



Das Spiel um die Mieten geht weiter

Sparpolitik: Ein Betroffener berichtet

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Auf dem Cover dieser M&W-Ausgabe sind Spielfiguren zu sehen, wie wir sie alle von zuhause kennen. Sie nehmen Bezug auf die aktuelle Kampagne des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands «Zahlbare Mieten für alle»



(siehe Seite 3). Mit dieser Kampagne will der SMV die Interessen der Mieterinnen und Mieter in diesem Land vermehrt zur Geltung bringen. Denn wir müssen leider immer noch konstatieren, dass diese Interessen – immerhin jene der Mehrheit der Bevölkerung – in der Politik unterbewertet sind.

Zug um Zug wie in einem Schachspiel, so die Botschaft, soll die Lage der Mietenden verbessert werden. Das fängt bei der Transparenz der Mieten an und hört bei Massnahmen gegen die Mietzinsexplosion in den Agglomerationen auf. Anlass zur Zuversicht gibt das jüngste Abstimmungsresultat im Kanton Zürich: Dort hat die Bevölkerung den neuen Zonen für preisgünstige Wohnungen klar zugestimmt (siehe Seite 9). Erstmals auch auf dem Land hat sich die Überzeugung durchgesetzt, dass Fördermassnahmen im Wohnungsmarkt nötig sind. Die Ideologie, dass es der Markt allein schon richten wird, verliert mehr und mehr an Boden. Zu recht.

Das Zuger System der Spezialzonen für günstige Wohnungen sollte sich überall durchsetzen. Denn anders drohen nicht gewinnorientierte Bauträger immer mehr durch kapitalkräftige Immobilienkonzerne vom Markt verdrängt zu werden. Nur gemeinnützig orientierte Investoren bieten Garantie für moderate Mieten. Sie sind Bollwerke gegen das grosse Geschäft mit dem Wohnen und Spekulationen aller Art. Es ist Zeit, dass den Verfechtern der Kostenmiete die Entfaltungsmöglichkeiten gesichert werden, die sie brauchen, um segensreich wirken zu können. Erst dann wird wieder Ruhe im Mietmarkt einkehren.

Herzlich

Ralph Hug

hug@pressebuero-sg.ch

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



gedruckt in der
schweiz



3 SMV

Kampagne «Zahlbare Mieten für alle» gut gestartet

4 Referenzzinssatz

Unnötiges Geschenk an die Vermieter

6 Sparpolitik

Ein Betroffener IV-Rentner berichtet.

8 Einbrüche

Was tun, wenn es passiert?

9 Zürich

Wichtiges Ja zu Zonen für preisgünstige Wohnungen

11 Hotline

Kündigung wegen Todesfall?

12 Mieltipp

Wenn die Haustechnik Lärm macht.

13 Schlichtungsstelle

Umstrittene Praxis bei Vergleichen

15 Service

Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»

16 International

In Deutschland kommt die Mietpreibremse

Bild: m&w



Ohropax schützt gegen Lärm – aber auch nicht immer.

Ein guter Start in Bern

Der Start zur neuen Kampagne «Zahlbare Mieten für alle» in Bern ist geglückt. M&W unterhielt sich mit SMV-Sekretär Pierre Zwahlen über die weiteren Schritte.

M&W: Pierre Zwahlen, Ende August lancierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband seine erste nationale Kampagne unter dem Titel «Zahlbare Mieten für alle». Wie war der Start?

Pierre Zwahlen: Wir führten am 28. August die Kickoff-Veranstaltung in Bern durch. Zu dieser



Pierre Zwahlen

waren alle MV-Sektionen eingeladen, denn sie sind wichtige Partner dieser Kampagne. Unser Aufruf fand ein

gutes Echo. Zahlreiche Sektionen waren mit ihren Geschäftsleiter/innen in Bern vertreten. Sie waren mit Verve bei der Sache, und deshalb sind wir optimistisch, dass wir landesweit unsere Botschaft für zahlbare Mieten verbreiten können.

Auch die Medien waren zum Kampagnenstart eingeladen. Wie war das Echo dort?

Hier zeigen sich gewissen Unterschiede zwischen der Deutsch- und der Westschweiz. Einmal mehr stellten wir fest, dass die Westschweizer Medien eine höhere Aufmerksamkeit gegenüber mieterpolitischen Themen haben. Jedenfalls war die Berichterstattung in der Romandie ausführlicher. Es gab Bildberichte, Interviews und Radiobeiträge, auch das Fernsehen berichtete. Hingegen glänzte das Deutschschweizer Fernsehen durch Abwesenheit. Das ist sehr schade, sind doch Tausende von Mieterinnen und Mieter nicht nur in den Grossstädten von hohen Mietpreisen betroffen.

Dabei war der Anlass gerade mit einem attraktiven visuellen Event konzipiert worden.

Genau. Wir stellten eine Art «Wohnzimmer ohne Wände» auf dem Bundesplatz auf, um Trans-

parenz bei den Mieten zu symbolisieren. An einem Stubentisch präsentierten sich unsere Verbandsspitzen: Marina Carobbio als Präsidentin sowie unsere beiden Vizepräsidenten Carlo Sommaruga aus Genf und Balthasar Glättli aus Zürich. Wir wollten damit sozusagen die Politik ins Wohnzimmer holen.

Es waren auch die Spielfiguren des Kampagnen-Logos zu sehen. Was haben sie für eine Bedeutung?

Diese gehen auf Ideen einer Zürcher Agentur zurück, mit der wir in dieser Kampagne zusammenarbeiten. Die aufblasbaren Spielfiguren sind vielseitig verwendbar und leicht zu transportieren. Mit ihnen können wir symbolisch auf verschiedene Betroffenenkreise hinweisen: Familien, Paare, Singles etc.

Wie geht es mit der MV-Kampagne weiter?

Die nächste Station wird unsere Generalversammlung Ende November sein. Dort werden wir eine Standortbestimmung bezüglich unserer geplanten politischen Vorstösse vornehmen. Eine weitere Station wird der angekündigte Bericht des Bundesrats über ein Vorkaufsrecht von Gemeinden für Grundstücke sein, die für Zwecke des preisgünstigen Wohnungsbaus genutzt werden können.

Wie stehen die Chancen für eine positive Stellungnahme?

Schwer abzuschätzen. Das Vorkaufsrecht ist ein altes Postulat. Wer den preisgünstigen Wohnungsbau ermöglichen will, muss in dieser Richtung etwas tun. Denn gemeinnützige Wohnbauträger oder soziale Stiftungen ha-

«Der Bund könnte mehr für bezahlbaren Wohnraum tun.»

ben Probleme beim Erwerb von erschwinglichen Grundstücken. Ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand könnte ein wirksames Instrument sein. Wir hoffen sehr, dass der Bundesrat ebenfalls zu diesem Schluss kommt. Mit schönen Worten allein erzielen wir nämlich keine Verbesserungen. Es sind jetzt endlich Taten nötig.

Der Bund selber könnte mehr tun für den preisgünstigen Wohnungsbau. Er bzw. seine Betriebe sind Besitzer von ungenutzten Grundstücken, siehe die SBB oder die Armee. Wie sieht es hier aus?

Sowohl die Bundesbahnen als auch die Armasuisse als Verwalterin der Militärliegenschaften könnten einen substanziellen Beitrag zur Lösung des Wohn-

problems leisten. Das zeigen etwa die Beispiele in Genf und Fribourg.

Was wurde dort erreicht?

Es geht um nicht mehr genutzte Kasernen auf zentral gelegenen Grundstücken. In Genf konnte das Projekt les Vernets aufgegleist werden, in Fribourg das Projekt la Poya. An beiden Orten soll günstiger Wohnraum entstehen. Sie zeigen, dass solche Nutzungen möglich sind, wenn der politische Wille vorhanden ist. Aber es braucht noch Überzeugungsarbeit.

Sie spielen auf die SBB an, die sich bis jetzt in dieser Frage nicht sehr zugänglich zeigte?

Die SBB-Spitze beruft sich auf einen Leistungsauftrag, wonach die Immobilien an den Ertrag der Bahn beitragen sollen. Es ist aber nirgends festgehalten, dass Maximalrenditen aus den Grundstücken herausgeholt werden müssen. Die SBB hat eine politische und städtebauliche Verantwortung. Viele ihrer Grundstücke befinden sich an zentraler Lage in den Städten. Es ist nicht gleichgültig, was auf diesen Arealen passiert. Diese Verantwortung muss die SBB unserer Ansicht nach vermehrt wahrnehmen. Sie darf nicht wie ein rein profitorientierter Immobilienkonzern vorgehen.



Die Spitzen des SMV präsentieren sich auf dem Bundesplatz: (v.l.) die Nationalräte Balthasar Glättli, Marina Carobbio und Carlo Sommaruga.

Unnötiges 500 Mio-Geschenk

Der Referenzzins verharrt auf einem Rekordtief von 2 Prozent. Doch ein Grossteil der Mietenden profitiert nicht davon. Weil viele Vermieter die Zinssenkung nicht weitergeben.

Für Hausbesitzer und Vermieter ist die Situation komfortabel. Die historisch tiefen Zinsen bescheren ihnen tiefe Kosten. Auch im September verharrte der Referenzzinssatz auf dem Stand von 2 Prozent. Während die Eigentümer von der anhaltenden Zinsbaisse profitieren, haben jedoch viele Mietende das Nachsehen. Das zeigt die Anfang September publizierte neue Mietpreisstatistik des Bundes.

Der Referenzzinssatz sank letztmals vor einem Jahr, im September 2013, von 2,25 auf 2 Prozent. Seither haben weniger als 19 Prozent der Mieterinnen und Mieter eine Mietsenkung erhalten. Dies obwohl die meisten eine solche zugute hätten. Sinkt nämlich der Referenzzinssatz um ein Viertelprozent, können Mietende einen Senkungsanspruch von 2,91 Prozent geltend machen. Umgekehrt dürfen die Vermieter höhere Unterhaltskosten und 40 Prozent der Teuerung verrechnen. Da aber die Teuerung prak-

tisch bei Null liegt, ist klar: Weit mehr als nur 19 Prozent haben eine Reduktion zugeut.

Das Bild sieht noch schlechter aus, wenn man bedenkt, dass sich unter den 19 Prozent, die eine Senkung erhalten haben, viele Bewohner von gemeinnützigen Genossenschaften befinden. Diese praktizieren die Kostenmiete und senken in der Regel die Mietzinse. Die Anzahl von Personen in Privatliegenschaften und in Wohnungen von Pensionskassen und Versicherungen, die in den Genuss einer reduzierten Miete kamen, ist damit noch weit geringer als ausgewiesen.

«Ein Grossteil der Zinserspar-

Vermieter unterlaufen durch Passivität das Prinzip der Kostenmiete.

nisse ist in den Taschen der Vermieter gelandet, wie dies bereits in den fünf vorangegangenen Senkungsrunden der Fall war», muss Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, feststellen. Berechnungen des MV haben schon früher ergeben, dass sich das Volumen bei jeder Senkung des Referenzzinssatzes pro Jahr auf mindestens 500 Millionen Franken beläuft. Dieser horrenden Betrag verbleibt bei den Vermietern, anstatt dass er in Form reduzierter Mieten das Porte-



So prangerte der «Blick» die Mietpolitik vieler Vermieter an.

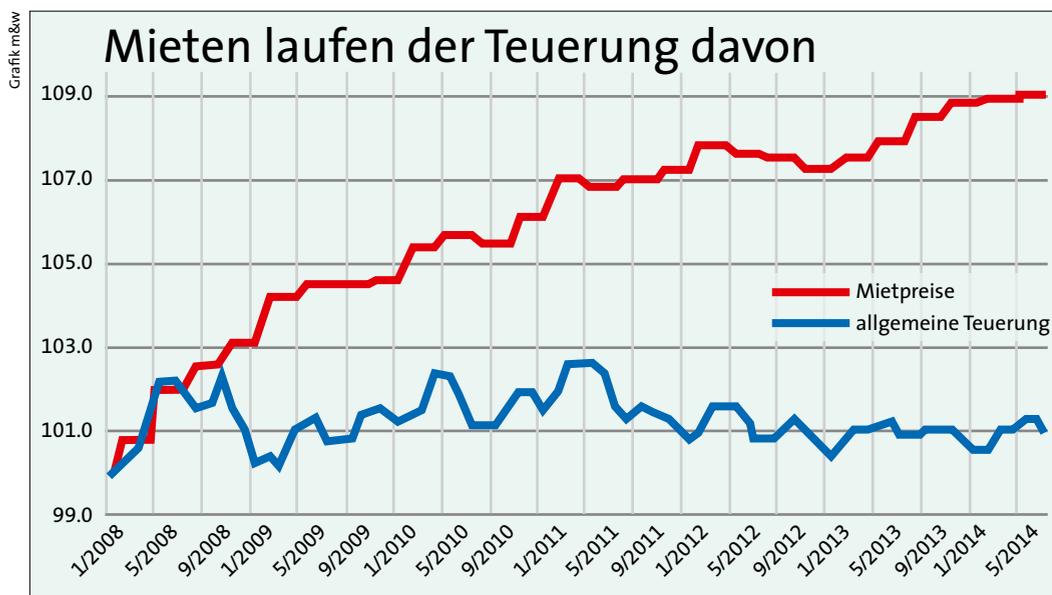
monnaie der Haushalte entlastet. Das Boulevardblatt «Blick» titelte daher kürzlich: «Mieter schenken den Vermietern 500 Mio!»

Das grosse Ärgernis ist, dass die Vermieter bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes die Mieten sofort anheben, während sie bei einer Senkung passiv bleiben und abwarten, ob sich ein Mieter regt. Oft ist zu hören, dass die Mieterinnen und Mieter selber schuld sind, wenn sie nichts

unternehmen und ihren Anspruch nicht einfordern. Doch es wäre zu einfach, die Schuld den Mietern in die Schuhe zu schieben. Wer unfair handelt, sind zuallererst diejenigen Vermieter, welche Mietsenkungen blockieren. Sie unterlaufen das im Mietrecht verankerte Kostenprinzip.

Der MV prangert diese Asymmetrie auf Kosten der Mieterschaft seit Jahren an. Doch alle Reformversuche schlugen bisher fehl. Wendet sich nun das Blatt? Anzeichen dafür sind da. Die CVP hat unlängst in einem wohnpolitischen Papier eine Automatisierung der Mietzinssenkungen gefordert, wenn der Referenzzinssatz sinkt (siehe M&W 6/2014). Völlig zu Recht, wie der MV findet. Präsidentin Marina Carobbio sagt: «Wir unterstützen jede Massnahme, die in diesem Bereich zu mehr Gerechtigkeit zwischen Eigentümern und Mietern führt.» Der Vorschlag der Konservativen weckt Hoffnungen auf einen politischen Durchbruch.

Schnelles Handeln sei wichtig, meint MV-Präsidentin Marina Carobbio: «Noch immer sinkt der Durchschnitt aller Hypothekenzinsen.» Er ging per 1. September von 1,98 auf 1,95 Prozent zurück. Daher liege eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,75 Prozent im nächsten Frühling im Bereich des Möglichen. Nachher, darin sind sich alle Experten einig, werden die Zinssätze wieder steigen. Und mit ihnen die Mieten.



Die Differenz wandert in die Tasche der Vermieter: Die Mietpreise stiegen in den letzten sechs Jahren klar stärker als die Teuerung.

Ausländische Mieter unerwünscht

Was schon lange vermutet wird, hat jetzt eine Berner Studie erhärtet: Wer einen ausländischen Namen trägt, muss auf der Wohnungssuche mit Diskriminierung rechnen.

Am Institut für Soziologie der Universität Bern wollte man es genauer wissen. Prof. Ben Jann und seine Mitarbeitenden verschickten im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung im vergangenen Juli Email-Anfragen auf rund tausend Online-Wohnungsinserate. Und zwar immer in einer Paarung: Einmal wurde ein typisch schweizerischer Name verwendet, zum Beispiel Daniel Fischer, einmal nahm man einen serbokroatischen, arabischen oder tamilischen Namen. Die lauteten dann zum Beispiel Radan Stankovic, Ali Samet oder Arunan Vaidyanathan.

Was passierte? Es wurde anhand der Antworten der Vermieter und Verwaltungen eine so genannte «statistisch signifikante Nettodiskriminierung» ausgerechnet. Das heisst, es wurde berücksichtigt, ob die Interessenten zur Besichtigung eingeladen wurden oder aber, ob es Ablehnungen und diskriminierende Rückfragen gab. Zum Beispiel Fragen wie «Ist sie schwarz?» oder gar «Wie schwarz?». Resultat: In der Ostschweiz und im Mittelland wurden Wohnungsbesichtigungen bei Personen mit fremd klingenden Namen am häufigsten verweigert. Die Forscher ermittelten einen Wert von 8.4 bzw. 10.3 Prozentpunkten. Für die Zentralschweiz und Zürich wurden klar niedrigere Werte (2.6 bzw. 1.7 Prozentpunkte) eruiert. Keine

«Passt nicht»

Die 28-jährige Muslimin Sema D. ist Schweizerin. Sie trägt aber ein Kopftuch aus religiösen Gründen. Auf der Wohnungssuche erfuhr sie Diskriminierung so: Der Verwalter einer Wohngenossenschaft in Basel lehnte sie mit der Begründung ab, eine Frau mit Kopftuch «passt nicht ins Haus». Die junge Schweizerin ist entsetzt.

Montage m&w



Bei manchen Vermietern sind nur schweizerisch klingende Namen erwünscht, andere jedoch nicht.

Nettodiskriminierung konnte in der Nordwestschweiz gefunden werden. Ein Ergebnis, das Fragen offen lässt: Warum soll es in der eher konservativen Innerschweiz weniger und im Raum Basel sogar überhaupt keine Diskriminierung geben?

Weiter ergab sich, dass Personen mit arabisch oder tamilisch klingendem Namen stärker diskriminiert werden als solche mit serbokroatischen Namen. Das leuchtet vor dem Hintergrund ein, dass Personen aus ex-Jugoslawien schon viel länger in der Schweiz heimisch sind als andere Gruppen und daher auf weniger Ablehnung stossen. Sind Verwaltungen weniger anfällig für Willkür und Diskriminierung als Private? Diese Annahme bewahrheitete sich hingegen nicht. Es scheint also nicht so zu sein, dass grosse Immobilienverwaltungen, die nach standardisierten Routinen arbeiten, weniger diskriminatorisch vorgehen als andere. Ein eher überraschendes Resultat, das aber durchaus erklärbar ist: Grossverwaltungen mit zahlreichen Niederlas-

sungen sind eben keine einheitlichen Gebilde, und auch nicht alle Mitarbeitenden in der schnell gewachsenen Branche sind gleich kompetent.

Zu einem ähnlichen Resultat kam eine Untersuchung des Kursanbieters «National Coalition Building Institute» (NCBI) im Auftrag der Migrantenorganisation «Gewählte Stimme». Sie ermittelte für eritreische und albanische Namen im Schnitt eine noch hö-

Es braucht mehr Schutz gegen Diskriminierung.

here Nettodiskriminierung von 21 bzw. 15 Prozentpunkten. Gesamthaft bestätigt sich, was zu erwarten war: Personen mit ausländisch klingendem Namen, egal ob sie einen Schweizer Pass haben oder nicht, sind bei der Wohnungssuche benachteiligt. Darauf hat M&W anhand von konkreten Fällen schon früher hingewiesen. Der Zuger Kan-

tonsrat Rupan Sivaganesan sagt: «Diskriminierung ist nicht mit den Grundwerten der Schweiz vereinbar.» Er fordert Gegenmassnahmen, wie sie etwa in den USA verankert sind. Dort gibt es seit 1968 im «Federal Fair Housing Act» einen weitgehenden mietrechtlichen Diskriminierungsschutz. Ähnliche Bestimmungen existieren seit 2006 auch in Deutschland.

In der Schweiz hingegen fehlen sie. Laut Ron Halbright, Kopräsident von NCBI, muss die Schweiz endlich für Rechtsgleichheit sorgen, wie das im Artikel 8 der Bundesverfassung festgeschrieben ist. Die Dunkelziffer bei der Diskriminierung sei erheblich. Auch die Eidgenössische Kommission gegen Rassismus hat in ihrer Beratungspraxis einschlägige Fälle ausgemacht. So wurde eine tibetische Familie mehrfach abgewiesen. Auf Nachfrage hiess es dann jeweils, Flüchtlinge seien als Mieter «nicht erwünscht».

➔ [Download der Studie «Diskriminierung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt» auf www.gewaehlte-stimme.ch](http://www.gewaehlte-stimme.ch)

«Die Leute wissen nicht, w

Schafft Winterthur die Wohnzuschüsse an Bedürftige ab, so hat Tim Reimann ein echtes Problem: Wovon soll er dann noch leben? Eine Reportage aus der Schattenseite.

Tim Reimann* hatte sich im letzten Juni an M&W gewandt. In seinem Leserbrief (siehe Nr. 5/2014) outete er sich als Betroffener der geplanten Sparmassnahmen der Stadt Winterthur. Diese sehen vor, die Zuschüsse an Rentner und Invalide abzuschaffen. «Mit Schrecken habe ich das in der Zeitung gelesen», erzählt Reimann. Seither treibt es ihn um. Das ist auch der Grund, weshalb er in ein Gespräch mit M&W vor Ort einwilligt. Aber nur unter der Bedingung, dass er unerkannt bleibt. «Wegen den Nachbarn», sagt er. Nicht jedermann soll gleich wissen, dass er ein IV-Rentner ist.

Reimann wohnt in einem Altbau mit knarrender Treppe. Vor der Liegenschaft wachsen Birnbäume. Beim Betreten wähnt man sich in einer anderen Zeit. Der Komfort in der kleineren Dreizimmerwohnung entspricht dem Alter des Hauses. Doch Reimann stört sich nicht daran. Er ist froh, hier sein zu können. «Als ich vor einem Jahr diese Wohnung sah, wusste ich: Hier ist es mir wohl, und das ist ja das Wichtigste», erzählt er. Die Zimmer sind spartanisch eingerichtet. In der Stube liegt eine Matratze am Boden, daneben ein Tisch und zwei Stühle. Die wenigen Möbel stammen alle aus dem Brockenhaus. Sonst füllen nur noch zwei hohe Lautsprecher den Raum. «Die sind aus meiner Jugend», schiebt Reimann nach. Aus einer Zeit, als er noch bei seinen Eltern wohnte und sich das leisten konnte. Neben der Matratze lagert ein Stapel alter Schallplatten.

Doch nun zum Problem. Reimann breitet auf dem Tisch einige Zeitungsausschnitte und Blätter mit Zahlen aus. Die Artikel berichten über Winterthurs Finanzprobleme. Es ist von «drastischen Massnahmen» die Rede. Diese seien nötig, um der Finanzmisere der Stadt Herr zu



Er möchte sich nicht zu erkennen geben, hat aber viel zu erzählen: Der IV-Rentner Tim Reimann (Name geändert) beim Winter

werden. «Auch die Zuschüsse für arme Rentnerinnen und Behinderte sollen gestrichen werden», heisst es in einer Schlagzeile des «Landboten». Das hat Reimann aufgeschreckt, und er begann, sich genauer zu informieren. Unter anderem rief er beim Amt für Zusatzleistungen an. Er wollte wissen, ob es wahr sei, dass auch die Zuschüsse fürs

«Mit Schrecken habe ich von den Kürzungen gelesen.»

Wohnen dem Rotstift zum Opfer fallen würden. Die Antwort: «Ja, das sei so.» Damit hätte er ein echtes Problem. Und nicht nur er, sondern auch viele andere.

Reimann beginnt vorzuzurechnen: Für seine aktuelle Wohnung zahlt er im Monat 1425 Franken Miete inklusive Nebenkosten. 1100 Franken kommen von den Ergänzungsleistungen des Bundes. Das ist der Höchstsatz fürs Wohnen. Unter dem Titel «Gemeindezuschüsse» zahlt ihm die Stadt Winterthur noch 183 Fran-

ken Mietzinszuschüsse hinzu. So bleiben ihm 142 Franken, die er an die Miete aus eigenen Stücken beitragen muss. Diesen Betrag finanziert er durch Verzicht: Das Geld, das er via Rente für den Grundbedarf erhält (Essen, Kleider etc.), muss auch noch für den ungedeckten Teil der Miete reichen.

Würde Winterthur seine Sparpläne wie vorgesehen umsetzen und alle Gemeindeforschüsse streichen, so müsste Reimann künftig 325 Franken pro Monat an Mietkosten selber übernehmen. Dazu kämen noch die 68 Franken monatliche ordentliche Gemeindeforschüsse, die auch gestrichen würden. Wie er das machen soll, ist ihm schleierhaft. «Ich muss dann einfach noch mehr sparen, beim Essen, bei den Kleidern», sagt er. Schon jetzt ist gut erkennbar, dass ein T-Shirt lange halten muss. Was andere längst wegwerfen, trägt er noch aus. Eigentlich wohnt er in einer für ihn zu teuren Wohnung. Das ist auch ihm bewusst. Doch er zog nicht freiwillig hierher. Für seine frühere Wohnung zahlte er nur 750 Franken im Monat. Dann erhielt er Bescheid, dass

er wegen Eigenbedarfs des Vermieters ausziehen müsse. Günstige Wohnungen sind in der boomenden Eulachstadt dünn gesät. Der Gedanke, in einer schimmlichen Absteige zu landen, wo er sich in den eigenen vier Wänden als Fremder fühlt, belastete ihn sehr.

Reimann blickt auf die Wohnungssuche zurück: «Bei Logen unter tausend Franken standen schon die Leute vom Sozialamt Schlange. Ich suchte dann weiter bis 1280 Franken, bekam aber lauter Absagen. Das geschah wohl, weil ich eine IV-Rente beziehe. Dass ich meine jetzige Wohnung fand, war ein absoluter Glücksfall.» Der Vermieter hatte sie nur über ein kleines Internetportal ausgeschrieben. Reimann kam zum Zug, weil der Favorit absagte und die Verwaltung ein offenes Herz für IV-Rentner zeigte.

Doch wo andere Referenzen des Arbeitgebers vorlegen können, musste er bei einer Sachbearbeiterin des Amts für Zusatzleistungen anklopfen. Diese wollte zuerst keine Referenzen erteilen, da dies nicht üblich sei. Der stellvertretende Chef hinge-

as das heisst»



Winterthurer Stadthaus.

rechnete Reimann nicht damit, dass die Zuschüsse einmal gestrichen werden könnten. Wird dies jedoch Tatsache, sitzt er in der Tinte. Ob er den grösseren Fehlbetrag selber heruntersparen kann, weiss er nicht. Er lebt zurückgezogen und bescheiden, und es macht ihm nichts aus, dreimal hintereinander dasselbe zu kochen. Auswärts isst er nie, ausser er wird eingeladen. Und ein Handy hat er auch keins. Aber eins weiss er: «Unter solchen Umständen möchte ich nicht alt werden.»

Wie kam er überhaupt in diese Lage? Reimann leidet am Asperger-Syndrom, einer tiefgreifenden Entwicklungsstörung, die zum Autismus zählt. Asperger-Autisten sind in ihren sozialen Fertigkeiten stark eingeschränkt, kompensieren dies aber oft mit überdurchschnittlich starken kognitiven Fähigkeiten. Im Gespräch lässt Reimann viel Denkvermögen erkennen. Nur ein nervöser Lidschlag und eine gewisse Langsamkeit zeigen an, dass bei ihm etwas nicht ganz stimmt. Er sei eine Frühgeburt gewesen, verrät er. Mit Schwierigkeiten kam er schon auf die Welt. In der Schule fiel er durch Labilität und Anderssein auf. Später musste

«So möchte ich nicht alt werden.»

er seinen Teilzeitjob wegen eines Zusammenbruchs aufgeben. Dann folgten Arbeitslosigkeit, Aussteuerung, psychiatrische Begutachtung und schliesslich die IV-Rente.

Die ärztliche Diagnose sei für ihn eine Erleichterung gewesen, räumt er ein. Endlich hatte er Klarheit über sich selbst. «Aber das verstehen die Leute ja doch nicht», winkt er gleichzeitig ab, «man sieht mir eben nicht an, was ich habe.» Mit den Jahren – er ist heute Mitte vierzig – hat er sich in sein Schicksal gefügt.

Für ein Foto für die M&W-Reportage schlägt er das Winterthurer Rathaus vor. Schliesslich gehe es bei dieser Angelegenheit um Politik. Dort steigt er schnell die Aussentreppe hoch. Und verschwindet beinahe hinter dem mächtigen klassizistischen Bau.

* Name geändert

Eine Anpassung ist dringend nötig

Die Anpassung der anrechenbaren Mietzinsmaxima bei den Ergänzungsleistungen zur AHV ist seit langem eine dringende Notwendigkeit.



Marina Carobbio

Die heutigen Ansätze reichen bei mehr als einem Viertel aller Personen, die auf die Ergänzungsleistungen angewiesen sind, nicht mehr aus, um die effektiven Wohnkosten zu tragen. Seit 2001, als die Ansätze letztmals angepasst wurden, sind die Mietzinse um knapp 20 Prozent angestiegen. Das Departement des Innern hat derzeit eine Vorlage in die Vernehmlassung geschickt.

Verschiedene Kantone und Gemeinden haben die Mietzinsmaxima mittels Zusatzleistungen erhöht. In anderen Regionen dagegen müs-

sen Personen mit Ergänzungsleistungen beim Wohnen weitere Einschränkungen in Kauf nehmen. Beides widerspricht dem Sinn und Zweck der Ergänzungsleistungen, die gemäss Gesetz den Existenzbedarf garantieren sollen. Unterschiedliche Maxima bei der Anrechenbarkeit der Mietzinse je nach Region sind jedoch sinnvoll. Der Mieterinnen- und Mieterverband hat bereits bei früherer Gelegenheit darauf hingewiesen, dass ein schweizweit einheitlicher Maximalbeitrag der Realität bei den Mietzinsen nicht Rechnung trägt. Der Einheitsbeitrag hat dazu geführt, dass in Hochpreisregionen Kantone und Gemeinden viel häufiger Zusatzleistungen einsetzen müssen. Es zeigt sich auch, dass städtische Bezügerinnen und Bezüger beim Wohnungsangebot gegenüber Personen, die in ländlichen Regionen wohnen, benachteiligt sind.

Marina Carobbio,
Präsidentin SMV

NATIONALRAT

Ein Fehlentscheid

Die Rechtskommission des Nationalrats will höhere Renditen für die Vermieter.

Mit 12 gegen 10 Stimmen hat die Kommission Ende August einen Vorstoss von FDP-Nationalrat Olivier Feller gutgeheissen. Feller ist seines Zeichens Generalsekretär der Westschweizer Immobilienverbände. Mit seiner parlamentarischen Initiative will er die heutige Renditebegrenzung für Vermieter aufheben. Damit würde das im Mietrecht verankerte Prinzip der Kostenmiete ausgehebelt. Mehr Rendite für die Vermieter heisst mehr Miete für die Mieter. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband spricht denn auch von einem Angriff auf den Mieterschutz. «Wir hoffen, dass die Rechtskommission des Ständerats der Initiative angesichts der Probleme auf dem Wohnungsmarkt keine Folge leisten wird», sagt SMV-Präsidentin Marina Carobbio. Jedenfalls werde der Verband den Vorstoss nach Kräften bekämpfen.

Die Begrenzung der Rendite sei im heute überhitzten Mietmarkt von hoher Wichtigkeit und garantiere, dass die Mieten weiterhin an die Kosten der Vermieter gekoppelt sind.

Mit der Gutheissung des Vorstosses werde ein Schritt in Richtung Marktmiete gemacht, kritisiert der SMV. «Werden die Mieten dem Spiel von Angebot und Nachfrage überlassen, so hat dies gerade in den Hotspots verheerende Folgen: Die Mietzinse würden noch stärker ansteigen, und dies sowohl bei Wiedervermietungen wie auch im laufenden Mietverhältnis.»

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».

Verletzte Privatsphäre

Jedes Jahr werden Mietwohnungen zum Ziel von Einbrechern. Was tun, wenn es einmal geschieht?

Über 60'000 mal wird in der Schweiz pro Jahr eingebrochen. Wer meint, das passiere nur bei Einfamilienhäusern, liegt falsch. Mehrheitlich sind Mietwohnungen betroffen. Die hohe Zeit der Einbrüche hat eben begonnen. Im Herbst, wenn es früher am Abend dämert, finden Einbrecher den nötigen Schutz der Dunkelheit. Nach Polizeierkenntnissen sind Profis schnell in einer Wohnung: Es dauert keine 30 Sekunden, und schon stehen sie in der Stube. Allerdings sind Konfrontationen selten. Die Täter versichern sich meist vorher, dass niemand zu Hause ist und sie ungestört ans Werk können. Falls sie sich irren und es dennoch zu einer Begegnung kommt, ergreifen sie meistens die Flucht. Nur in seltenen Fällen kommt es zu panikbedingten Tötlichkeiten.

NEWS

Neue Lebensdauertabelle

Sie ist ein Hit unter den MV-Ratgebern: die Paritätische Lebensdauertabelle. Jetzt ist die 80seitige Broschüre im bequemen Taschenformat in einer Neuauflage herausgekommen. Man findet darin die Lebensdauern von Einrichtungsgegenständen wie Lavabos, Storen, Decken, Küchenabdeckungen, Badewannen, Türrahmen, Schössern oder Gummiabdichtungen. Die Frage lautet immer: Nach wie viel Jahren muss sie der Vermieter kosten-

los ersetzen? Ein Punkt im Mietverhältnis, der oft Unsicherheit und Ärger auslöst. Die Broschüre ist daher ein Muss für alle Mieterinnen und Mieter, die ihre Rechte kennen wollen. Bestellen Sie noch heute! Tel. 042 243 40 40, info@mieterverband.ch, siehe auch Seite 15. ■



Bild zvg



Ein Profi-Einbrecher ist in 30 Sekunden in der Wohnung.

Meist wird der Einbruch erst bei der Rückkehr bemerkt. Und dann, was tun? Natürlich die Polizei rufen und möglichst keine Spuren verwischen. Das ist das vorranglichste.

Dann aber fängt die Arbeit erst an: sichern, sperren, aufräumen, Vermieter orientieren, Verlustlisten aufstellen etc. Hier hilft eine praktische Webseite, die Caroline Wilhelm aus Uster letztes Jahr erarbeitet und ins Internet gestellt hat. Unter der Adresse www.einbruch-diebstahl.ch findet man viele nützliche Tipps, wie man eine belastende Einbruchsituation bewältigt. Dazu motiviert wurde Caroline Wilhelm, weil sie selbst Opfer eines Einbruchs wurde. Dabei realisierte sie, dass eine Übersicht über Sofortmassnahmen fehlt. Diese Lücke wollte sie mit der Webseite schliessen. Die Homepage wird als nützliche Plattform auch von Polizeistellen zur Konsultation empfohlen.

Für viele Opfer von Einbrüchen ist der materielle Schaden geringer als der psychologische.

Ein Einbruch in die Wohnung kann jeden treffen.

Jeder Einbruch in die eigenen vier Wände stellt eine gravierende Verletzung der Privatsphäre dar, die seelische Störungen verursachen kann. Zumindest aber

ein tiefes Gefühl der Unsicherheit: Man fühlt sich zu Hause plötzlich nicht mehr daheim. Die Angst, dass sich ein Einbruch jederzeit wiederholen könnte, ist gross.

Diese psychische Verletzung kann in Einzelfällen ein Ausmass annehmen, das psychotherapeutische Hilfe erfordert. M&W berichtete im vergangenen Frühling über ein Projekt der Uni Zürich für einen Ratgeber für Einbruchopfer (M&W 3/2014). Ca-

roline Wilhelm ist es ein Anliegen, dass Einbruchopfer nicht alleine dastehen, sondern sich im Ernstfall zu helfen wissen. Daher hat sie sich auch an M&W gewendet mit der Bitte, über die Plattform zu informieren. Dem Ersuchen kommen wir gerne nach. Denn Einbrüche passieren nicht nur beim Nachbarn. Es kann jeden und jede treffen. Die Einbruchstatistik spricht dazu eine deutliche Sprache.

➔ www.einbruch-diebstahl.ch

NEBENKOSTEN

Für den Vermieter gilt das

MV-Rechtsexperte Andreas Béguin betont: Bei den Nebenkosten gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Der Vermieter darf bei den Nebenkosten nur die tatsächlichen Kosten überwälzen. Aber es gilt auch der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit: Vermieter dürfen nicht beliebige, sondern nur wirtschaftlich gerechtfertigte Nebenkosten überwälzen. Das ist die klare Botschaft in einem Aufsatz von Andreas Béguin. Er ist Anwalt in Basel und Mietrechtsexperte.

In seinem Aufsatz in der soeben erschienenen neuen Ausgabe der Fachzeitschrift «miet-

rechtspraxis» (mp 3/14) weist Béguin auf die ständige Verteuerung der Mietkosten hin. Daran schuld sei auch die Praxis, sämtliche Nebenkosten aus dem Mietzins auszugliedern und separat



Andreas Béguin

zu verrechnen. Dies habe zu einer ständigen Verteuerung geführt. Wirtschaftlich bestehe für den Vermieter kein Anreiz, etwas zu ändern, solange er die Kosten dem Mieter tel quel überbinden kann.

Béguin macht nun den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz geltend. Dieser kommt zwar im Miet-

Ein Sieg mit Ausstrahlung

Das Ja zu Zonen für preisgünstige Wohnungen vom 28. September im Kanton Zürich strahlt auf die ganze Schweiz aus.

Das hatten wohl auch die Befürworterinnen und Befürworter nicht erwartet: Mit 58% Ja-Stimmen und somit sehr deutlich hat das Zürcher Volk der Möglichkeit zugestimmt, Zonen für preisgünstige Wohnungen zu erlassen. Die Rechts-

Auch Nidwalden stimmt zu

Die Stimmung für bezahlbaren Wohnraum ist heute bis weit in ländliche Gebiete eine Tatsache. Das zeigt das klare Ja am 28. September im Kanton Nidwalden. Dort hat das Volk mit 71,5 Prozent Ja-Stimmen einem Gegenvorschlag der Regierung zur SP-Initiative für günstigen Wohnraum zugestimmt. Sämtliche Gemeinden waren dafür. Nun muss eine Grundlage für die Förderung ausgearbeitet werden. Die Regierung hatte zuvor konstatiert, das kaum günstige Wohnungen erstellt werden. Es liege offenbar ein Marktversagen vor, das eine Korrektur des Gesetzgebers erfordere.

grundlage dafür wird nun im Planungs- und Baugesetz geschaffen. Bis sie umgesetzt wird, dürfte es aber noch eine Weile dauern.

Der Erfolg an der Urne stellt einen grossen Sieg dar, der über Zürich ausstrahlen wird. In diversen weiteren Kantonen sind ähnliche Vorstösse hängig. Sie dürfen nun Rückenwind vom Zürcher Entscheid erwarten. Massgebend hat der MV hinter den Kulissen zum Erfolg beigetragen, obwohl sonst eher die Wohnbaugenossenschaften im Vordergrund standen. «Wir haben im Vorfeld die Botschaft bei unseren 50'000 Mitgliedern gut verankert», zeigt sich Walter Angst vom Zürcher MV erfreut. Er spricht von einem «grossen Etappenziel», das nun erreicht

sei. 1998 wurde in der Stadt Zürich aus MV-Kreisen der erste Vorstoss in diese Richtung eingereicht.

Die neuen Zonen für preisgünstige Wohnungen entstehen aber nicht von selbst. Die Gemeinden müssen von der neuen Möglichkeit Gebrauch machen, sonst ändert sich nicht viel. In acht von 12 Bezirken hat das Volk zugestimmt. Das dürfte für ausreichend Druck auf die Gemeindebehörden sorgen, diesbezüglich aktiv zu werden. In der Stadt Zürich war bereits mit politischem Druck vorge-spürt worden. Beim Projekt Manegg musste der Entwickler Marazzi einen Anteil an günstigen Wohnungen konzedieren, um das Projekt durchzubringen. Um den Volksauftrag zu

konkretisieren, braucht es eine Verordnung. Diese muss der Regierungsrat erlassen. Im Lager der Sieger besteht die Erwartung, dass mit dieser Aufgabe Volkswirtschaftsdirektor Ernst Stocker (SVP) betraut wird. Denn bei ihm ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus angesiedelt. Stocker hatte sich im vergangenen Frühjahr als Gast an der MV-Delegiertenver-

«Wir haben ein grosses Etappenziel erreicht.»

sammlung für diese Politik ausgesprochen. Es wäre nicht mehr als sachdienlich, wenn die Umsetzung in seinem Departement an die Hand genommen würde.

An geeigneten Projekten, bei denen die neue Planungsbestimmung zur Anwendung kommen kann, besteht kein Mangel. In der Stadt Zürich, welche die Vorlage mit satten 72,4 Prozent Ja-Stimmen angenommen hat, steht etwa die vom Immobilienkonzern Mobimo verfolgte Überbauung des ehemaligen, 5,3 Hektaren grossen Industriegeländes der Rheinmetall beim Bahnhof Oerlikon im Vordergrund. Die Umzonung wäre ein Paradebeispiel für die neue Zone für günstige Wohnungen. In manchen Gemeinden gibt es ähnliche Grundstücke, auf denen Genossenschaften erschwingliche Wohnungen bauen könnten.



Auch im Kanton Zürich wird es Zonen für günstige Wohnungen geben.



Es ist nicht statthaft, unwirtschaftliche Nebenkosten zu überwälzen.

Gebot der Wirtschaftlichkeit

recht nicht explizit vor. Er lasse sich jedoch aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen ableiten und gelte daher auch im Mietrecht. Béguin meint, dass sich mit der Beachtung dieses Grundsatzes der problematischen Verteuerung der Mietkosten wirksam begegnen lasse. Laut Béguin hat der Vermieter die Pflicht, bei Entscheidungen punkto Nebenkosten auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Ausserdem müsse er auf die berechtigten Interessen des Mieters Rücksicht nehmen. Béguin: «Aus der aus Treu und Glauben abgeleiteten Verpflichtung zu loyalem Verhalten ergibt sich für den Vermieter die vertragliche Nebenpflicht, bei der Bewirtschaftung der Mietliegenschaft

dem Mieter nur die wirtschaftlich gerechtfertigten Nebenkosten weiter zu belasten.»

Dazu gibt es bereits Gerichtsurteile. So hat das Zürcher Obergericht 1999 entschieden, dass der Vermieter einem Hauswart nicht einen unüblich hohen Lohn zahlen darf. Auch müsse die Hauswartung der Liegenschaft angepasst sein. Mit Blick auf die Abzockerei in Livit-Mietliegenschaften vertritt Béguin einen klaren Standpunkt: Wenn höhere Kosten durch die Auslagerung der Hauswartung an eine Tochterfirma des Vermieters entstehen, so sei dies ein Verstoss gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. M&W wird auf Béguins Argumente in der nächsten Ausgabe zurückkommen.

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE

0900 900800

(CHF 3.70/Min aus dem Festnetz)

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Mieterinnen- und Mieterverbandes:

Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr

Die fünf grössten Irrtümer

Das sind die fünf grössten Irrtümer bezüglich Wohnbaugenossenschaften.

Auf der Suche nach günstigen Wohnungen ruhen alle Hoffnungen auf den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Dank Gewinnverzicht sind sie in der Lage, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Doch leiden sie häufig unter falschen Vorstellungen in der Bevölkerung. Hier die fünf grössten Irrtümer in Bezug auf die Gemeinnützigen.

► *Gemeinnützige werden subventioniert.* In der Regel erhalten Wohnbaugenossenschaften keine Subventionen der öffentlichen Hand. Sie bauen ohne Beiträge von Stadt, Gemeinden oder Kanton. Günstig finanzieren können sie sich über Institutionen wie den Fonds de roulement oder die Emissionszentrale.

► *Gemeinnütziger Wohnbau ist sozialer Wohnbau.* Nur wenn Woh-

Bild m&w



Genossenschaften bauen billiger, nicht weil sie Subventionen erhalten, sondern weil sie auf Gewinne verzichten.

nungen subventioniert werden, spricht man vom sozialen Wohnbau. Da Genossenschaften selten subventioniert werden, betreiben sie keinen sozialen Wohnbau in diesem Sinn. Dafür bauen sie dank Gewinnverzicht günstige Wohnungen. Es kann aber durchaus auch einmal vorkommen,

dass genossenschaftlich erstellte teure Wohnungen entstehen.

► *Gemeinnützige sind für die Bedürftigen da und vermieten an die Falschen.* Wohnbaugenossenschaften vermieten ihre Wohnungen an breite Schichten. Meist ist es der Mittelstand. Da Genossenschaften frei darin sind, an welche Personen sie vermieten wollen, kann es auch keine falschen oder richtigen geben. Die Debatte über Millionäre in Sozialwohnungen betrifft nicht die Genossenschaften, sondern subventionierte Wohnungen der öffentlichen Hand.

► *Gemeinnützige sind keine Privateigentümer.* Doch. Sie haben sich in gemeinsamer Selbsthilfe zusammengesetzt und tragen sich finanziell selber. Sie verpflichten sich auf die Kostenmiete und verzichten auf unnötigen Gewinn. Genau deshalb können Wohnbaugenossenschaften oft bevorzugte Partner für die öffentliche Hand sein.

► *Gemeinnützige entziehen dem Markt Wohnungen und sind an der Wohnungsnot mitschuldig.* Dieses böswillige Vorurteil wurde von Hauseigentümerseite in Abstimmungskämpfen gestreut. Es versteht sich von selbst, dass es falsch ist. Vielmehr entziehen Genossenschaften Wohnungen der Spekulation, indem sie sich freiwillig ein Spekulationsverbot auferlegen.

Peter Schmid, Präsident der Wohnbaugenossenschaften Zürich, meint: «Die Vorurteile gegenüber den Genossenschaften müssen endlich beseitigt werden.» Zu lange seien die Gemeinnützigen belächelt oder diskreditiert worden. Mit ihren tiefen Mieten und ihren dicht belegten Wohnungen würden sie mithelfen, das weitere Anwachsen der Wohnungsnot in den Agglomerationen zu verhindern. Schmid: «Wenn dank uns weniger Menschen eine Wohnung suchen müssen, sinkt die Nachfrage, und das führt nach der Marktlage zu tieferen Mieten.»

In Zürich, der traditionellen Hochburg des gemeinnützigen Wohnbaus, wird heute der grosse Wert von Bauträgern erkannt, die nicht auf maximale Renditen aus sind. In anderen Landesgegenden mit einer geringeren genossenschaftlichen Tradition muss die Bedeutung der Gemeinnützigen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erst noch erkannt werden. Dazu müssen zuerst die irrigen Vorstellungen in den Köpfen durch eine entsprechende Aufklärung beseitigt werden. Die Renaissance der Gemeinnützigen ist im Gang, wenn auch nicht in allen Landes teilen gleich stark.

Anzeigen

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



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

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

Stockwerkeigentum



Hausverein SCHWEIZ

Für umweltbewusste und faire EigentümerInnen

Donnerstag, 6. November 2014, 18.45 bis 21.15 Uhr
Zürich, aki, Hirschengraben 86 (7 Min. vom Bahnhof)

In diesem Kurs erfahren Sie, worauf Sie beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung achten müssen, wie Sie Stockwerkeigentum begründen und verwalten können. Sie lernen Näheres über Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrecht sowie die häufigsten Ursachen von Konflikten kennen.

Anmeldung bis 31. Oktober an:
kurse@hausverein.ch, 031 311 50 55

Weitere Infos:
www.hausverein.ch

Kosten: Mitglied Fr. 75.-,
Nichtmitglied Fr. 90.- / Paare 90.-/120.-

Kündigung wegen Todesfall?

Frage: Mein Mann ist vor einem Monat gestorben. Muss ich dies dem Vermieter melden und kann er mir deswegen



Ruedi Spöndlin

jetzt die Wohnung kündigen?

Hotline: Zunächst einmal möchten wir Ihnen unser herzliches Beileid aus-

sprechen. Obwohl das im Gesetz nicht zwingend vorgeschrieben ist, empfehlen wir Ihnen, den Tod Ihres Mannes dem Vermieter mitzuteilen. Viel passieren kann Ihnen allerdings nicht, wenn Sie es nicht tun. Eine Kündigung des Vermieters könnten Sie auf jeden Fall mit guten Erfolgsaussichten anfechten. Denn in Art. 271a OR steht: «Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird wegen Änderungen der familiären Si-

tuation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.»

Nicht ganz klar ist allerdings, wer im Moment Mieter Ihrer Wohnung ist. An die Stelle Ihres Mannes treten nun seine Erben. Das sind einerseits Sie als Ehefrau und allenfalls noch weitere Miterben, etwa Ihre Kinder oder fernere Verwandte Ihres Mannes. Um Ihre Mieterrechte auszuüben, benötigen Sie somit streng genommen eine Vollmacht aller Ihrer Miterben. Das gilt allerdings nicht im Fall einer Kündigung. Kündigt der Vermieter, können Sie die Kündigung als Ehefrau Ihres verstorbenen Mannes gemäss Art. 273a OR auf jeden Fall auch alleine anfechten.

Am einfachsten wäre es natürlich, wenn Sie künftig alleine Mieterin Ihrer Wohnung wären. Dies lässt sich bewerkstelligen, indem der Vermieter, Sie und alle Miterben gemeinsam

Bild m&w



Todesfälle können auch auf das Mietverhältnis Auswirkungen haben.

eine entsprechende Übertragung unterzeichnen. Vielleicht sind Ihre Miterben für eine solche Formalität aber nicht zu haben oder wollen damit zumindest bis zur definitiven Teilung des Nachlasses zuwarten. Das ist für Sie nicht weiter schlimm, denn vorerst können Sie ja problemlos in der Wohnung verblei-

ben. Wenn Sie längere Zeit in der Wohnung bleiben, der Vermieter kommentarlos den Mietzins von Ihnen entgegengenommen hat und kein Miterbe etwas anderes von sich hat verlauten lassen, kann man sogar davon ausgehen, dass der Mietvertrag stillschweigend auf Sie alleine übertragen wurde.

Muss ein neuer Teppich her?

Frage: Ich ziehe um. In der neuen Wohnung ist der Spannteppich im Schlafzimmer stark verschmutzt und stinkt, da die Vormieter einen Hund gehalten haben. Habe ich das Recht, Ersatz zu verlangen?

Hotline: Ja, in diesem Fall haben Sie das Recht auf einen neuen Teppich. Entscheidend ist vor al-

lem, dass der alte Teppich stinkt und unhygienisch ist. Das ist ein ernsthafter Mangel am Mietobjekt, den der Vermieter auf jeden Fall beheben muss. Nicht ganz so eindeutig wäre die Rechtslage, wenn der Teppich nur nicht mehr schön aussähe. Dann könnte der Vermie-

ter sagen: «Sie haben die Wohnung so gesehen, ich habe Ihnen nichts anderes versprochen. Der Teppich ist eben etwas abgenutzt, aber das ist normal und beeinträchtigt die Benutzbarkeit der Wohnung nicht.» In solchen Fällen ist es jeweils eine Streitfrage, ob ein wirklicher

Mangel vorliegt, den der Vermieter auf seine Kosten beheben muss, oder ob es sich um normale Abnutzung handelt. Wenn es Ihnen wichtig ist, dass ein Teppich ausgewechselt wird, lassen Sie sich das bei Unterzeichnung des Mietvertrags am besten schriftlich zusichern.

SANIERUNGEN

Gute Tipps für Mieter

Eine neue Broschüre sagt Mietenden, welches ihre Rechte bei einer Sanierung sind.

Plötzlich werden Bauvisiere gestellt. Die Aufregung ist gross: Was steht bevor? Flattert bald der blaue Brief ins Haus? Hier hilft ein neues Themenheft, das der MV Baselland herausgegeben hat. Unter dem Titel «Umbauten und Sanierungen» beleuchtet es die Mieterrechte rund um Renovationen. Das Heft bezieht sich zwar auf konkrete Fälle im Kanton Baselland. Doch die Rechte sind für alle gleich, egal in welchem Kanton man wohnt. Deshalb ist das leicht lesbare, acht-

seitige Heft für alle nützlich, die von einem Sanierungsvorhaben betroffen sind.

So erfährt man wenig bekannte Tatsachen. Etwa die, dass Vermieter zwar ihre Liegenschaft sanieren dürfen, doch die Sanierung muss auch zumutbar sein. Ebenso besteht eine Informationspflicht des Vermieters. Er muss eine Erneuerung rechtzeitig ankündigen. Zur Informationspflicht gehört die Mitteilung, wie hoch in etwa der künftige Mietzins sein wird. Ebenfalls wichtig zu wissen: Eine Sanierung ändert nichts an den vertraglichen Kündigungsfristen.

Bei Umbauten haben die Mietenden wegen der Umtriebe durch Staub, Lärm und Störungen ein Anrecht auf Entschädi-



gung. Am besten ist, wenn die Mängel gut dokumentiert sind. Mit der Handykamera ist das ja heute kein Problem. Ein Protokoll erleichtert bei einem Streit

die Festlegung der Mängel und der Entschädigung in Form einer Mietreduktion.

Gut zu wissen ist auch, dass nur die wertvermehrenden Investitionen auf den Mietzins geschlagen werden dürfen. Normaler Unterhalt zählt nicht dazu. Der ist bereits im Mietzins inbegriffen. So kann bei einer Renovation in aller Regel nur immer ein Teil überwältigt werden. Die Praxis zeigt, dass die Mietaufschläge nach einer Renovation meist viel zu hoch sind und einer näheren Prüfung nicht standhalten.

➔ Themenheft «Umbauten und Sanierungen», MV Baselland, zu bestellen bei info@mv-baselland.ch, Tel. 061 555 56 50.

Erstellen Sie ein Störjour

Heizung, Kühlung, Lüftung und Lift: Immer mehr Haustechnik macht unser Leben komfortabel. Aber technische Anlagen verursachen auch Geräusche, die bisweilen ganz schön nerven können.

«Ich kann kaum mehr schlafen, Tag und Nacht brummt in unserem Haus eine Pumpe.» Solche Klagen hören die Rechtsberaterinnen und -berater des Mieterverbands häufig. Meistens reagieren sie zunächst vorsichtig und fragen sich: Ist das Geräusch tatsächlich unzumutbar? Denn Lärm kann man sich auch einbilden oder als lauter empfinden, als er wirklich ist.

Im Anhang zur Lärmschutzverordnung finden sich Grenzwerte für den Geräuschpegel von technischen Anlagen. Überall in der Schweiz ist eine Behörde für deren Überwachung zuständig, in der Stadt Zürich bei-

Ist das Geräusch tatsächlich zumutbar?

spielsweise der Fachbereich Lärmschutz im Umwelt- und Gesundheitsschutz. Wer sich durch Lärm belästigt fühlt, kann sich dorthin wenden. Dann nimmt die Fachstelle unter Umständen Kontrollmessungen vor. Zuvor empfiehlt es sich jedoch, ein Störjournal zu führen. Also genau aufzuschreiben, wann welches Geräusch auftritt. Dies erleichtert die Messungen und das Auffinden der Lärmquelle. Denn oft ist zunächst unklar, woher ein Geräusch stammt. Sind die Grenzwerte überschritten, fordert die zuständige Behörde den Betreiber oder Eigentümer der störenden Anlage auf, diese zu sanieren.

Wer aber trägt die Kosten der Messungen? Stefanie Rüttener-Ott, Fachbereichsleiterin Lärmschutz im Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich: «Bei überschrittenen Belastungsgrenzwerten verrechnen wir unsere Aufwendungen gestützt

Bild zvg



Dumpfe Geräusche aus der Haustechnik können sehr unangenehm sein – und manchmal hilft nicht einmal Ohropax.

auf das Verursacherprinzip des Umweltschutzgesetzes und die kantonale Gebührenverordnung zum Vollzug des Umweltrechts im Stundenansatz. Es kann, wenn auch selten, vorkommen, dass dem Kläger Aufwendungen verrechnet werden, die er verursacht hat, ebenfalls im Stundenansatz. Beispielsweise dann, wenn eine Dienstleistung gewünscht wird, die für die Lösung des Problems nicht zwingend erforderlich ist.» Im Normalfall gehen reklamierende Mieterinnen und Mieter also kein finanzielles Risiko ein.

Werden Mieterinnen und Mieter durch übermässige Geräusche gestört, haben sie Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wieviel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Zuständig dafür sind im Streitfall die Miet-schlichtungsbehörde und allenfalls das Gericht. Gestützt auf Erfahrungen aus der Rechtsprechung kann man im Normalfall mit einer Ermässigung von 5 bis 15 Prozent des Nettomietzins

rechnen. Eine solche Mietzinsreduktion können die Mieter auch rückwirkend verlangen. Der Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Wichtig ist aber, den Vermieter sofort über die Störung zu informieren, am besten mit eingeschriebenem Brief oder zumindest per E-Mail. Denn der Reduktionsanspruch besteht gemäss Art. 259d OR erst ab dem Zeitpunkt, wo der Vermieter von der Störung erfahren hat.

Anspruch auf eine Mietzinsreduktion besteht nur dann, wenn ein Mangel am Mietobjekt vorliegt. Das ist in der Regel der Fall, wenn die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung überschritten sind. Wer als Mieter eine Mietzinsreduktion verlangt, lässt deshalb mit Vorteil vorher eine Messung durch die Lärmschutzbehörde vornehmen. Grundsätzlich sind Schlichtungsbehörden und Gerichte bei der Beurteilung einer Mietzinsreduktion allerdings nicht an die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung gebunden. Im Einzel-

fall könnten sie das Vorliegen eines Mangels auch einmal bejahen, wenn diese nicht überschritten sind. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn Geräusche auftreten, mit denen der Mieter bei Vertragsabschluss nicht rechnen musste. Oder etwa wenn die Heizung gurgelt.

Und wenn das Geräusch aus einer der Nachbarliegenschaften stammt? Darauf hat der Vermieter ja keinen Einfluss. Das stimmt. Trotzdem können die betroffenen Mieterinnen und Mieter Mietzinsreduktion ver-

Im Normalfall gehen Mieter kein finanzielles Risiko ein.

langen. Der Vermieter kann diese dann grundsätzlich vom Eigentümer der betreffenden Nachbarliegenschaft zurückfordern.

Liegt ein Mangel vor, und der Vermieter sorgt nicht für Abhilfe, können die betroffenen Mie-

nal!

Zwist in Liestal

Die Schlichtungsstelle des Kantons Baselland verweigert dem MV ein Gespräch über ihre umstrittene Praxis bei Vergleichen.

Die Antwort lässt an Deutlichkeit nichts zu wünschen übrig. «Es gehört sicher nicht zu den Aufgaben einer richterlichen Instanz, mit privaten Vereinen über ihre Rechtsprechung zu diskutieren.» So ist es im Brief der Vorsitzenden Sibylle Hellstern zu lesen. Als ob der MV irgend ein Chüngelizüchterverein im Land wäre. Ein Fall von Behördenarroganz?

Jedenfalls scheinen kritische Bemerkungen des MV der obersten Schlichterin von Baselland in den falschen Hals geraten zu sein. Dies ist umso erstaunlicher, als der MV die bisherige Arbeit der Schlichtungsbehörde ausdrücklich würdigt. Geschäftsleiter Urs Thrier: «Der Schlichtungsstelle ist der Spagat zwischen einem einfachen, niederschwelligem Verfahren und einer korrekten Beachtung der juristischen Grundsätze in den vergangenen Jahren relativ gut gelungen.»

Doch jüngst gab es einige Vorfälle, die beim MV zunehmend für Stirnrunzeln sorgten. Aus Rückmeldungen geht nämlich hervor, dass es die Behörde in Streitfällen bei Renovationen unterlässt, vor der Verhandlung die detaillierte Bauabrechnung einzufordern. Ohne diese kann jedoch eine strittige Mietzinserhöhung nicht angemessen beurteilt werden. «Dem Mieter wird die Möglichkeit genommen, einen Überwälzungssatz von unter 50 Prozent zu begründen», sagt ein Vertrauensanwalt des MV. Er bemängelt auch, dass Vermieter oft überhaupt keine Belege präsentieren. Dies verstosse aber gegen die Pflicht, solche Unterlagen vorzulegen, wenn der Mieter dies verlangt. In solchen Fällen müsse die Schlichtungsstelle das Verfahren aussetzen, bevor ein Vergleichsvorschlag unterbreitet wird. Es gehe nicht an, dass Vergleiche ohne eingehende Prüfung von kurzfristig eingereichten Unterlagen präsentiert werden. Eine weitere Kritik richtet sich dagegen, dass

die Schlichtungsbehörde Vergleichsvorschläge macht und dabei den Einwand der übersetzten Rendite ausser acht lässt. Dies ist laut den Beobachtungen in Liestal bei umstrittenen Mietzinserhöhungen der Fall, bei denen der Vermieter seiner Pflicht nicht nachkommt, sämtliche Unterlagen zur Rendite einzureichen. In solchen Fällen müsse ein übersetzter Ertrag vermutet werden. Genau dies aber tue die Schlichtungsstelle nicht,

Die Schlichtungsbehörde Liestal verweigert den Dialog.

wenn sie einfach einen Vergleich vorlege, ohne die Renditelage zu beurteilen. Damit komme sie ihrer gesetzlichen Aufgabe nicht nach.

Anscheinend sind diese Kritikpunkte für die Vorsitzende zu viel des Guten. Daher der schnippische, ja herablassende Ton in der Antwort. Hellstern geht überhaupt nicht auf die Kritik ein und reagiert, als wäre diese eine Majestätsbeleidigung und nicht durch mehrfache Beobachtungen fundiert. Den Dia-

log mit dem MV lehnt sie mit dem Argument ab, bilaterale Gespräche würden die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Behörde gefährden. Doch es stellt sich die Frage, ob nicht eher die Angst vor einer Auseinandersetzung dahinter steckt. Jedenfalls erscheint die Praxis der Behörde in den erwähnten Fällen nicht unparteiisch. Sie benachteiligt vielmehr die Position der Mieter im Schlichtungsverfahren. Es ist die Pflicht des MV, solche Tendenzen im Interesse seiner Mitglieder aufzuzeigen. Und es wäre auch die Pflicht der Schlichtungsstelle, sich dem Dialog zu stellen. Bei einer paritätisch zusammengesetzten Behörde bietet es sich auch an, dass Mieter- und Vermieterverbände gemeinsam an einen Tisch gebeten werden, womit die Schlichtungsstelle ihre Unparteilichkeit unter Beweis stellen könnte.

Urs Thrier meint: «Es gab schon früher hin und wieder Differenzen. Diese wurden dann in der Folge gemeinsam ausgeräumt. So muss es doch auch diesmal sein.» Der MV wird einen erneuten Vorstoss unternehmen, um die Schlichtungsbehörde von ihrer inakzeptablen Haltung abzubringen.

ZÜRICH

Nagelhaus muss weg

Das «Nagelhaus» in Zürich-West wird abgebrochen.

Rund 15 Jahre lang haben sich Besitzer und Bewohner gegen den drohenden Abbruch gewehrt. Doch jetzt hat das Bundesgericht geurteilt: Die Liegenschaft auf dem Maag-Areal darf enteignet und abgebrochen werden. Laut dem obersten Gericht überwiegen die städtebaulichen Interessen in diesem Gebiet. Bekanntlich steht das Haus einer vom Kanton Zürich beabsichtigten Neuführung der Turbinenstrasse im Weg (es stand in M&W).

Vor dem Bundesverwaltungsgericht hatten die Eigentümer der Altliegenschaft noch recht erhalten. Diese hatten eine alternative Linienführung unter Erhalt ihrer Liegenschaft vorgeschlagen. Die Bundesrichter ge-

wichteten nun anders. Faktisch heisst dies, dass enteignet werden muss. Damit gibt das Bundesgericht auch grünes Licht für eine Entmischung. War das «Nagelhaus» noch eine widerständige Oase in der totalen Umkremplung von Zürich-West in ein Hochmieten-Quartier mit teuren Hotels («Renaissance») und Luxusloggen für Jetsetter, finanzkräftige Expats und globale Arbeitsnomaden, so wird nach dem Abbruch kein «Fremdkörper» mehr die Sicht auf die Glitzerfassaden trüben.

Die Botschaft, die vom Verdikt aus Lausanne ausgeht, scheint eher betrüblich: Wer sich den Interessen des grossen Immobilienkapitals in den Weg stellt, muss sich darauf gefasst machen, den Kürzeren zu ziehen – selbst wenn er sich auf verbrieft Eigentumsrechte berufen kann.

terinnen und Mieter als Druckmittel den Mietzins bei der Schlichtungsbehörde hinterlegen. Über das Vorgehen lassen sie sich am besten vom Mieterverband beraten. Auf www.mieterverband.ch finden sich Merkblätter und Musterbriefe dafür. Da bei Geräuschen, welche die zulässigen Grenzwerte überschreiten, die Lärmschutzbehörde den Betreiber der störenden Anlage zur Sanierung auffordert, ist das zwar nicht in jedem Fall nötig. Es kann aber trotzdem Sinn machen, weil sich nach einer Hinterlegung eine Mietzinsreduktion einfacher einfordern lässt. Wenn der Mietzins hinterlegt ist, wird das Miet-schlichtungsverfahren nämlich verbindlicher. Die Schlichtungsbehörde kann dann nicht nur eine Einigung vorschlagen, sondern auch einen sogenannten Urteilstvorschlag erlassen. Das ist im Ergebnis dasselbe wie ein Urteil, das allerdings ans Gericht weitergezogen werden kann. Ruedi Spöndlin

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

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

BASEL

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

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

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

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

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

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

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

BASELSTADT

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

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

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

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

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

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

BERN

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

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

Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

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

FREIBURG

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

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

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

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

GLARUS

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

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

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

GRAUBÜNDEN

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

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

LUZERN

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

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

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

ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

MV Ostschweiz
Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-

dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Buchs: Schingasse 6, jeweils am
1. Mo des Monats 17–18h

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

Wil: bis auf weiteres leider nicht
verfügbar

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

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

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

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

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

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

SOLOTHURN

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

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

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

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

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

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

URI

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

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

WALLIS

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

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

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

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

MV Oberwallis

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

ZUG

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestr. 22, PF 732,
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch

Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:
Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.
Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung
unter Tel. 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kosten-
pflichtig.

ZÜRICH

MV Zürich
Zürich: Tellstr. 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
Tel. 044 296 90 20
Öffnungszeiten:
Mo-Fr 9–12 und 13.30–17h
Winterthur: Merkurstr. 25,
8400 Winterthur Tel. 052 212 50 35
Öffnungszeiten: Mo-Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages
 28 Seiten. Worauf man achten muss

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

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

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungsfomular

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

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

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

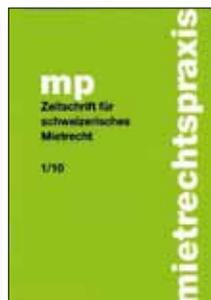
Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell



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



BÜCHER

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

Das Mietrecht für die Praxis

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

FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

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 allgemeinen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag
 2-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

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

Mietpreisbremse gelockert

Die Grosse Koalition in Berlin hat eine Mietpreisbremse zur Bekämpfung von hohen Mietaufschlägen beschlossen. Allerdings wurde diese Bremse etwas entschärft.

Hart wurde hinter den Kulissen des Bundestags um die geplante Mietpreisbremse gerungen. Jetzt scheint aber, wie deutsche Medien berichten, ein Konsens gefunden zu sein. Justizminister Heiko Maas (SPD) musste jedoch einige Abstriche vornehmen. Die Kritik aus konservativen Kreisen und der Druck der Immobilienlobby waren zu gross.

Die «Mietpreisbremse» besagt, dass bei Mieterwechseln die neue Miete nicht mehr als zehn Prozent über dem ortsüblichen

Bild m&w



In Deutschland dürfen die Mieten in angespannten Gebieten nicht mehr beliebig erhöht werden.

Niveau liegen darf. Dies gilt für bestimmte Gegenden in Agglomerationen mit hohen Mieten und angespanntem Markt. Die Länder müssen diese Gebiete bestimmen. Die Mietpreisbremse gilt also nicht automatisch überall. Sie hängt vom politischen Willen zur Umsetzung ab. Die Immobilienlobby hatte kritisiert, die Bremse werde nötige Investitionen in den Wohnungsbau abwürgen. Diese versteckte Drohung, nicht mehr zu investieren, zeigt nun Wirkung: Die Bremse

soll nun nicht bei Neubauten gelten. Diese sollen auch beim zweiten, dritten oder vierten Mieterwechsel von einer Preisobergrenze verschont bleiben. Ebenso soll die Bremse auch bei einer Erstvermietung nach einer umfassenden Modernisierung nicht greifen.

Dass der Mietanstieg bei Neubauten ungebremst bleibt, ist zwar unschön, aber in der Praxis wohl weniger bedeutend. Denn bei Neubauten mit in der Regel bereits hohen Marktmie-

ten kommen drastische Aufschläge selten vor. Problematischer erscheint die Ausnahme bei Renovationen. Dort hat es mehr Spielraum für überraschende Aufschläge, und eine Bremse wäre daher nötiger. Der Vorwurf der Opposition an Justizminister Maas, er sei vor der Immobilienlobby eingeknickt, erscheint somit teilweise berechtigt.

Die Grosse Koalition aus CDU/CSU und SPD verwirklicht mit dem Vorhaben ein politisches Projekt, für das sich vor allem die Sozialdemokraten stark gemacht hatten, nachdem es in vielen deutschen Städten Proteste gegen die hohen Mieten gegeben hatte. Auch in der entschärften Form bringt das Projekt den Willen der Bundesregierung zum Ausdruck, die Mieterinnen und Mieter besser vor massiven Preisaufschlägen zu schützen.

Im Vergleich dazu fällt die Schweiz ab. Unsere «Ganz Grosse Koalition» im Bundesrat bringt nichts Vergleichbares zustande, obwohl die Mieten in der Schweiz noch weit höher und für viele Haushalte belastender sind als im deutschen Nachbarland. Transparenz bei der Vormiete zu schaffen scheint vorderhand das Maximum des Möglichen, mehr liegt offenbar nicht drin. Die Frage bleibt: Wie lange dauert es, bis auch in der Schweiz eine wirksame Mietpreisbremse installiert wird?

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Zumutbarkeit einer Wohngemeinschaft als Nachmieter

Beim vorzeitigen Auszug des Mieters kommt die unbegründete Ablehnung eines Ersatzmieters einer unberechtigten Ablehnung gleich, mit der Folge, dass der Vermieter den Anspruch auf weitere Mietzinse verliert. Eine Wohngemeinschaft als Nachmieterin ist an sich noch kein Ablehnungsgrund. Der Vertrag kann nicht gültig vorsehen, dass Inserierungskosten in jedem Fall zu Lasten des Mieters gehen.

Art. 264 Abs. 1 OR. Bezirksgericht Maloja, 6. Juni 2012.

Mangel

Bei einem Kindergarten muss erwartet werden, dass die El-

tern ihre Kinder mit dem PW bringen und abholen. Zur Verwendung des Mietobjekts gehört daher auch ohne ausdrückliche Zusicherung im Vertrag eine Anhaltmöglichkeit vor dem Mietobjekt. Versperrt ein Nachbar regelmässig die kleine Privatstrasse, die zum Eingang des Kindergartens führt, liegt ein Mangel vor, wenn die Mieterin davon ausgehen durfte, dass diese Privatstrasse gemeinschaftlich genutzt werden konnte.

Art. 256 Abs. 1, Art. 259a Abs. 1 lit. b und Art. 259d OR. BGer 4A_582/2012. Publ. in mp 2/2014.

Mängelrüge nach Rückgabe der Wohnung

Erklärt der Mieter seinen Auszug, räumt das Mietobjekt und retourniert die Schlüssel, muss

der Vermieter allfällige Mängel umgehend nach Erhalt der Schlüssel rügen. Dies gilt auch, wenn die Mietzinszahlungspflicht andauert.

Art. 267a OR. BGer 4A_388/2013. Publ. in mp 2/2014.

Missbräuchliche Kündigung Renovationsarbeiten und die Überlassung der Wohnung an eine der Gesellschaft nahestehende Person gelten als vorgeschobene Gründe, solange die Eigentümerin – eine Aktiengesellschaft – weder die Person des Nachfolgemieters noch die geplanten Arbeiten präzisieren kann. Zumindest fehlt damit das konkrete und aktuelle Interesse an einer Kündigung.

Art. 271 Abs. 1 OR. BGer 4A_431/2013 Publ. in mp 2/2014.

Steuergesetz BL: So nicht!

Einmal mehr möchte der Regierungsrat nicht an den Privilegien der Hauseigentümer rütteln und missachtet dabei wiederum die Vorgaben des Bundesgerichts.

Im Kanton Basel-Landschaft wird wieder einmal das Steuergesetz revidiert. Und einmal mehr stehen dabei die Privilegien der Wohneigentümer zur Diskussion. Diese können ihre Schuldzinsen sowie die Kosten für den Liegenschaftsunterhalt von ihren Steuern abziehen. Zur teilweisen Kompensation müssen sie zwar einen Eigenmietwert einsetzen. Dieser ist jedoch meist wesentlich tiefer als die Summe ihrer Abzüge. Als Folge dieses Steuersystems bezahlen die Wohneigentümer bei gleichem Einkommen und Vermögen deutlich weniger Steuern als Mieterinnen und Mieter, was ungerecht ist.

Im geltenden Gesetz, das auf Druck des MV BL vor einigen Jahren eingeführt wurde, steht, dass der Regierungsrat diese Eigenmietwerte periodisch überprüfen und anpassen muss, erstmals im Jahre 2013. Mit geraumer Verspätung hat er nun in der Mitte des laufenden Jahres einen Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung geschickt, der eine Senkung des Eigenmietwerts sowie eine Anpassung der pauschalen Unterhaltsabzüge vorsieht.

Ein Durchschnitt ist kein Minimum
Das Bundesgericht hat sich wiederholt mit der Wohneigentumsbesteuerung und den Privilegien der Eigentümer befasst und dabei eine klare Untergrenze festgelegt. So auch in einem Urteil gegen den Kanton Basel-Landschaft, das auf eine Beschwerde des MV BL im Jahre 2005 gefällt wurde. Das Gericht forderte den Kanton auf, «die Eigenmietwerte auf mindestens 60% der Marktmiete zu erhöhen». Zudem sei die Eigenmietwertbesteuerung so auszugestalten, «dass die verfassungsrechtliche Limite von 60% auf keinen Fall unterschritten wird». Soweit die Vorgabe des Bundesgerichts, die nicht deut-



Willkommen im Baselbiet wäre auch eine verfassungskonforme Besteuerung.

licher hätte ausfallen können. Den Regierungsrat scheint dies aber nicht weiter zu kümmern. Er schlägt stattdessen eine Besteuerung vor, die sich an einem durchschnittlichen Wert von 60% orientiert. Ein Durchschnitt ist aber kein Minimum, denn wo ein Durchschnitt ermittelt wird, da gibt es Abweichungen. Alleine schon deshalb muss der Durchschnitt höher angesetzt werden.

14 Millionen für Eigentümer

Dass die Unterscheidung zwischen minimalen und durchschnittlichen Werten mehr als eine sprachliche Spitzfindigkeit ist, zeigt sich in den drastischen finanziellen Konsequenzen. Gemäss dem mehr als dürftigen Zahlenmaterial des Regierungsrates befindet sich zur Zeit der durchschnittliche Eigenmietwert der Einfamilienhäuser bei 65% und der Eigentumswohnungen bei 57%. Eine Anpassung auf einen Gesamtschnitt von 60% würde zu Steuerausfällen von 9 Millionen Franken beim Kanton und zu Ausfällen von 5,2 Millionen Franken bei den Gemeinden führen. Steuerausfälle, die alle zu Gunsten der Wohneigentümer gehen und die anschliessend von der Bevölkerungsmehrheit und damit in erster Linie von den Mieterinnen und Mietern wieder in irgendeiner Form finanziert werden müssen.

Längst fällige Korrektur des Unterhaltsabzugs

Die Eigentümer haben die Möglichkeit, in ihrer Steuererklärung einen pauschalen Abzug für ihren Liegenschaftsunterhalt einzusetzen, wohlverstanden selbst wenn sie gar keine Ausgaben haben. Dieser pauschale Abzug, der im Baselbiet wesentlich höher ist als in den übrigen Kantonen, hätte schon bei der letzten Revision gesenkt werden müssen. Die Senkung scheiterte jedoch am Widerstand der Eigentümer. Mittlerweile hat auch hier das Bundesgericht eine Vorgabe bestimmt, die das Baselbiet zum Handeln zwingt. Und auch hier würde die bundesgerichtskonforme Besteuerung zu deutlichen Mehreinnahmen der öffentlichen Hand führen. Würde das Baselbiet ähnliche Abzüge zulassen, wie sie sie auch die meisten Kantone kennen, so würde dies zu zusätzlichen Einnahmen von 11 Millionen in die Kantonskasse und 6,3 Millionen in die Gemeindekassen führen. Zusätzliches Geld, mit dem beispielsweise eine Wohnpolitik im Interesse der Bevölkerungsmehrheit finanziert werden könnte.

Überarbeitete Vorlage verlangt

Der MV BL beteiligte sich am Vernehmlassungsverfahren mit einer detaillierten Stellungnahme. Darin forderte er den Regie-

rungsrat auf, die Vorlage zu überarbeiten. Insbesondere müssen die Eigenmietwerte erhöht und nicht gesenkt werden. Dies nicht nur angesichts der verfehlten Zielsetzung, sondern auch aufgrund des in den kommenden Jahren zu erwartenden Mietanstieges auch bei den Einfamilienhäusern.

Falls der Regierungsrat und anschliessend das Kantonsparlament sich weiterhin nicht einsichtig zeigen, würde wohl das Bundesgericht den Kanton auf Betreiben des MV erneut zu rechtweisen.

MV Baselland

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
Tel. 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte) Fax 061 555 56 58
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h

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

Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h
Gitterlistr. 8 (Advokaturbüro)

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