liess, engagierte die Familie Robertson selber eine Sanitärfirma. Nicht nur wurden sie von dieser übel abgezockt, sie blieben auch noch auf der Rechnung sitzen.

2443 Franken für das Entstopfen eines Abflusses sind eindeutig viel zu viel.



Als an einem Donnerstag Anfang Januar im Küchentrog das Wasser nicht mehr abfließt, ruft Mark Robertson seinen Vermieter an. Der verspricht zwar, etwas zu unternehmen, jedoch geschieht nichts. Am Wochenende und in der darauffolgenden Woche wird die Situation mit dem Abfluss zunehmend schlimmer – vor allem in der Nacht und in den frühen Morgenstunden. «Aus dem Abfluss trat eine stinkige Brühe und das Gurgeln raubte uns den Schlaf», erinnert sich Robertson. Wieder ruft er den Hausbesitzer an, doch wieder geschieht nichts.

Das 6-Familien-Haus in Kilchberg, in dem die Familie Robertson seit sieben Jahren wohnt, ist schon etwas älter. Früher gehörte es einem alten Mann, nach dessen Tod ging es in den Besitz seiner beiden Kinder über, und heute kümmert sich der Sohn alleine darum. Wobei von «kümmern» nicht die Rede sein könne: «Er kassiert einzig die Miete, sonst macht er nichts», sagt Robertson. Nach einer Woche – die Situation ist für alle unerträglich geworden – entscheiden seine Frau und er deshalb, selber etwas zu unternehmen. «Meine Frau fand via Internet eine Sanitärfirma in der Nähe und die versprochen, umgehend zwei Handwerker vorbeizuschicken.»

#### **Böse Überraschung**

Als die Handwerker ankommen, will Robertson als Erstes von ihnen wissen, wie teuer die Reparatur werden würde. Die beiden wollen sich nicht festlegen. Sie müssten erst eine Kamera an einem Kabel in das Rohr hinunterlassen, um den Grad der Verschmutzung festzustellen. Als sie ihn darauf hinweisen, die Arbeit sei sofort und bar zu bezahlen, wird Mark Robertson misstrauisch und ruft seinen Vermieter an. Er sei nicht einverstanden, antwortet dieser, sie sollten die Handwerker wieder wegschicken. «Ich sagte ihm, dafür sei es jetzt zu spät, sie seien bereits mitten an der Arbeit», sagt Robertson. Dann muss er sein Kind von der Schule abholen. Als er zurückkommt, wird er schon erwartet: Seine Frau ist total aufgebracht. «Die Handwerker hatten ihre Arbeit abgeschlossen, sassen nun am Küchentisch und wollten ihr Geld: 2443 Franken, bar auf die Hand – ich hatte mit maximal 800 Franken gerechnet.» Die Rohre seien in einem äusserst schlechten Zustand, die Reparatur

sehr aufwändig gewesen, so die Begründung für den überrissenen Betrag. Wieder ruft Robertson seinen Vermieter an.

Der sagt, er bezahle nichts. «Die beiden Handwerker bestanden auf einer sofortigen Bezahlung und wurden je länger, je aggressiver», erinnert sich Robertson. Die Situation sei sehr unangenehm gewesen, weshalb er die Rechnung schliesslich unterschrieben und bezahlt habe.

#### **Achtung bei der Ersatzvornahme**

Robertson fragt seinen Vermieter in den kommenden Wochen nochmals, ob er die Kosten übernehme, dieser lehnt aber kategorisch ab. Kollegen raten ihm deshalb, sich an den Mieterinnen- und Mieterverband zu wenden. Er wird Mitglied und erhält einen Beratungstermin beim Rechtsberater Daniel Decurtins.

«Ich musste ihm leider mitteilen, dass sein Vermieter solch hohe Kosten nicht übernehmen muss», sagt dieser. Beim Fall der Familie Robertson handle es sich um eine sogenannte Ersatzvornahme. Sie haben einen Mangel selber beseitigt, ob schon dies eigentlich Sache ihres Vermieters gewesen wäre. Grundsätzlich dürfen Mietende dies, solange sie sich dabei an drei Dinge halten:

Erstens muss der Vermieterschaft zuvor schriftlich eine angemessene Frist eingeräumt werden, den Mangel selbst zu beheben. Zweitens darf es sich beim Mangel lediglich um einen «mittleren Mangel» handeln, eine kaputte Waschmaschine etwa oder eine schlecht funktionierende Heizung. Und drittens muss sich die Reparatur auf das Nötigste beschränken.

Bei der Ersatzvornahme tragen Mietende zudem eine Sorgfaltspflicht. Das bedeutet, sie müssen im Interesse der Vermieterschaft handeln – so, als müssten sie die Reparatur selber bezahlen.

Hier liegt der springende Punkt, warum der Vermieter der Robertsons die Reparaturkosten nicht übernehmen muss. «Die 2443 Franken sind eindeutig viel zu viel für eine Rohrentstopfung», sagt Decurtins, «das kann der Vermieter nötigenfalls belegen, indem er eine tiefere Offerte einholt.» Zur Sorgfaltspflicht gehört aber auch, dass man nicht die erstbeste, sondern eine seriöse Firma anbietet und im Voraus eine Offerte verlangt. Achtung: Oft erscheinen bei der

Suche im Internet genau die Firmen zuoberst, die unseriös sind.

#### **Wie man sich schützt**

Die Robertsons sind leider nicht die Einzigen, die auf diese Art abgezockt wurden. Bereits 2018 gab es gemäss Decurtins eine Welle, und seit einigen Monaten mehren sich die Fälle wieder – verschiedentlich berichteten auch die Medien darüber. Wie aber kann man sich schützen? «Am besten, man verlangt von der Verwaltung eine Liste mit Nummern, die man in Notfällen jeder Art anrufen kann – ein Schlüsseldienst, eine Sanitärfirma, ein Heizungsdienst und so weiter», sagt Decurtins. Falls es keine solche Liste gibt, empfiehlt Decurtins, bei einem Notfall unbedingt zuerst die Hauswartung oder die Vermieterschaft zu kontaktieren, wenn irgendwie möglich schriftlich. Falls die Reparatur nicht warten kann und man selber eine Firma auswählen muss, solle man sorgfältig recherchieren, so Decurtins. «Nicht die erstbeste Nummer aus dem Internet anrufen und schon gar keine 0800/0900-Nummern. Da oft Wegpauschalen verrechnet werden, lokale Firmen bevorzugen. Und schliesslich unbedingt eine Offerte verlangen und darauf bestehen, per Rechnung zu bezahlen.»

#### **So viel kostet eine Rohrentstopfung**

Was die Robertsons angeht, so ist der Schaden angerichtet. Das Einzige, was sie noch tun können, ist, vor der Schlichtungsbehörde den Teil der Kosten von ihrem Vermieter zurückzuverlangen, den dieser normalerweise für eine Rohrentstopfung bezahlt hätte. Gemäss Daniel Decurtins hätten sie gute Chancen, dass ihnen dieses Geld zugesprochen würde. Gegen die Sanitärfirma vorzugehen, lohne sich dagegen kaum.

«Es war ein schockierendes Erlebnis», sagt Mark Robertson rückblickend. Es sei ihm deshalb auch ein Anliegen, dass andere nicht dasselbe erlebten wie sie. Das Auto der Sanitärfirma sieht er ab und zu noch in der Nachbarschaft. Er versucht dann jeweils, seine Nachbar\*innen vor der Firma zu warnen.

Wie viel eine Rohrentstopfung normalerweise kostet, steht übrigens auf der Website einer bekannten Rohrreinigungs-Firma: «Eine einfache Abfluss-Entstopfung kostet um die 300 bis 500 CHF. – Nicht mehrere 1000 Franken!!!»



# Unkomplizierte Hilfe im Alltag

Die soziale Auftragsvermittlung Etcetera organisiert bezahlte Arbeitseinsätze für Personen, die erwerbslos oder auf Einkommensergänzung angewiesen sind.

Foto: SAH

Wenn Jacqueline über ihre Arbeit spricht, ist das Herzblut dafür in ihrer Stimme hörbar: «Ich liebe Menschen», sagt sie rundheraus. Schon im Kindergarten wusste sie, dass sie einmal Krankenschwester werden würde. Dank ihrer aussergewöhnlichen Wissbegierde darf sie schon vor Abschluss ihrer Ausbildung anspruchsvollere Aufgaben übernehmen und startet so ziemlich steil in eine spannende Karriere im Pflegebereich. Bald aber bekommt sie Fernweh, sehnt sich nach der Weite der Wüste. «Mit einem Land Rover fahren wir von hier aus los, mit dem Schiff übers Meer und durch ganz Nordafrika, Mali, Senegal, Gambia.» Nach einem Jahr Reisen kehrt Jacqueline zurück, wird Abteilungsleiterin, gibt Weiterbildungen und Kurse. Auch als sie Mutter wird, arbeitet sie, baut mehrere Vereine auf und betreut neben ihrem eigenen Sohn oft auch Pflege- und Tageskinder.

#### **Plötzlich arbeitsunfähig**

Als ihr älterer Sohn in die Pubertät kommt, erleidet sie unerwartet einen schweren psychischen Zusammenbruch und muss ihren Job aufgeben. Sie erhält von da an eine Invalidenrente, die sie mit Gelegenheitsarbeiten aufbessert. Jacqueline gibt aber nicht auf: «Ich wusste, ich muss arbeiten, ich will gesund werden.» Der zweite Schicksalsschlag kommt mit einem harmlos scheinenden, aber hochinfektiösen Katzenkratzer – sie erleidet eine lebensbedrohliche Blutvergiftung. «Die Sterblichkeitsrate beträgt 70 Prozent. Ich hatte wirklich einfach Glück.» Trotz Medikamenten genest sie nicht, wird komplett arbeitsunfähig. Irgendwann reicht es Jacqueline. Sie schwört der Schulmedizin ab und sagt sich: «Jetzt mache ich es so, wie ich es gut finde.» Statt auf Pillen setzt sie auf Selbstheilung und stellt die Ernährung um – mit Erfolg. Als Belohnung nach der schweren Zeit gönnt sie sich eine Reise in ihre Traumdestination Mali, wo sie sich in die Kultur der Tuareg verliebt.

Heute hat sie ihre alte Lebensfreude und ihre Energie wiedergefunden – nur mit der Festanstellung will es noch nicht klappen. Sie betreut Kinder und arbeitet regelmässig bei Etcetera Thalwil.

#### **Vertraglich abgesichert**

Personen wie Jacqueline, die vorübergehend oder dauerhaft erwerbslos oder

auf einen Nebenerwerb angewiesen sind, erhalten durch die Arbeitseinsätze von Etcetera ihre Arbeitsfähigkeit, haben eine Tagesstruktur und erwirtschaften sich selbst ein Einkommen. Für Jacqueline besonders wichtig: Über Etcetera kann sie ihre Kinderbetreuungsengagements und Putzaufträge vertraglich absichern und ist so vor Ausbeutung geschützt. Dank ihrer langjährigen Erfahrung als Krankenschwester wird sie oft zu den «schwierigeren» Fällen geschickt. Ihr Lieblingskunde, ein Ex-Alkoholiker, nennt Jacqueline freundschaftlich seine «gute Fee» oder gar «Engel». Sie putzen gemeinsam, trinken Kaffee und teilen die Leidenschaft für den Citroën Deux Chevaux. Diesen Kontakt will sie nicht mehr missen – obwohl sie auf der Suche nach einer Festanstellung ist. «Er wird einer der wenigen Kunden sein, die ich ganz sicher behalte.» Überhaupt geniesst sie die persönlichen Kontakte mit ihren Kund\*innen. Dass sie merkt, wie sehr sie geschätzt wird, motiviert Jacqueline. «Ich bekomme so viele schöne Sachen zu hören, die mir einfach guttun. Das macht mich glücklich – und ist manchmal so viel mehr wert als ein ganzer Haufen Geld.» Die allergrössten Highlights in Jacquelines Leben bleiben aber ihre regelmässigen Reisen nach Mali: «Mein Herz ist dort zuhause.»

#### **Den Lebensunterhalt selber bestreiten**

Auch der Logistikfachmann Chris arbeitet für Etcetera Thalwil: als Allrounder im Garten, bei Umzügen oder Renovationen. Auch ihn zieht es zwischendurch in die Ferne, nach Südostasien: Er schwärmt für das wenig bekannte Nordthailand. Dort, nahe an der Grenze zu Laos, führt seine Lebensgefährtin eine Bäckerei und ein Gasthaus. Sein grösster Wunsch ist es, nach seiner Pensionierung auszuwandern, sich seiner Partnerin anzuschliessen, in der Bäckerei zu helfen und die thailändische Geselligkeit zu geniessen. Seine Reserven sind aber «fast komplett weggeschmolzen», wie er erzählt – er hatte bisher wenig Glück in seinem Arbeitsleben. Ursprünglich will er Industriemaler werden. Die toxischen Chlorkautschukfarben setzen seiner Gesundheit aber so stark zu, dass er die Lehre nach nur zwei Jahren abbrechen muss. Später arbeitet er vierzehn Jahre lang im Aussendienst eines Kopier-

geschäfts. Vor allem der Kontakt mit Bauingenieur\*innen und Architekt\*innen – «Leuten, die Esprit hatten» – bereitet ihm Freude. Als seine Stelle 2013 aus wirtschaftlichen Gründen gestrichen wird, denkt sich Chris: «Jetzt oder nie», nutzt die Zwangsferien für einen Tauchkurs in Thailand und wird Dive-Master.

Zurück in der Schweiz, findet er keine Stelle mehr. Seine einzigen Optionen sind Ferienvertretungen, Temporärstellen, Kurzeinsätze. Oder um es in Chris' Worten zu sagen: «Ich habe die Kohlen aus dem Feuer geholt.» Nach einer Weile sieht er keinen anderen Ausweg mehr als den Gang auf das Sozialamt. Doch um längere Zeit dem Staat auf der Tasche zu liegen – dafür ist er zu stolz. Er will seinen Lebensunterhalt selber bestreiten. Er, der sich selbst als «loyalen, treuen Menschen» bezeichnet, ist unkompliziert, was Arbeit angeht. Am liebsten würde er wieder in der Logistik arbeiten oder gärtnern. Gesundheitlich ist er topfit: «In Thailand gehen wir morgens immer zuerst rennen, bevor wir die Bäckerei öffnen – immer dem Fluss entlang.» Bevor er seinen Lebens Traum vom Auswandern verwirklicht, will er nun nochmals ein Jahr arbeiten, sein Konto auffüllen, um dann mit einem guten Gefühl in seine Wahlheimat zu ziehen.

Etcetera ist ein Angebot des Schweizerischen Arbeiterhilfswerks (SAH) Zürich. Es funktioniert wie ein Personalverleih, wobei nicht Umsatz oder Gewinn, sondern die Beschäftigung und die berufliche Förderung der Arbeitnehmenden im Vordergrund stehen. Vermittelt werden Arbeitseinsätze zu fairen Bedingungen für Haushalt, Reinigung, Garten, Räumungen, Wohnungswechsel, einfache Büroarbeiten, Versand, Lagerarbeiten und weitere Hilfsarbeiten.

[www.sah-zh.ch/etcetera](http://www.sah-zh.ch/etcetera)

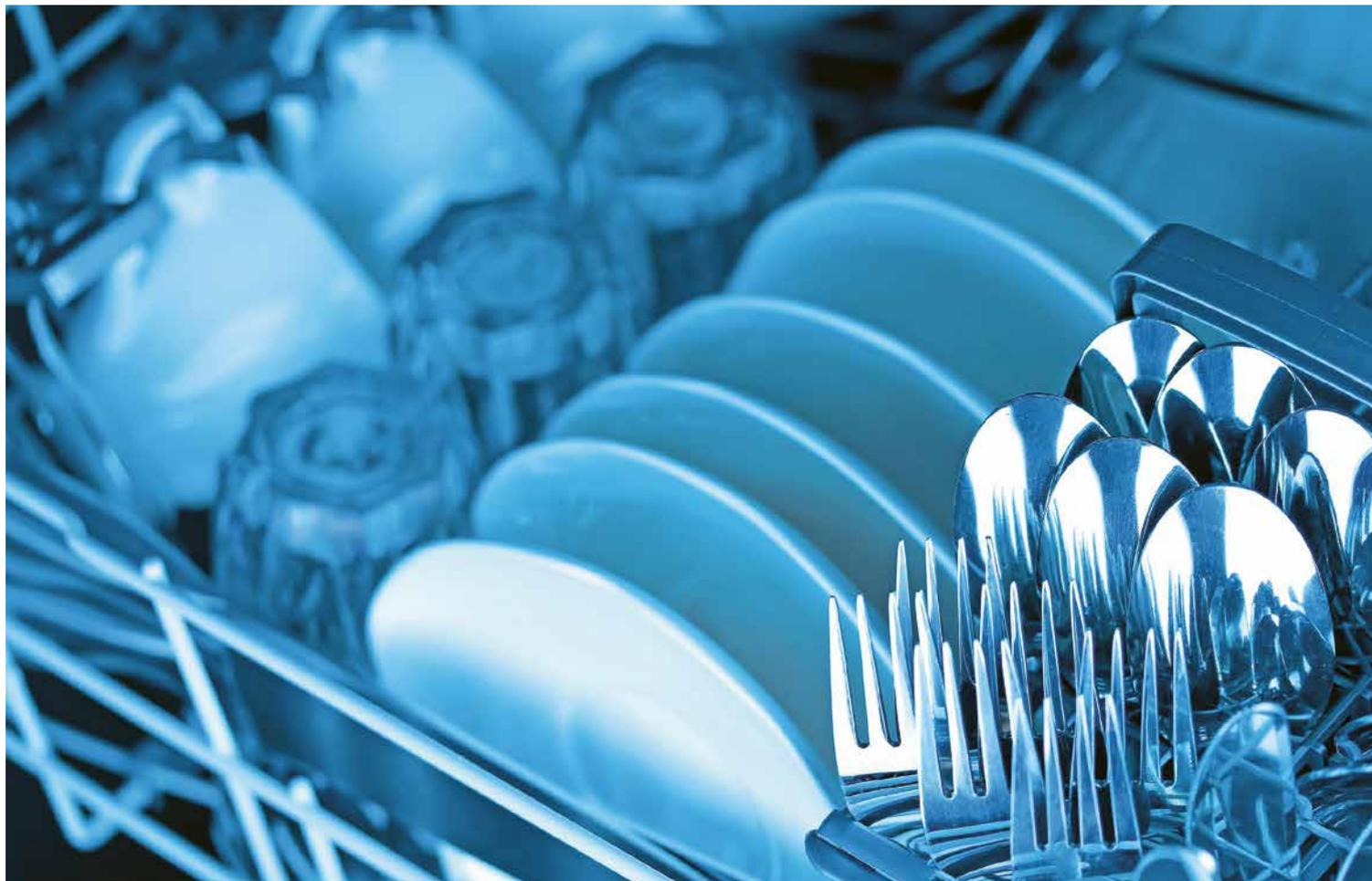


Foto: 123RF

# Dank Förderprogramm tiefere Stromkosten

Seit März 2021 gilt ein neues Energielabel. Mit einem Programm will der Bund zum Kauf von effizienteren Haushaltsgeräten mit dem neuen Label motivieren.

Gefördert werden folgende energieeffizienten Geräte: Geschirrspüler der neuen Förderklasse A-B, Waschmaschinen unter 8 Kilo (Klasse A-D), Waschmaschinen mit 8 oder mehr Kilos (Klasse A-B), Kühlgeräte (Klasse A-D), Gefriergeräte (Klasse A-D), Wäschetrockner (kombinierte Waschmaschinen-Tumbler) sind nicht förderberechtigt. Die Geräte müssen die seit März 21 gültige, neue Energieetikette aufweisen. Geräte mit der alten Energieetikette (Klasse A+++ etc.) sind nicht förderberechtigt. Für Staubsauger oder Klimageräte erfolgt die Einführung der neuen Etikette frühestens ab 2022.

Mit der neuen Energieetikette verschwinden die bisherigen Energieklassen A+, A++ und A+++. Sie sorgten für zu grosse Unklarheit. An ihrer Stelle wird die ursprüngliche Skala der Buchstaben A bis G wieder eingeführt. Das heisst, die effizientesten Geräte am Markt fallen in die Klasse A. Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen, Geschirrspüler oder Kühlgeräte der alten Klasse A+++ gelten neu nur noch als Geräte der Klasse B oder C.

#### Anreiz zur Produktion effizienterer Geräte

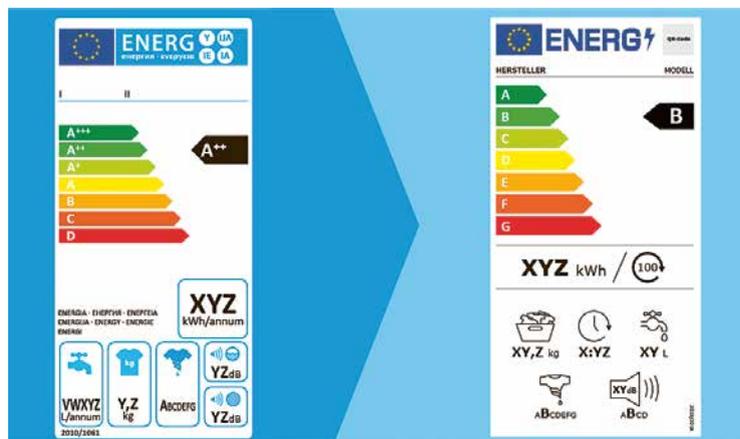
Was zunächst wie eine Abwertung aussieht, hat einen ganz bestimmten Zweck: Die Messlatte bei der Energieeffizienz wird höher gesetzt. Mit der neuen Skala erreichen Geräte, die früher als A+++ eingestuft waren, derzeit kaum noch die Klasse A. Eric Bush von Topten\* erklärt den Grund so: «Die Hersteller sollen dazu motiviert werden, noch sparsamere Geräte zu entwickeln.» Die neue Energieetikette (s. Bild) enthält zusätzlich nützliche Infos, so etwa zum Wasserverbrauch oder zu Geräuschemissionen. In einer Übergangszeit bis Ende 2021 dürfen Geräte noch mit der alten Etikette verkauft werden.

#### Förderprogramm des Bundes

Mit dem Förderprogramm «Weniger Stromkosten für Mietende» von 2,5 Millionen Franken will der Bund den Kauf von effizienten Haushaltsgeräten mit dem neuen Label ankurbeln. Wenn bei den Geräten ein Topten-Signet drauf ist, wird ein Rabatt von 70 Franken gewährt. Baugenossenschaften und andere Besitzende von Mehrfamilienhäusern können bei der Anschaffung effizienter Haushaltsgeräte auf [www.topten.ch/immo](http://www.topten.ch/immo) Gesuche für Förderbeiträge stellen.

Das Förderprogramm möchte damit einen Beitrag zur Lösung des Eigentümerschaft-Mieterschaft-Dilemmas leisten: Gewöhnlich entstehen der Eigentümerschaft durch den Kauf von teureren, energieeffizienten Geräten Mehrkosten, ohne dass sie gleichzeitig vom Vorteil der Stromkostensparnis profitieren kann. Davon profitieren normalerweise «nur» die Mietenden. Das Förderprogramm entschärft nun diesen Interessenkonflikt, indem alle profitieren, Erstere von den Subventionen, Letztere von tieferen Stromkosten.

\*Die neutrale Internetplattform Topten beurteilt elektrische Geräte nach ihrer Effizienz.



Vergleich der alten (links) und der neuen Energieetikette mit aktualisierter Skala und neuem Design (hier das Beispiel einer Waschmaschine).

# Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir 3 Exemplare des neu erschienenen Buchs «Fremde Freunde» von Max Küng.

Schreiben Sie uns bis zum 12. Juli ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: [verlosung@mieterverband.ch](mailto:verlosung@mieterverband.ch)



Max Küng: *Fremde Freunde*  
 Verlag Kein & Aber, Zürich 2021  
 432 Seiten  
 ISBN 978-3-0369-5838-5

Die Einladung klingt perfekt: Eine Woche Ferien in einem idyllischen Haus in Frankreich. Einfach mal wieder die Seele baumeln lassen. Süßes Dolcefarniente geniessen. Und natürlich: Essen wie Gott in Frankreich! Doch leider kommt es dann so, wie es oft kommt: ganz, ganz anders. Eine abgründige und urkomische Geschichte über die schönste Zeit des Jahres: die Ferien!

Max Küng, geboren 1969 in Maisprach bei Basel, ist seit 1999 Reporter und Kolumnist beim Magazin des «Tages-Anzeiger». Er war Easy-Listening-DJ, Debitorenbuchhalter und Tanztheatermusiker. Zuletzt erschienen seine Kolummensammlung «Die Rettung der Dinge» und sein Roman «Wenn du dein Haus verlässt, beginnt das Unglück». Max Küng lebt in Zürich.

Graphik: EE



# Auch Mietverträge werden vererbt

Trauer hin oder her, bei einem Todesfall müssen sich die Hinterbliebenen mit vielen organisatorischen Dingen herumschlagen. Dazu gehört oftmals auch die Frage, was mit der Wohnung der verstorbenen Person geschieht.

Nach einem langen und erfüllten Leben ist Herbert Hugentobler am 20. Mai friedlich eingeschlafen. Kurz vor seinem Tod ist er noch in eine neue Wohnung eingezogen, die laut Mietvertrag erstmals nach einem Jahr gekündigt werden kann. Wird nun dieser Mietvertrag einfach hinfällig?

Es gibt tatsächlich Mietverträge, in denen explizit erwähnt wird, dass sie mit dem Tod der Mieterschaft enden. Dies ist allerdings die Ausnahme. Hugentoblers Mietvertrag enthält keine solche Klausel. Er geht deshalb mit allen Rechten und Pflichten auf seine beiden Töchter über. Sie haften dadurch nicht nur für den Mietzins, sondern auch für allfällige Schäden, die ihr Vater zu Lebzeiten in der Wohnung verursacht hat.

## **Spezielles Kündigungsrecht**

Hugentoblers Töchter bleiben jedoch nicht während längerer Zeit an den Mietvertrag ihres Vaters gebunden, der ihnen gar nichts nützt. Art. 266i OR gewährt

ihnen ein spezielles Kündigungsrecht: Sie können den Vertrag mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen. Dies gilt auch dann, wenn – wie in ihrem Fall – im Mietvertrag eine Mindestdauer steht oder wenn eine längere Kündigungsfrist vereinbart wurde. Für Wohnungen beträgt die gesetzliche Frist drei Monate, für Geschäftsräume deren sechs. Der gesetzliche Termin hängt davon ab, was ortsüblich ist, Kündigungsfrist und -termin werden ab dem Todestag berechnet.

Da Hugentobler am 20. Mai verstorben ist und der Kündigungstermin nach Ortsgebrauch auf den 31. März, den 30. Juni oder den 30. September fällt, können seine Töchter den Mietvertrag per 30. September kündigen. Die Kündigung muss spätestens am 30. Juni bei der Vermieterschaft eintreffen.

Achtung: Das ausserordentliche Kündigungsrecht gemäss Art. 266i OR muss beim erstmöglichen Termin ausgeübt werden. Sonst verlieren die Töchter ihr

Recht und müssen sich dann an die vertraglichen Kündigungsmöglichkeiten halten. Verstirbt eine Person kurz vor einem Kündigungstermin, räumt man den Erb\*innen in der Regel eine Bedenkfrist von rund zwei Wochen ein.

## **Ordentliche Kündigung möglich**

Selbstverständlich sind Hugentoblers Töchter nicht gezwungen, von diesem ausserordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. Sie können das Mietverhältnis auch unter Einhaltung der im Mietvertrag festgelegten Fristen und Termine kündigen. Zudem haben sie – wie alle Mietenden – das Recht, jemanden als Nachmieter\*in zu suchen. Finden sie eine zumutbare und zahlungsfähige Person, die den Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen übernehmen möchte, muss der Vermieter sie vorzeitig aus dem Vertrag entlassen (Art. 264 OR). Diese Möglichkeit empfiehlt sich in der Regel dann, wenn der Mietvertrag länger nicht kündbar ist und die Erb\*innen das

ausserordentliche Kündigungsrecht gemäss Artikel 266i verpasst haben.

#### Schwerfällige Erbgemeinschaft

Wichtig: Die Kündigung von Hugenoblers Mietvertrag muss von seinen beiden Töchtern unterschrieben werden. Denn gemäss Gesetz bilden die verschiedenen vom Erbe begünstigten Personen eine Gemeinschaft – die sogenannte Erb\*innengemeinschaft. Diese kann nur einstimmig entscheiden, weshalb eine Kündigung von allen unterschrieben werden muss. Eine Ausnahme gilt, wenn eine einzelne Person für die Vertretung der Erb\*innen bevollmächtigt ist.

In der Praxis werden diese Formalitäten oft nicht eingehalten. Oft kommt es vor, dass nur eine Person die Kündigung unterzeichnet, ohne über eine entsprechende Vollmacht zu verfügen. Häufig gibt es dennoch keine Probleme, weil die Vermieterschaft die Kündigung akzeptiert. Darauf verlassen sollte man sich jedoch nicht.

#### Exkurs ins Erbrecht

Nach schweizerischem Recht übernehmen die Erb\*innen mit dem Tod einer Person alle deren Rechte und Pflichten. Sie erben deshalb nicht nur das Vermögen, sondern auch allfällige Schulden. Um sich vor einer überschuldeten Erbschaft zu schützen, kann diese ausgeschlagen werden. Die Erb\*innen müssen die Ausschlagung innert dreier Monate mündlich oder schriftlich bei der zuständigen Behörde erklären. Für Ver-

wandte, die von Gesetzes wegen erben, beginnt diese Frist an dem Tag zu laufen, an dem sie vom Tod der betreffenden Person erfahren haben. Für eingesetzte Erb\*innen beginnt sie dann, wenn sie von der Nachlassbehörde über die Erbberechtigung informiert worden sind. Bei Nichtausschlagung innert der genannten Frist gilt die Erbschaft als angenommen. Ein Sonderfall gilt für eine offensichtlich überschuldete Erbschaft. In diesem Fall gehen die Behörden automatisch davon aus, dass sie ausgeschlagen wird. Wer den Nachlass dennoch antreten will, muss dies ausdrücklich erklären.

Ausschlagende Erb\*innen schulden keinen Mietzins für die Wohnung der verstorbenen Person. Schlagen sämtliche begünstigten Personen die Erbschaft aus, hat die Vermieterschaft Pech. Dann wird über den Nachlass der Konkurs eröffnet, wobei die Vermieterschaft häufig leer ausgeht.

#### Eheliche Wohnung nach dem Tod

Kompliziert wird es, wenn die verstorbene Person das Mietobjekt mit jemandem gemeinsam gemietet hat. Dann können die Erb\*innen nur kündigen, wenn alle Mitmietenden die Kündigung mitunterzeichnen. Das gilt sowohl für eine ausserordentliche Kündigung gemäss Artikel 266i als auch für eine reguläre gemäss Mietvertrag. Handelt es sich um die Wohnung eines Ehepaars, und die überlebende Person will in der Wohnung bleiben, ist es meist zweckmässig, nicht zu kündigen. Die übrigen

Erb\*innen – meistens die Nachkommen – haften in diesem Fall aber zusammen mit der überlebenden Person für den Mietzins.

#### Kündigung durch Vermieterschaft

Die Vermieterschaft hat bei einem Todesfall übrigens kein ausserordentliches Kündigungsrecht. Und selbst eine reguläre Kündigung könnte sich als missbräuchlich erweisen: Würde eine Vermieterin der Witwe eines verstorbenen Mieters kündigen und wäre der Grund für die Kündigung dessen Tod, so könnte die Witwe diese Kündigung mit guten Erfolgsaussichten anfechten. Sind neben der Witwe noch weitere Personen durch die Erbschaft Mietpartei geworden, müsste die Kündigung grundsätzlich von allen am Erbe beteiligten Personen angefochten werden. Haben die anderen Beteiligten allerdings kein Interesse, die Witwe bei dem Vorhaben zu unterstützen, kann sie auch alleine gegen die Kündigung vorgehen. In diesem Fall muss sie aber zusammen mit der Vermieterin gleichzeitig diejenigen Mit-Erb\*innen einklagen, welche die Kündigung nicht anfechten wollen. In einem solchen Fall ist es angezeigt, sich vorgängig durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten zu lassen.

**etcetera**

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen  
tatkraftige Arbeitshilfen**

für Unterstützung im Haushalt,  
Wohnungsreinigung, -räumung, -wechsel,  
Entsorgungen, Gartenarbeiten, Versand,  
Lagerarbeiten usw.

**www.etcetera-zh.ch**

Dietikon 044 774 54 86 Thalwil 044 721 01 22  
Glattbrugg 044 403 35 10 Zürich 044 271 49 00

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



## Haben Sie Mietprobleme?

**MV** HOTLINE 0900 900 800  
(CHF 4.40/Min.)

Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben.  
Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

**Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr**

Legen Sie vor dem Anruf allfällige Unterlagen (Mietvertrag, Kündigung usw.) bereit.



Fabian Gloor  
beantwortet Ihre  
Fragen

## Mahnung per E-Mail?

*Mich traf fast der Schlag, als ich heute den Briefkasten leerte und die Kündigung meiner Wohnung wegen Zahlungsverzugs in den Händen hielt. Nach Überprüfung meiner Zahlungen bewahrheitete sich meine Befürchtung. Tatsächlich hatte ich vergessen die Mai-Miete zu überweisen. Eine Abmahnung seitens der Vermieterin suchte ich allerdings vergebens. Auf Nachfrage teilte mir diese mit, sie habe mich per Mail über die offenen Mietzinse informiert und mir eine 30-tägige Zahlungsfrist gesetzt – die sei nun abgelaufen. Ist diese Zahlungsverzugskündigung rechtens?*

Tatsächlich kann die Vermieterschaft Ihnen ausserordentlich kündigen, wenn Sie den Mietzins nicht rechtzeitig bezahlen. Bleibt der Mietzins aus, muss Ihnen die Vermieterschaft gemäss Art. 257d OR zunächst eine 30-tägige Zahlungsfrist ansetzen und die ausserordentliche Kündigung androhen. Fraglich ist in Ihrem Fall, ob die Mahnung per Mail korrekt war. In einem ähnlich gelagerten Fall hat das Kantonsgericht Graubünden entschieden, dass die Fristansetzung mit Kündigungsandrohung per E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur den gesetzlichen Formvorschriften von Art. 257d OR nicht genügt. Gemäss dem Artikel muss die Abmahnung nämlich zwingend schriftlich erfolgen. Da die Vermieterin diese Formvorschrift nicht eingehalten hat, bleibt die Fristansetzung wirkungslos und eine darauf gestützt ausgesprochene ausserordentliche Kündigung unwirksam. Bezahlen Sie deshalb umgehend den Mai-Mietzins und fechten Sie die Kündigung innerhalb der 30-tägigen Frist bei der Schlichtungsbehörde an.

## Fan-Jubel: Habe ich Anrecht auf eine Mietzinsreduktion?

*Gegenüber meiner Mietwohnung befindet sich eine Gartenwirtschaft. Aktuell werden dort die Spiele der Fussballeuropameisterschaft auf einer Grossleinwand live übertragen. Seitdem bin ich – oft bis tief in die Nacht – penetranten Fan-Gesängen und Torjubel ausgesetzt. Kann ich von meinem Vermieter eine Mietzinsreduktion verlangen?*

Tatsächlich ist ein spannender Match eine emotionale und nervenaufreibende Angelegenheit. Die Lieblingsmannschaft wird angefeuert und die einzelnen Aktionen werden lautstark kommentiert. Bei einem Tor erreicht der Lautstärkepegel jeweils seinen Höhepunkt. Dieser Lärm übersteigt, insbesondere während der Nachtruhe, die Grenze des zu tolerierenden Masses. Und mietrechtlich stellen übermässige Lärmimmissionen einen Mangel dar. Da der Lärm der Fussballfans die Tauglichkeit Ihrer Wohnung zwar vermindert, aber nicht erheblich beeinträchtigt, handelt es sich dabei um

einen mittleren Mangel. Als Mieterin haben Sie deshalb gemäss Art. 259d OR Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wie viel diese Reduktion ausmacht, steht allerdings nicht im Gesetz, sondern ist Ermessenssache. Sie muss für die Zeit gewährt werden, in der Sie durch den Lärm beeinträchtigt waren. Wichtig ist, dass die Vermieterschaft von den Lärmstörungen weiss. Sie sollten Ihren Vermieter deshalb sofort über die Lärmstörungen informieren und ihm mitteilen, dass Sie eine angemessene Mietzinsreduktion erwarten. Ein E-Mail genügt oftmals, ein eingeschriebener Brief ist sicherer. Erstellen Sie ausserdem ein Lärmprotokoll. So können Sie im Nachhinein anschaulich darlegen, welchem Trubel Sie während der Spiele ausgesetzt waren.

Bei übermässigem Lärm haben Mietende Anspruch auf eine Mietzinsreduktion.



Foto: 123RF

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## Aargau

**MV Aargau**  
PF, 5600 Lenzburg 1  
T 062 888 10 38  
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
Für Mitglieder kostenlos, für Nichtmitglieder Unkostenbeitrag  
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,  
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr  
Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

## Basel

**MV Basel**  
www.mieterverband.ch/basel  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz, Clarastrasse 2, PF 396,  
4005 Basel  
T 061 666 60 90  
F 061 666 60 98  
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr  
*Persönliche Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
*Sprechstunde:* Mo–Do 17–19 Uhr  
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,  
ohne Voranmeldung  
*Termine:* Mo–Sa, auf Voranmeldung  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 061 666 69 69  
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr  
(Ortstarif)  
*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
und Fachberatung bei Mängeln  
T 061 666 60 90 (Desk)  
T 061 666 60 99 (Band)  
*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*  
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel  
oder info@mvbasel.ch  
*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*  
T 061 666 60 90 (Desk)  
T 061 666 69 66 (Band)

## Baselland

**MV Baselland & Dorneck-Thierstein**  
Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
www.mieterverband.ch/baselland  
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)  
info@mv-baselland.ch  
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr  
*Persönliche Rechtsberatung:*  
*Liestal:* Mo 17.30–18.30 Uhr,  
Poststrasse 2 (Palazzo)  
*Basel:* Di und Do 17–18.30 Uhr,  
Pfluggässlein 1  
*Reinach:* Mi 17.30–18.30 Uhr,  
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

## Bern

**MV Kanton Bern**  
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern  
T 031 378 21 21  
www.mieterverband.ch/bern  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,  
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,  
Steffisburg, Thun  
Sprechstunden für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:  
T 031 378 21 21  
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

## Freiburg

**MV Deutschfreiburg**  
PF 41, 3185 Schmittlen,  
T 0848 023 023  
keine telefonischen Rechtsauskünfte  
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch  
*Sekretariat:* Susanne Heiniger  
*Rechtsberatung:* nur auf Anmeldung per  
Telefon oder E-Mail  
*Düdingen:* «Stiftung Drei Rosen» (Lokal  
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-  
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im  
Monat, 18.30–19.30 Uhr  
*Murten:* Rathaus der Gemeinde Murten,  
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und  
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr  
*Freiburg:* Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei  
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

## Glarus

**MV Glarus**  
8867 Niederurnen  
info@gl.mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
Do 14–16 Uhr  
T 0848 051 051

## Graubünden

**MV Graubünden**  
Postfach 361, 7004 Chur,  
T 0848 064 064, 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
T 081 253 60 62  
Mo 12–13.30 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr  
und Fr 12–13.30 Uhr  
*Wohnungsabnahmen:*  
T 0848 064 064  
T 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch

## Luzern

**MV Luzern**  
Der MV Luzern ist auch für Nid-,  
Obwalden und Uri zuständig  
www.mieterverband.ch/luzern  
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 041 220 10 22  
Di–Fr 9–12.30 Uhr  
*Rechtsberatung Luzern:*  
Di/Do 17.30–18.30 Uhr  
(ohne Voranmeldung)  
Persönliche Termine nach  
telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

## Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

## St. Gallen/Thurgau/Appenzel

**MV Ostschweiz**  
T 071 222 50 29  
Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr  
Telefonische Kurzauskünfte nur für  
Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–  
(Mitglieder kostenlos), Schreibservice  
Fr. 80.–/Std.  
*St. Gallen:* Webergasse 21, Di 17–19 Uhr  
(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf  
Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)  
*Buchs:* Schingasse 6, Gemeindehaus,  
1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-  
anmeldung)  
*Frauenfeld:* Gaswerkstrasse 9, Gewerk-  
schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne  
Voranmeldung, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Kreuzlingen:* Seefeldstrasse 14, Kinder-  
arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-  
meldung möglich, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Rapperswil-Jona:* Klaus-Gebert-Strasse 5,  
Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-  
dung möglich, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Wattwil:* Gemeindehaus, am 1. Mo des  
Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

## Schaffhausen

**MV Schaffhausen und Umgebung**  
T 052 624 13 87 (Präsident)  
*Rechtsberatung und Geschäftsstelle:*  
c/o Kant. Arbeitersekretariat,  
Walter-Bringolf-Platz 7, Postfach 146,  
8201 Schaffhausen  
T 052 630 09 01  
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr  
www.mieterverband.ch/mv-sh

## Schwyz

**MV Kanton Schwyz**  
PF 527, 6440 Brunnen  
mvsz@bluewin.ch  
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Mo–Fr, T 0848 053 053  
*Rechtsberatung:*  
Mo–Fr, Erstanmeldung über  
T 0848 053 053  
Telefonische Direktwahl des zuständigen  
Beraters (s. Begründungsschreiben per  
Mail oder Brief)  
*Sekretariat:* Mo–Fr, T 0848 053 053

## Solothurn

**MV Kanton Solothurn**  
Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen  
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,  
telefonische Terminvereinbarung:*  
Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr  
T 032 652 01 71

## MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn  
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr  
*Rechtsberatung:*  
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-  
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,  
4500 Solothurn  
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation  
findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-  
lung statt. Die Jahresrechnung wird im  
nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

## MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten  
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr  
*Rechtsberatung:*  
Zurzeit keine persönliche Rechtsbera-  
tung. Alternativ wird Mitgliedern die tele-  
fonische Beratung angeboten. Anfragen  
vorab per E-Mail oder per Post. Der Rück-  
ruf erfolgt durch einen Rechtsberater.

## MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen  
T 0848 062 032  
täglich von 14–17 Uhr  
*Rechtsberatung:*  
nur auf telefonische Voranmeldung  
T 032 652 01 71

## Uri

Siehe unter Luzern

## Wallis

**MV Wallis**  
ASLOCA, Sektion Wallis,  
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten  
*Rechtsberatung:*  
*Visp:* Harald Gattlen, Rechtsanwalt &  
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,  
zweimal monatlich jeweils Mi Nach-  
mittag, mit Voranmeldung  
T 027 946 25 16  
*Siders:* Rte de Sion 3, Café le Président  
Mo 18.30–20.30 Uhr  
T 027 322 92 49  
*Sitten:* Sekretariat Rue des Mayennets 27,  
1951 Sion  
T 027 322 92 49  
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr  
Voranmeldung erwünscht  
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr  
T 027 322 92 49

## Zug

**MV Kanton Zug**  
*Sekretariat:* Industriestrasse 22, PF 7721,  
6302 Zug  
T 041 710 00 88  
F 041 710 00 89  
Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr  
mvzug@bluewin.ch  
*Telefonische Rechtsberatung  
nur für Mitglieder:*  
Mo 17.30–19.30 Uhr  
T 041 710 00 88  
*Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung:*  
T 041 710 00 88  
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

## Zürich

**MV Zürich**  
*Zürich:* Tellstrasse 31, 8004 Zürich  
Bus 31 bis Kanonengasse  
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse  
T 044 296 90 20  
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17 Uhr  
*Winterthur:* Merkurstrasse 25,  
8400 Winterthur  
T 052 212 50 35  
Mo–Do 9–11.30 Uhr

# Das grosse Ratgeber-Angebot



## Mietrecht für die Praxis

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. *Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)*



## Mietrechtspraxis-Broschüren

*MV-Mitglieder: Fr. 8.–; Nichtmitglieder: Fr. 10.– (zzgl. Versandkosten)*

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

**Das Mietrecht** Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



## Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist. *Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)*



## MV-Broschüren

*MV-Mitglieder: Fr. 6.–; Nichtmitglieder: Fr. 8.– (zzgl. Versandkosten)*

**Mietzinsenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes** – Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses, 28 Seiten.

**Mietzinserhöhung** – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

**Heiz- und Nebenkosten** – Damit Sie nur das bezahlen, was Sie wirklich müssen, 36 Seiten.

**Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress** – 28 Seiten.

**Abschluss eines Mietvertrages** – Worauf man achten muss, 28 Seiten.

**Mängel an der Mietsache** – Wie Sie die Behebung von Schäden und Mängeln durchsetzen und zu einer Mietzinsreduktion kommen, 36 Seiten.

**Der ausserterminliche Auszug** – Musterbriefe, Beilage: Formular für MietinteressentInnen, 20 Seiten.

**Kündigung** – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

**Auszug und Einzug** – mit Mängelliste, 32 Seiten.

**Untermietvertrag** – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

### Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

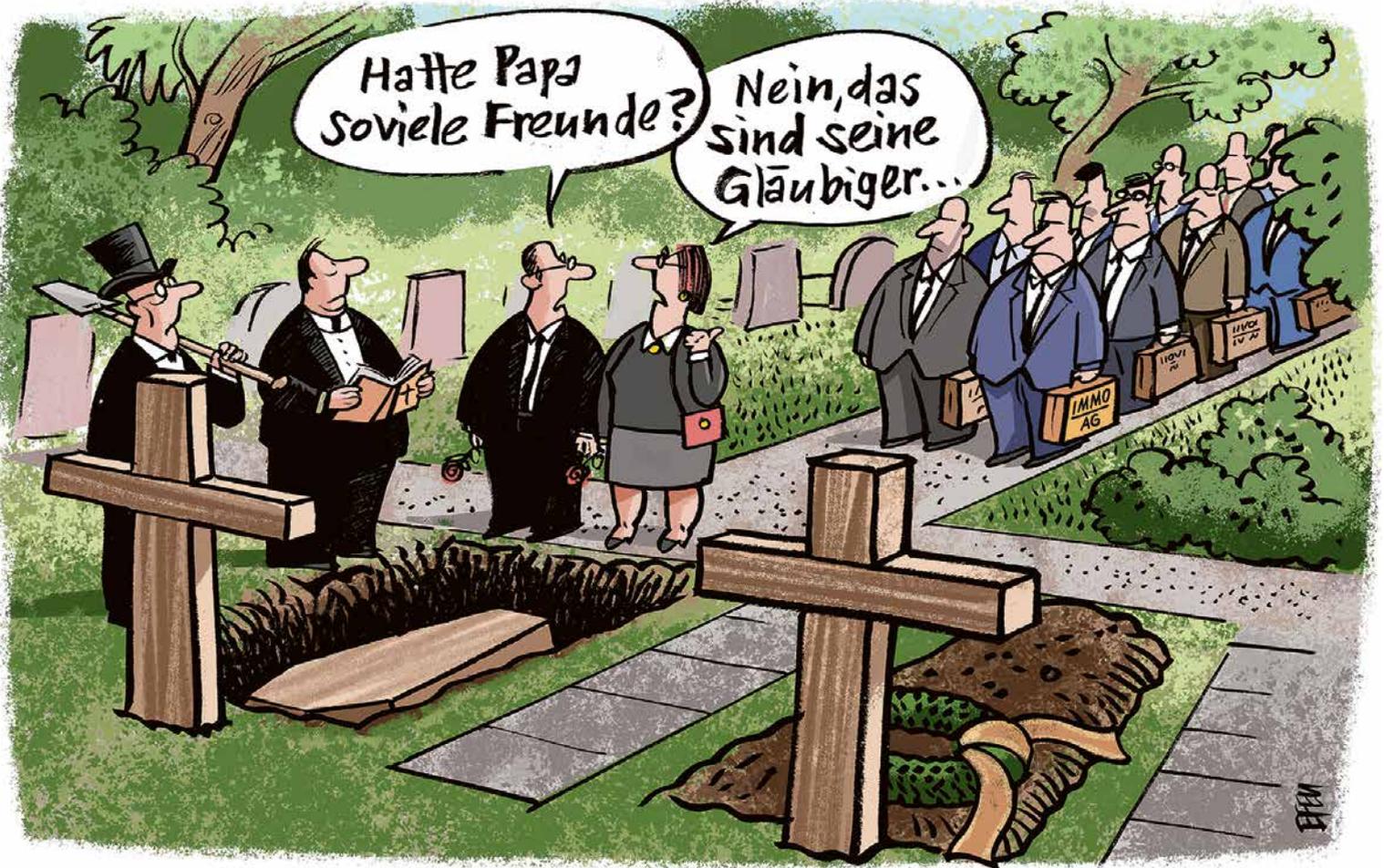
**Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll** – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 6.– (zzgl. Versandkosten).

**Mietvertrag** – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

### So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40  
E-Mail [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,  
8004 Zürich



Efeu zum Thema Tod der Mieterschaft

AZB  
CH-8004 Zürich  
pp/Journal

## News

### Rendite soll kontrolliert werden

Im National- und im Ständerat haben MV-Vorstandsmitglied Jacqueline Badran und MV-Präsident Carlo Sommaruga einen Vorstoss eingereicht, der missbräuchliche Mieten aufgrund von übersetzten Renditen verhindern will. Für Vermieter\*innen von drei oder mehr Wohnungen soll zur Kontrolle der Renditen eine periodische Revisionspflicht eingeführt werden. Das Konzept ist bekannt von AHV und Mehrwertsteuer und entspricht einem anerkannten und unbürokratischen Vorgehen.

### IWF sorgt sich um Mietende

Gemäss dem Internationalen Währungsfonds (IWF) haben viele europäische Haushalte mit niedrigen Einkommen grosse Mühe, ihre Miete zu zahlen. Eine Studie zeigt: Ein typischer Haushalt gab 2018 rund 25 Prozent seines Einkommens dafür aus, bei jungen Familien war es nahezu ein Drittel. Besonders betroffen waren Haushalte, die einkommensmässig zum untersten Fünftel gehören. Mindestens die Hälfte von ihnen musste 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Betroffen waren vor allem 26- bis 29-Jährige in Grossstädten.

## Mail

«Beim Abwägen die Menschen vergessen»  
von Esther Banz, M+W Nr. 2, April 2021

Esther Banz dokumentiert sehr gut den von Turicum geplanten unsinnigen Abriss des noch gut erhaltenen Wohnhauses am Höggerberg, das 1972/73 gebaut wurde. Schon vor über zehn Jahren hat die Genossenschaft Turicum am Leonhard-Ragaz-Weg in Zürich-Wiedikon gut erhaltene Wohnhäuser abgebrochen. Die Ersatzbauten wurden dann als «Grüne Wohninsel der Stadt Zürich» angepriesen. Aber war es damals sinnvoll, diese Häuser, gebaut 1952 und in einem guten Zustand, abzureissen?

Dies sind nur zwei Beispiele. In den letzten Jahren wurden in Zürich Dutzende gut erhaltene Wohnhäuser abgerissen. Viele Familien, die in Zürcher Quartieren verwurzelt sind, verloren ihre Wohnung, mit der sie zufrieden waren. Oft wäre es ökologischer und wirtschaftlicher, die Häuser energetisch sanft zu sanieren.

En vogue ist heute, solche Ersatzbauten grün zu waschen, das heisst zu behaupten, man breche die Häuser sozusagen der Umwelt zuliebe ab. Wie mir eine Frau schrieb, hat ihre Genossenschaft in Zürich Nord für die Information der Mietenden und der Öffentlichkeit sogar professionelle Kommunikationsberater engagiert – zur Bekämpfung der Opposition innerhalb der Genossenschaft.

Heinrich Frei, Zürich