

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, Mai 2017

www.mieterverband.ch

Ein Haus wird
genossenschaftlich
Seite 10



Liebe Leserinnen und Leser



Merken Sie sich ein Datum: den 1. Juni. Mit ziemlicher Sicherheit wird an diesem Tag ein neuer Referenzzinssatz bekannt gegeben: 1,5 statt 1,75 Prozent. Es dürfte die letzte Anpassung nach unten für eine lange Zeit sein. Der Sinkflug des Zinssatzes ist vorbei, die Talsohle erreicht. Damit bietet sich die letzte Chance auf eine Mietsenkung. Wer sie verpasst, verzichtet auf viel Geld (siehe S. 3).

Mit dem eingesparten Geld können Sie zum Beispiel Ihren Balkon begrünen. Urban Gardening ist im Trend und beflügelt viele, auch im Mehrfamilienhaus ein Gärtli für den Alltag anzulegen. Die Ratgeber-Literatur dazu wächst jeden Tag. Auch für Leute ohne grünen Daumen. Damit das Gärtnern auf engem Raum nicht zum Konfliktstoff mit den Nachbarn wird, finden Sie in unserem Mieltipp wertvolle Hinweise (S. 18).

Und noch ein Vorteil für Mietende: Bald wird es leicht sein, ungerechtfertigte Einträge im Betreibungsregister loszuwerden. Das Parlament hat die Gesetzesgrundlage geändert. Das ist ein altes Mieterpostulat und wichtig für die Wohnungssuche. Denn oft verlangen Vermieter einen Auszug aus dem Betreibungsregister. Und der sollte möglichst blank sein (S.13).

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Referenzzins: Seien Sie schlau wie ein Fuchs!	3
Kolumne Sommaruga: Nur Sand in die Augen	4
Raiffeisen: Jetzt merkt es auch eine Grossbank	5
Interview: Ein Mieter-Kämpfer im Hüsli-Kanton	7
Kolumne Scherr: Ein Drittel ist nicht genug	9
Gemeinsam wohnen: Maximaler sozialer Gewinn	11
Energiepolitik: Kein Grund zur Ablehnung	15
Hotline: Ist ein Münzautomat zulässig?	17
Mieltipp: Urban Gardening sollte nicht stören	18
Urteile: Anfechtung Anfangsmietzins	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen
T 071 222 54 11
Administration und Adressverwaltung
MieterInnenverband Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen
Ruedi Spöndlin (rs), Basel
Michael Töngli, Bern
Balthasar Glättli, Zürich
Beat Leuthardt, Basel
Urs Thrier, Basel
Walter Angst, Zürich
Carlo Sommaruga, Bern
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild
Reto Schlatter
Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
123 768 Exemplare
Erscheinen
6 mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Judith Joss,
judith.joss@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Der schlaue Fuchs spart bei einer Zinssenkung Geld!

Schlau wie ein Fuchs!

Am 1. Juni wird der Referenzzinssatz ziemlich sicher auf 1,5% sinken. Letzte Gelegenheit, eine Mietzinsreduktion zu verlangen.

Ein korrekter Vermieter wird am 2. Juni seinen Mietern mitteilen, dass er auf den 1. Oktober die Miete senken werde, da der bisherige Referenzzins von 1.75 Prozent um $\frac{1}{4}$ Prozent gesunken ist. Sofern er keine Gegenansprüche verrechnen kann, wird er die Miete um 2.9% reduzieren. Nicht viel, aber immerhin. Erfahrungsgemäss wird dies aber nur ein Teil der Vermieter tun. Der andere wird abwarten, ob sich jemand selber meldet. Regt sich niemand, geschieht in der Regel auch nichts. Und so kommt es, dass bei jeder Senkung des Referenzzinssatzes x-Millionen Franken in die Taschen von Hausbesitzern wandern. Auf im Grunde ungerechtfertigte Weise.

Wer dies verhindern will, muss am 1. Juni parat sein. Und sich schlau wie ein Fuchs verhalten! Um sicher zu sein, dass der Referenzzinssatz auf 1.5 Prozent gesunken ist, schaut man im Internet auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) nach: www.bwo.admin.ch. Dort ist der neue gültige Zins morgens ab 8 Uhr aufgeschaltet. Nun stellt sich die Frage, ob ich selber eine Mietzinsreduktion zugute habe oder nicht. Und wie viel Miete ich sparen kann bzw. verschenke, wenn ich nicht reagiere. Passiv sollte niemand bleiben. Der Sinkflug des Referenzzinssatzes scheint nun definitiv und endgültig vorbei. Seit 2011 sinkt er unaufhörlich, und das leitete eine nie dagewesene Tiefzinsphase ein. Alle Ökonomen gehen davon aus, dass der Referenzzinssatz – also der Durchschnitt aller Hypo-Ausleihungen der Banken – künftig nur noch ansteigen wird. Das heisst, dass eine Welle von Mietzinserhöhungen zu erwarten ist. Diese Anpassungen gehen dann vom aktuellen Niveau aus. Wer also eine Mietreduktion verpasst hat, zahlt in Zukunft dauerhaft zu viel Miete.

Es lohnt sich stets, den eigenen Anspruch auf Senkung zu prüfen. Das ist keine Hexerei mit dem Mietzinsrechner auf der MV-Webseite www.mieterverband.ch. Falls Sie trotzdem Probleme haben, sollten Sie sich beraten lassen – gratis für alle Mitglieder und jene, die jetzt Mitglied werden. Die Adressen Ihrer nächsten MV-Beratungsstelle finden Sie auf Seite 22 dieses Hefts. Beachten müssen Sie auch, dass Ihr Begehren um Mietreduktion innert 30 Tagen beim Vermieter oder der Verwaltung ist. Die Mietzinssenkung wird dann, soweit akzeptiert, auf den nächsten Kündigungstermin wirksam, meist der 1. Oktober. Eine Vorlage für einen solchen Brief finden Sie auf der MV-Webseite zum Herunterladen.

Lassen Sie sich nicht von faulen Ausreden beeindrucken, warum eine Senkung nicht möglich sein soll. Vermieter verweisen oft auf die Orts- und Quartierüblichkeit, wenn sie keine Anpassung nach unten gewähren wollen. Die Schlichtungsstellen anerkennen dieses Argument jedoch selten.

Gut zu wissen

- [Achten Sie am 1. Juni auf die Bekanntgabe des neuen Referenzzinssatzes.](#)
- [Prüfen Sie Ihren Senkungsanspruch anhand des Mietzinsrechners auf der MV-Webseite.](#)
- [Richten Sie umgehend eingeschrieben ein Senkungsbegehren an Ihren Vermieter.](#)
- [Lassen Sie sich nicht mit Ausreden abspeisen, wieso eine Senkung nicht möglich sei.](#)

www.mieterverband.ch

Nur Sand in die Augen gestreut



Der Bundesrat hat am 5. April eine Finanzierungsvorlage bekannt gegeben. Er will einen zehnjährigen Rahmenkredit in der Höhe von 250 Millionen Franken zu Gunsten des Fonds de roulement zum Zweck des günstigen Wohnens auflegen. Doch dies ist ein Vorschlag, der nur Sand in die Augen streut!

Zunächst ist er unangemessen, denn er gibt keinerlei Mittel an die Hand, um Land zu erwerben. Alle Akteure im Wohnungsmarkt wissen: Das vordringlichste Problem liegt beim Erwerb von Grundstücken. Denn in einer Zeit, in der die Renditen aus Börsenpapieren und Obligationen sehr tief sind, stehen die Finanzinvestoren umso mehr bei den Immobilien Schlange. Ohne Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand ergeben sich kaum Möglichkeiten, preisgünstige Wohnungen zu bauen.

Zudem profitiert der Bundesrat von einem Mitnahmeeffekt. Denn gemäss Artikel 108 der Verfassung muss der Bund – unabhängig von unserer Wohninitiative – die Aktivitäten im gemeinnützigen Wohnbau unterstützen. Um dieser Aufgabe nachzukommen, hätte der Bundesrat den auslaufenden Rahmenkredit ohnehin erneuern müssen. Schliesslich gibt er keinerlei Garantien ab, dass die 250 Millionen Franken tatsächlich investiert werden. In Tat und Wahrheit muss ein Rahmenkredit jedes Jahr neu im Budget aktiviert werden. Seit Jahren schon beschneiden die Sparprogramme alle sozialen Anliegen und Programme.

Last but not least ist die vorgeschlagene Höhe des Rahmenkredits sogar geringer als diejenige des aktuellen Kredits von 300 Millionen Franken. Eine Knausrigkeit, die nur schockieren kann in Anbetracht der grossen Zahl von Armutsbetroffenen in der Schweiz und der Schwierigkeiten, die auch breite Kreise und der Mittelstand haben, wenn es um bezahlbares Wohnen geht. Angesichts dieser Gleichgültigkeit kann die Antwort nur lauten: Wir müssen für unsere Wohninitiative mobilisieren!

*Carlo Sommaruga, Präsident
Schweiz. Mieterinnen- und Mieterverband*

Jetzt merkt's auch eine Grossbank

Wie alle Banken gibt auch die Raiffeisenbank regelmässig Marktstudien zu den Wohnimmobilien heraus. Die letzte Ausgabe fürs 1. Quartal 2017 hat es in sich. Denn darin findet sich eine bemerkenswerte Aussage. Chefökonom Martin Neff schreibt, der Mietwohnungsmarkt befinde sich wegen der Tiefzinspolitik «auf Abwegen». Obwohl mit Zinssenkungen auch ein klar definiertes Anrecht der Mieter auf Mietsenkungen gekoppelt sei, zeige die Historie ebenso wie die aktuelle Situation, dass die Überwälzung veränderter Finanzierungssätze auf die Mieten vor allem in eine Richtung funktioniere. Gemeint ist: Die Mieten steigen, selbst wenn die Zinsen sinken.

Laut Berechnungen der Raiffeisenbank müssten die Bestandsmieten heute «viel, viel tiefer liegen». Genauer: um «maximal 40 Prozent». Dies zeigt der von der Bank berechnete hypothetische Mietpreisindex. Dieser bildet die eigentlich gesetzlich vorgesehenen Mietreduktionen infolge Zinssenkungen ab. Es ergibt sich im Vergleich zum Mietpreisindex eine Kluft im erwähnten Ausmass. Neff schreibt: «Die Schere zur tatsächlichen Mietpreisentwicklung ist fast schon beängstigend.» Das Mietrecht werde lax gehandhabt und trage so zum Attraktivitätszuwachs von Eigenheimen bei.

Erstmals stimmt mit Raiffeisen eine Grossbank der Analyse zu, die der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband schon lange vorgelegt hat. Der SMV hatte ausgerechnet, dass die heutigen überhöhten Mieten um 6 Milliarden Franken tiefer liegen müssten. Hätten die Vermieter alle Zinssenkungen seit 2008 weitergegeben, müsste ein durchschnittlicher Haushalt heute rund 3000 Franken weniger Miete zahlen. Leider stiess diese Analyse bis heute auf taube Ohren. Umso wichtiger, dass mit Raiffeisen nun auch ein potenter Finanzplayer die gravierende Fehlentwicklung auf dem Mietmarkt thematisiert. Wenn auch nicht ohne Hintergedanken: Die Grossbank will bekanntlich die Tragbarkeitsregeln bei Hypotheken ändern, um eine Art günstige «Volks-hypothek» für Leute mit wenig Eigenmitteln zu lancieren. Ein Vorhaben, das die eidgenössische Finanzaufsicht jedoch aus Furcht vor einer neuen Finanzblase unterbunden hat.

Die Kritik von Raiffeisen, dass das Mietrecht lax gehandhabt werde und dass die Mieten meist nur nach oben angepasst würden, trifft zu. Die Bank müsste aber noch weitergehen und ebenso einräumen, dass Vermieter und Pensionskassen mit 5 bis 7 Prozent mietrechtswidrig hohe Renditen erzielen.

Die Grossbank Raiffeisen beklagt zu hohe Mieten (im Bild: Raiffeisen-Hauptsitz in St.Gallen).



Bild: M+W

Anzeige

AVIS

**Vorzugsbedingungen
für MV-Mitglieder**

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

Unter www.avis.ch
Tel. 084 81 18 18 oder
auf www.mieterverband.ch unter
«Dienstleistungen».

Ein Mieter-Kämpfer im Hüsli-Kanton

Schon zweimal hat er vor Bundesgericht gewonnen: Urs Thrier, Geschäftsleiter des MV Baselland, ist zum Schreck des lokalen Politfilzes avanciert.



Bild: Michael Schoch

Seit nunmehr zwanzig Jahren kämpft Thrier gegen die systematische steuerliche Bevorzugung des Hauseigentums. Nicht freiwillig, sondern gezwungenermassen. Denn als Geschäftsleiter des MV Baselland ist es seine Aufgabe, drohende Nachteile für die Mietenden im Kanton zu verhindern. Keine leichte Sache. Baselland ist wohl der Kanton in der Schweiz, der Wohneigentümern am meisten Vorteile zuschanzt – der Hüsli-Kanton par excellence. Aber warum ist das so? Thrier sagt's im grossen M+W-Interview.

M+W: Herr Thrier, im Jahr 2005 gewannen Sie den ersten Streit mit dem Kanton vor Bundesgericht. Worum ging es damals?

Urs Thrier: Zur Debatte stand das kantonale Steuergesetz. Damals galt ein Eigenmietwert von rund 35% des Marktwerts. Zur angeblichen Kompensation konnten Mieter einen Mietkostenabzug von 1000 Franken vornehmen. Dieser wurde als Gegenvorschlag zu unserer Initiative zwar auf 1500 Franken erhöht. Damit aber waren die Eigentümer noch immer auf Kosten der Mietenden privilegiert, weshalb wir Beschwerde beim Bundesgericht einreichten. Und wir bekamen Recht.

Worum drehte sich die jüngste Auseinandersetzung?

Unsere Kantonsregierung wollte mit einer Durchschnittsregelung erneut Eigenmietwerte unter der minimalen Grenze von 60% zulassen. Dabei hat das Bundesgericht klar gesagt, dass tiefere Werte verfassungswidrig sind. Die Regierung und auch das Parlament wussten dies genau. Trotzdem wollten sie mit dem Kopf durch die Wand.

Hatten Sie sie denn nicht gewarnt?

Doch natürlich, und zwar mehrmals, sowohl in der Vernehmlassung zum neuen Steuergesetz als auch im Parlament selber. Der MV hat auch stets zum Ausdruck gebracht, dass er eine verfassungswidrige Lösung anfechten werde.

Also wurden Sie einfach ignoriert?

Völlig! Wir haben nie ein Telefon, eine Rückfrage aus der Verwaltung oder gar eine Einladung zu einem Gespräch mit der Regierung erhalten. Man hat uns schlicht übergangen. So hatten wir keine andere Wahl, als erneut nach Lausanne zu gelangen.

Weshalb wurde die Kritik des MV nicht ernst genommen?

So ist halt das Baselbiet!

Etwas genauer, bitte! Es muss ja Gründe dafür geben.

Eine Zeitung schrieb einmal treffend: Wenn wir das Wallis nicht hätten, wäre das Baselbiet das Wallis der Schweiz. Erstens geht es um Geld und um handfeste Interessen. Ich sagte einmal polemisch, die Regierung sei eine Arbeitsgruppe des Hauseigentümerverbands. Es gibt da ganz starke Verbindungen zwischen der Regierung und den Wirtschaftsverbänden und auch eine Abschottung gegenüber anderen Kreisen.

Können Sie ein Beispiel nennen?

Wüest + Partner erstellten beispielsweise einen Bericht zur Berechnung der Eigenmietwerte. Wir forderten mehrfach die Herausgabe der dem Bericht zugrunde liegenden statistischen Parameter. Doch wir erhielten nicht einmal eine Antwort. Erst im Gerichtsverfahren zeigte es sich, wie liederlich der Regierungsrat gearbeitet hat, fand er es doch zu keinem Zeitpunkt für nötig, diese beim Auftragsnehmer einzufordern.

Im Baselbiet ist der HEV eine politische Macht. Eine zwar grosse, aber mittlerweile auch eine angeschlagene. Die Macht der Wirtschaftskammer, zu der der HEV gehört, bröckelt in letzter Zeit sichtbar ab.

Das Bundesgericht hat Ihnen im Januar erneut Recht gegeben. Sie waren an der Urteilsberatung in Lausanne dabei. Wie empfanden Sie die Verhandlung?

Es war höchst spannend. Einig waren sich die fünf Bundesrichter, dass die Praxis des Kantons verfassungswidrig ist. Kontrovers war jedoch, ob deswegen das neue Gesetz aufgehoben werden soll oder ob der Regierungsrat auf anderem Weg zur Einhaltung der verfassungsmässigen Grundsätze aufgefordert werden soll. Das Gericht fällte nach zweieinhalb Stunden einen 3:2-Entscheid und hiess unsere Beschwerde gut. Es gab eine richtige Debatte mit wechselnden Mehrheiten. Ich hätte nicht gedacht, dass es eine so intensive Diskussion geben würde. Sehr beeindruckend!

Was ist jetzt die Folge des höchsten Schiedsspruchs?

Es gelten jetzt einfach die alten Eigenmietwerte, die man senken wollte. Rückwirkende Korrekturen gibt es nicht, weil noch keine neuen Eigenmietwerte veranschlagt wurden. Der HEV reagierte auf diese Niederlage heftig und beklagte sich über eine «Gerechtigkeit bis zum Wahnsinn» (lacht). Aber nochmals zurück zur Frage der Machtkonzentration: Wir

haben im Baselbiet eine traditionelle Dominanz des HEV, dies im Konglomerat mit den bürgerlichen Parteien. Sie haben seit je die Mehrheit auf ihrer Seite. Von den fünf Regierungsräten hatten vier eine Wahlempfehlung des HEV. Im Moment hat es gar keinen linken Vertreter im Regierungsrat. Die SP ist bei den letzten Wahlen hinausgeflogen, und der verbliebene grüne Vertreter politisiert ziemlich bürgerlich.

«Das Baselbiet ist das zweite Wallis der Schweiz»

Was kritisieren Sie am meisten an der Politik?

Baselland hat keine Vision, wie es sich entwickeln soll. Das Kantonsbudget ist aus dem Ruder gelaufen, man muss sparen. Kürzlich wollte man überall Buslinien ausdünnen, sogar dort, wo die Nachfrage gross ist. Man geht einfach ziemlich konzeptlos vor.

Hat der Regierungsrat überhaupt je etwas für die Mietenden getan?

(Überlegt) Eine gute Frage. Mir kommt nichts in den Sinn. Es gibt keine Wohnpolitik. Trotzdem muss die Regierung nun Stellung nehmen, und zwar wegen der hängigen kantonalen Initiative «Wohnen für alle», die aber eher allgemein formuliert ist, sowie einigen vom Parlament wider Erwarten gutgeheissenen Vorstössen. Dann gibt es noch einen Fonds, der einmal fürs Bausparen reserviert war, das ja aber auch abgelehnt wurde. Da soll es eine Vorlage geben, wie die Gelder künftig verwendet werden sollen.

Wie ist jetzt die Kommunikation zwischen dem MV und der Regierung?

Vor einem Jahr hat uns der Regierungsrat doch noch zu einem Gespräch eingeladen. Es ging um die künftige Wohnpolitik. Er hat uns ein Konzept bis Ende Jahr in Aussicht gestellt. Aber darauf warten wir heute noch. Es soll jetzt im nächsten Quartal vorliegen, heisst es. Auch in anderen Angelegenheiten läuft es schräg, zum Beispiel in der Frage der Finanzierung der Universität Basel. Dort studieren ja mehr Leute aus Baselland als aus der Stadt. Aber das ist eine andere Geschichte.

Was muss aus Mietersicht im Baselbiet geschehen?

Der Kanton muss endlich das Wohnproblem wahrnehmen. Er muss dem Wohnen als Grundbedürfnis viel stärker Rechnung tragen und Lösungen gegen die steigenden Mieten suchen. Man könnte etwa eine Offensive für



Im Kanton Baselland prägen gut verknottete Seilschaften die Politszene.

20 Jahre Kampf im Baselbiet

Seit zwanzig Jahren kämpft der MV Baselland für gerechte Steuern für die Mietenden.

- 1997: Der MV beschliesst, die steuerliche Benachteiligung der Mietenden anzugehen. Mietende sollen bei gleichem Einkommen und Vermögen ungefähr gleich viel Steuern bezahlen wie Wohneigentümer.
- 2002: Der MV reicht eine Volksinitiative für gerechte Mieten ein. Das Parlament lehnt sie ab.
- 2005: Das Bundesgericht gibt dem MV im Kampf gegen zu niedrige Eigenmietwerte Recht.
- 2012: Volk und Stände werfen die Bausparinitiative eines Baselbieter Komitees.
- 2017: Das Bundesgericht heisst eine Beschwerde des MV gegen zu tiefe Eigenmietwerte gut.

Ausführliche Chronologie auf www.mieterverband.ch/mv-bl.html

günstige Wohnungen lancieren. Gerade in der Agglomeration Basel wäre dies sinnvoll. Auch raumplanerisch wäre viel mehr Aktivität gefordert. Es ist ein typisches Symptom, wenn bei uns die Leerstandsquote vom regionalen Treuhänderverband erhoben wird. Und wenn die Zahlen bekannt gegeben werden, ist Baselland nicht einmal anwesend.

Ist Ihr Kampf um gerechtere Steuern nach dem Sieg in Lausanne nun beendet?

Nein, sicher nicht. Soeben hat der Landrat eine Erhöhung des pauschalen Unterhaltsabzugs auf 30% des Eigenmietwertes gefordert. Sollte dies durchkommen, so würden wir halt wiederum ans Bundesgericht gelangen. Mit guten Aussichten, hat dieses doch Abzüge von 25% als ausgesprochen hoch und solche von 33% als unhaltbar hoch bezeichnet.

(Interview: Ralph Hug)

Ein Drittel ist nicht genug



Niklaus Scherr



Bild: Michael Schoch

Wie viele günstige Wohnungen wird es im Zürcher SBB-Areal Neugasse (links unten) geben?

Anfang März hat die SBB das Mitwirkungsverfahren zum Areal Neugasse im Zürcher Stadtkreis 5 gestartet. Ihre planerischen Vorgaben: 25% Gewerbe und 75% Wohnen, davon ein Drittel gemeinnützig. Auf dem Areal sind 300 bis 400 Wohnungen möglich. Bürgerbeteiligung, ein Drittel gemeinnützige Wohnungen: Das klingt grosszügig. Die SBB hat zweifellos dazu gelernt. Ihr ist klar: Ohne den Einbezug einer zunehmend kritischen Öffentlichkeit und ohne ein Zückerli für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist die angestrebte Umzonung politisch nicht zu haben. Das Areal liegt in der Industriezone, wo Wohnungsbau verboten ist.

Mit diesem Ablasshandel lassen wir uns aber nicht abspesen. Als Kompensation für die verheerende bisherige Wohnbaupolitik der SBB AG gibt es nur eins: Auf dem Neugasse-Areal müssen alle Wohnungen nach gemeinnützigen Bedingungen realisiert werden. Die Forderung ist mehr als begründet. Auf ihren Arealen hat die SBB seit 2012 in der Stadt Zürich 1131 Wohnungen gebaut oder ist daran, sie zu erstellen. Alle im oberen bis obersten Preissegment, wo nur Gutbetuchte mithalten können. «Rund 500 Wohnungen» versprach der Stadtrat 2006 in der Ab-

stimmungszeitung zum Gestaltungsplan für die Europaallee, und die SP betonte stolz, sie habe der SBB eine Erhöhung des Mindestwohnanteils abgetrotzt. «Mehr als ein paar teure Luxus-Lofts liegen nicht drin», konterte ich damals.

Ich sollte leider Recht behalten. Statt 500 werden nur 396 Wohnungen gebaut. Der fehlende Rest wird in Form von 174 Zimmern im Designhotel 25hours «realisiert» (baurechtlich gelten auch Hotelzimmer als Wohnraum...). 46 Eigentumswohnungen hat die SBB 2013 – bisher unüblich in Zürich – an den Meistbie-

«Der von der SBB erzielte Landpreis ist obszön.»

tenden versteigert. Bei Baukosten von 35 Mio. Franken hat sie einen Verkaufserlös von rund 100 Mio. Franken erzielt. Aus dem Gewinn errechnet sich ein obszöner Landpreis von 71'000 Franken pro Quadratmeter Bodenfläche – wohlgermerkt für Land, das die SBB-Vorgängerin Nordostbahn AG des Alfred Escher vor 150 Jahren für gerade mal 1 bis 10 Franken pro Quadratmeter erworben hat!

Ansonsten kann man 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen für 3350 bis 5885 Franken mieten. Nicht zu reden von den 78

Apartments in der Seniorenresidenz Gustav «für exklusives Wohnen im besten Alter», die anfänglich für astronomische 8500 bis 18'800 Franken pro Monat angeboten wurden. Da der Markt diese Abzocke offenbar nicht schluckt, wird mittlerweile ein Drittel zu tieferen, aber immer noch rekordhohen Mieten als «serviced Apartments» vermarktet. Bei den anderen Überbauungen sieht es nicht viel besser aus. Im WestLink beim Bahnhof Altstetten muss man für eine 1,5-Zimmer-Wohnung 2080 bis 2610 und für 3,5 Zimmer 3460 bis 4430 Franken hinblättern.

Wohnpolitische Zugeständnisse hat die SBB AG nur zweimal gemacht – weil ihr schlicht nichts Anderes übrigblieb. Beim Areal Zollstrasse West, weil sie ihre eigene Parzelle, eingeklemmt zwischen Geleisen und einem Areal der Stadt Zürich, nicht selbständig überbauen konnte (in Planung: Genossenschaftsprojekt Zollhaus mit 48 Wohnungen). Das Areal Letzibach D musste sie der Stadt notgedrungen verkaufen, um von dieser ein Näherbaurecht zu erhalten, ohne das sie ihr Projekt WestLink nicht hätte realisieren können (geplant: 250 städtische Wohnungen).

Niklaus Scherr



Sie haben bewiesen, dass eine Hausgenossenschaft auch im Zürcher Zentrum noch möglich ist.

Nicht jeder Hausbesitzer will mit einem Verkauf möglichst viel Geld machen. Die Geschichte der Neugasse 33 in Zürich beweist es.

Maximaler sozialer Gewinn

Das klingt wie ein Traum: Zwei Brüder verkaufen das vom Vater geerbte Mehrfamilienhaus an diejenigen, die darin wohnen. Dies zu einem Preis, der weit unter dem liegt, was der Markt hergibt. Und sie unterstützen die Kaufwilligen, die in schlichten Verhältnissen leben, erst noch mit einem günstigen Darlehen. Die Brüder heissen Rüegg. Sie möchten nicht genauer umschrieben werden. Aber soviel darf man wissen: Der Wunsch stammt von Vater Herbert Rüegg, wonach das fünfstöckige Haus im Zürcher Kreis 5 aus der Gründerzeit an die Mieter verkauft werden möge. Er hatte das Haus 1920 gekauft. Bei seinem Tod 2006 hinterliess er eine klare Botschaft: Die Neugasse 33 darf nicht in Spekulantenhände fallen! Die Mieterinnen und Mieter packten die Chance, gründeten eine Genossenschaft und taufte sie auf den Namen «Rüegg».

Das Bad im Keller

Iva Sedlak ist Soziologin und Präsidentin der Genossenschaft Rüegg. Sie wohnt mit ihrem Partner in einer der beiden kleinen Dreizimmer-Wohnungen im ersten Stock. Ein Badezimmer haben sie

nicht. Wie üblich zu der Zeit, in der das Haus gebaut wurde, wusch man sich im Gemeinschaftsbad im Keller. Das gibt es heute noch. Die meisten Mieter liessen in der Küche eine Dusche einbauen, Sedlak verzichtete darauf. Notwendige Sanierungen hat die Genossenschaft aber kurz nach der Übernahme beschlossen und bereits umgesetzt: neue Ziegel, Lukarnen und eine Wärmedämmung fürs

Sie packten die Chance und gründeten eine Genossenschaft.

Dach, und auch die Fassade sieht nach einem Neuanstrich wieder frisch aus.

Keine zwei Jahre verstrichen vom Kauf bis zur Renovation. Iva Sedlak: «Unser Vorstand setzt sich bewusst aus nur drei Mitgliedern zusammen, das vereinfacht die Entscheidungsfindung.» Ein Vorstandsmitglied ist Mischa Gubler, der auch Co-Gründer des Café Noir im Parterre ist. Gubler war selbst einst Bewohner. Er erinnert sich gerne an den einstigen Besitzer Herbert Rüegg: «Ich besuchte den alten Mann hin und wieder in seiner Werkstatt im Keller. Da erzählte

er mir jeweils mit viel Leidenschaft von diesem Quartier: wie es früher aussah, dass es anstelle der Häuser gegenüber eine Wiese gab und in einem Nebengebäude Pferde untergebracht waren.»

Verständige Erben

Gubler und Sedlak interessierten sich schon länger unabhängig voneinander für die Liegenschaft. Der Café-Kleinunternehmer und sein Geschäftspartner erkundigten sich, ob es zum Verkauf stehe. Als Iva Sedlak eines Tages einem der Erben begegnete, wollte dieser von ihr wissen, ob die Bewohner an einer Übernahme interessiert seien. Daraufhin ging Sedlak von Tür zu Tür und organisierte eine Hausversammlung. Von zehn Parteien waren neun interessiert. Es fand eine Gründungsversammlung statt. Jeder Interessierte musste 1000 Franken einbezahlen, um seine Ernsthaftigkeit zu bezeugen.

Iva Sedlak liess sich dabei vom Verband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) über Grundlegendes bei einem genossenschaftlichen Hauskauf beraten. Sie erstand auch Musterstatuten. Sie und Mischa Gubler kümmerten sich

um das Geld und sprachen auch mit den Banken. Der Besitzer wollte nun zwar fürs Haus mehr Geld, als die ursprünglich erwähnte Summe. Aber er liess das Objekt vom Hauseigentümerverband fair schätzen und gewährte der Genossenschaft sogar noch ein Darlehen. «Das Ganze dauerte ein Jahr», sagt Sedlak, «auch das Grundbuchamt unterstützte uns, da es an konfliktlosen Kaufverträgen interessiert ist.»

Die Genossenschaftler gründeten Arbeitsgruppen und holten weiteren Rat, etwa bei der Wohnbaugenossenschaft Josephine, die ebenfalls im Kreis 5 zuhause ist und eine ähnliche Geschichte hat wie die Genossenschaft Rüegg. Auch da war es den einstigen Besitzern nicht egal, was mit der Liegenschaft passiert. Fachliche Unterstützung erhielt die Rüegg-Genossenschaft ferner vom Buchhalter und Finanzexperten Balz Christen, der

«Die Banken haben uns ausgelacht. Jetzt lachen wir»

auf Wohnbaugenossenschaften spezialisiert ist. Er kennt die grossen Fragen und Herausforderungen für neu gegründete Hausgenossenschaften. Christen zählt die wichtigen Punkte auf: «Mit der Regelung der Finanzierung fängt es an: Legt man die Mieterbeteiligung über Darlehen oder Anteilscheine oder einer Kombination davon fest? Wer kann wie viel Geld reinstecken. Was braucht es an Darlehen von Dritten und wie schreibt man die entsprechenden Gesuche? Wie kommen wir mit Geldgebern in Kontakt? Wie errechnen wir kostendeckende Mietzinse und wie erstellt man eine Jahresrechnung?»

Eine Art Selbstläufer

Einmal gegründet, seien Wohnbaugenossenschaften eine Art Selbstläufer, sagt Christen, «weil es in finanzieller Hinsicht kaum Gefahren geben kann. Nicht von ungefähr funktionieren viele Genossenschaften gut, trotz teilweise recht wenig professionellem Personal im Vorstand.» In der Genossenschaft Rüegg war und ist Iva Sedlak die treibende Kraft, die sich hartnäckig das nötige Fachwissen aneignete. Hat sich die Stimmung im Haus verändert, seit man es gemeinsam besitzt? «Ja, schon ein wenig», sagt sie schmunzelnd, «man kennt sich jetzt besser.» Weil es keinen Gemeinschafts-

raum gibt, trifft man sich für Sitzungen in ihrem schlicht eingerichteten Wohnzimmer. «Wir müssen viele Dinge gemeinsam entscheiden. Die Vorstellungen gehen teilweise weit auseinander. Niemand hatte zuvor Erfahrung mit der Verwaltung einer Liegenschaft.»

Ein grosses Thema seien die Abteile im Keller und im Estrich gewesen, sagt Mischa Gubler: «Da will man ausmessen und Gerechtigkeit schaffen. Ein ziemlicher Prozess...» Den Aufwand, den es bedeutet, ein Haus zu verwalten, hätten sie alle unterschätzt, lacht Sedlak. Eine Herausforderung sei auch die Kommunikation: «Es braucht einen guten Stil, um die anstehenden Dinge zu besprechen.» Überhaupt müsse Vieles entschieden werden, und das bedinge, dass man sich gegenseitig vertraue.

Schmuckes Haus an bester Lage

Das fängt schon beim Kauf an: Verkäufer und Käufer müssen sich gegenseitig vertrauen, damit so etwas überhaupt möglich ist. Sedlak: «Einige angefragte Banken haben uns dafür ausgelacht, dass wir keinen Vorvertrag hatten.» Jetzt lachen zehn Mietpartien: Sie sind nun Mitbesitzer eines schmucken Hauses an bester Lage in Zürich und zahlen noch immer bloss 1000 Franken für eine Dreizimmer-Altbauwohnung mit Balkon und Parkettböden. Als Genossenschaft führen sie fort, was dem ehemaligen Besitzer wichtig war: «Er verlangte immer nur die Kostenmiete. Für ihn bedeutete Eigentum eben auch soziale Verantwortung», so Sedlak.

Die 8 Schritte zu einer Hausgenossenschaft

1. Klären: Wer von den Mietenden ist interessiert, ein Haus gemeinsam zu übernehmen?
2. Beim Besitzer Interesse anmelden – am besten bevor er das Wohnhaus zum Verkauf ausschreibt.
3. Den Zustand der Liegenschaft abklären und herausfinden, ob es Mittel für Renovation und Erneuerung braucht.
4. Bringen die Mieter genügend Eigenmittel für den Kauf auf? Falls nicht, auf Geldsuche gehen (eigene Pensionskassengelder, Darlehen, Fonds de roulement etc.)
5. Sich vom Verband der Wohnbaugenossenschaften (WBG) beraten lassen.
6. Hausgenossenschaft gründen und diese beim WBG anmelden
7. Fehlendes Fachwissen (besonders was Bauliches und Finanzen betrifft) muss unbedingt extern beschafft werden.
8. Für Sanierungen gib's spezielles Knowhow beim Beratungsnetz gemeinnütziger Wohnungsbau (Benewo).

Nützliche Links:

www.wbg-schweiz.ch, benewo.ch
www.mietshausersyndikat.ch



Löschen Sie den «Tolggen»!

Der Auszug aus dem Betreibungsregister kann ein böser Stolperstein bei der Wohnungssuche sein. Bald nicht mehr.

«Nur ja keine Betreibung riskieren», sagt sich Claudia Franz. Denn ein Eintrag im Betreibungsregister wäre bei einer künftigen Wohnungssuche ein schweres Handicap. Wer einen solchen «Tolggen» hat, kann die neue Wohnung meist schon vergessen. Deshalb bezahlt sie widerspruchslos die Rechnung ihres Vermieters für die Reparatur der Balkontür. Dabei müsste sie gar nicht dafür aufkommen. Sie hat den Schaden nicht verursacht.

Mit einer Betreibung zu drohen ist ein wirkungsvolles Einschüchterungsmittel. In der Schweiz kann jede Person eine andere betreiben, ohne Begründung. So auch der Vermieter im Fall von Claudia Franz. Er müsste lediglich die Gebühr bezahlen, und das Betreibungsamt würde Claudia Franz einen Zahlungsbefehl zustellen. Die Bezeichnung «Zahlungsbefehl» ist allerdings irreführend. Es handelt sich nicht um einen verbindlichen Befehl. Claudia Franz kann innert zehn Tagen nach Erhalt des Dokuments Rechtsvorschlag erheben. Dann ist die Betreibung gestoppt. Der Vermieter muss den ordentlichen Rechtsweg einschlagen, wenn er an seinem Anspruch wirklich festhalten will.

Vielleicht lässt er die Sache nach dem Rechtsvorschlag aber auf sich beruhen. Seine Chancen in einem Prozess sind nämlich gleich null. Laut dem geltenden Gesetz bleibt die Betreibung freilich im Register verzeichnet. Sie wird Interessierten fünf Jahre lang auf Verlangen bekannt gegeben. Natürlich bleibt sie auch in einem Registerauszug vermerkt. Hätte jedoch ein Gericht die Forderung des Vermieters für unberechtigt erklärt, würde die Betreibung nicht mehr auf dem Registerauszug erscheinen.

Einzelne Einträge auf dem Auszug lassen somit keineswegs auf eine mangelnde Zahlungsfähigkeit der betreffenden Person schliessen. Es kann sich auch um unberechtigte Betreibungen handeln. Dennoch wurde das Betreibungsregister in letzter Zeit zum ultimativen Ausweis über die Kreditwürdigkeit hochstilisiert. Gerade weil mit ungerechtfertigten Betreibungen immer wieder Druck auf Betroffene ausgeübt wird, haben zwei Politiker in den vergangenen Jahren in Bern Vorstösse für eine Gesetzesänderung eingereicht. Einer war der Neuenburger Ständerat Jean Studer (SP), ein anderer der freisinnige frühere

National- und heutige Ständerat Flavio Abate aus dem Tessin. Während Studers Vorstoss im Jahr 2007 noch versandete, konnte Abate jetzt mit seiner parlamentarischen Initiative aus dem Jahr 2009 einen Erfolg verbuchen. Im vergangenen Dezember haben die eidgenössischen Räte das Anliegen nun umgesetzt.

Gemäss der neuen Regelung kann man ungerechtfertigte Einträge im Betreibungsregister löschen lassen (Art. 8a Abs. 3 Bst. d des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes SchKG). Claudia Franz kann folgenderweise vorgehen: Zuerst muss sie innert zehn Tagen seit Erhalt des Zahlungsbefehls Rechtsvorschlag erheben. Nach Ablauf von drei Monaten kann sie beim Betreibungsamt ein Gesuch

Ohne Betreibungen geht's besser.

stellen, dass die Betreibung nicht mehr im Registerauszug erscheinen soll. Der Betreibende wird dann aufgefordert, innert zwanzig Tagen nachzuweisen, dass er rechtzeitig den ordentlichen Rechtsweg eingeleitet hat. Tut er das nicht, erscheint die Betreibung künftig nicht mehr.

Schon jetzt ist es zwar möglich, eine Betreibung gerichtlich aus dem Registerauszug entfernen zu lassen. Mit einer Klage beim zuständigen Gericht kann ein Betroffener feststellen lassen, dass die Forderung nicht oder nicht mehr besteht. Das Bundesgericht hat jedoch formelle Hürden aufgebaut, die diese Möglichkeit erschweren. Mit der vom Parlament im vergangenen Dezember beschlossenen Reform werden diese wieder abgebaut.

Künftig wird es ohne Wenn und Aber möglich sein, eine unberechtigte Betreibung auf dem Gerichtsweg aus dem Registerauszug verschwinden zu lassen. Das kann wichtig sein, wenn man den Rechtsvorschlag verpasst hat oder wenn bereits Schritte zur Beseitigung des Rechtsvorschlags eingeleitet wurden. Wer Klage einreicht, muss aber die Verfahrenskosten vorschliessen. Deshalb ist der Weg ans Gericht eher beschwerlich.

Das müssen Sie wissen

- Wenn jemand Sie ungerechtfertigt betreibt, erheben Sie Rechtsvorschlag. Und zwar innert zehn Tagen.
- Derjenige, der Sie betreibt, muss dann den Rechtsweg beschreiten. Tut er das nicht, so stellen Sie ein Gesuch auf Löschung der Betreibung im Register.
- Reagiert derjenige, der Sie betrieben hat, innert zwanzig Tagen nicht, so wird die Betreibung im Register gelöscht. Sie erscheint dann auch in einem Auszug nicht mehr und stellt für Sie kein Hindernis mehr dar, wenn Sie zum Beispiel eine neue Wohnung suchen.

Kein Grund zur Ablehnung

Im Mai stimmen wir über den künftigen Fahrplan der Schweiz in Sachen Energie ab. M+W erläutert, was er den Mietenden bringt. Und was nicht.

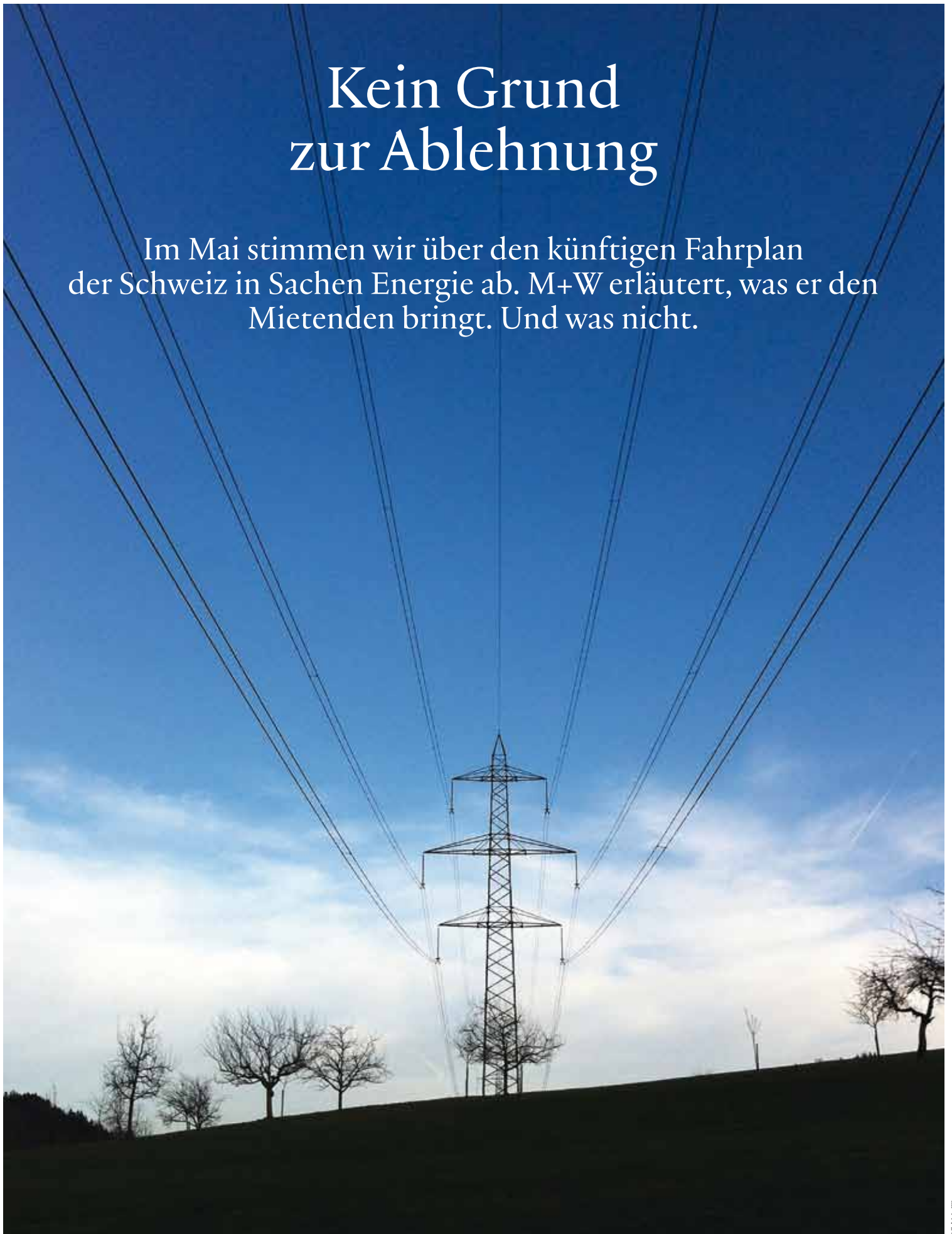


Bild M+W

Die Energiestrategie 2050 betrifft alle. Auch die Mietenden. Deshalb ist die Abstimmung vom 21. Mai nicht ohne Belang. Die Vorlage hat eine längere Beratung im Parlament hinter sich. Alle Parteien ausser der SVP sind dafür. Und was meint der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband? Generalsekretär Michael Töngi sagt: «Aus Mietersicht gibt es keinen Grund, die Energiestrategie 2050 abzulehnen.» Worum geht es genau?

Die Strategie legt die Marschrichtung der Energiepolitik für die kommenden Jahre fest. Sie ist ein pragmatischer Kompromiss. Eckpfeiler sind der faktische Abschied von der Atomenergie, die Förderung von erneuerbaren Energien und der Wasserkraft, die staatliche Unterstützung von Gebäudesanierungen sowie verschärfte Emissionsvorschriften für Fahrzeuge (siehe «Das müssen Sie wissen»). Dies alles, damit der verhängnisvolle Anstieg der CO₂-Emissionen gebremst wird, die hauptverantwortlich für die Erderwärmung sind.

Gratis ist das alles nicht. Konkret sieht die Strategie eine Erhöhung des Netzzuschlags um 0,8 Rappen auf 2,3 Rappen pro Kilowattstunde vor. Mit dem Netzzuschlag werden die erneuerbaren Energien unterstützt. Heute bezahlt eine Durchschnittsfamilie jährlich 75 Franken Zuschlag. Neu werden es etwa 115 Franken sein. Die Experten der Schweizerischen Energiestiftung sagen: «Diese Kosten sind eine sinnvolle Investition in die Zukunft.» Die Gegner aus den Kreisen der SVP haken an diesem Punkt ein. Sie wollen an der Energiepolitik nichts ändern und bekämpfen die Vorlage.

Dabei appellieren sie auch an die Mietenden: Sie sollen Nein stimmen, weil sie zu viel bezahlen müssten, so die Propaganda. Jeder Haushalt werde mit 3200 Franken pro Jahr mehr belastet. «Diese Zahl ist aus der Luft gegriffen», stellt Michael Töngi klar. Es würden einfach fiktive Aufschläge bei Benzin und Heizöl oder allgemeine Preissteigerungen zusammengerechnet, die nichts mit der Abstimmung zu tun hätten. Was Töngi am meisten stört: «Hier spielen sich Leute als Vertreter der Mieterinteressen auf, die sich sonst komplett darum füttern.» Das sei unredlich und unglaubwürdig. Der SMV-Generalsekretär ist sicher, dass die Mietenden nicht darauf hereinfallen werden.

Die Energiestrategie will auch erreichen, dass mehr Gebäude saniert werden, damit sie weniger Energie verbrauchen. Dies wird schon jetzt mit öffentlichen Mitteln gefördert. Erfahrungsgemäss sind Mietzinsaufschläge nach Renovationen unausweichlich. Die negativen Folgen der Sanierungswelle sind seit geraumer

Zeit zu beobachten. Nicht selten sind Umbauten eher der höheren Rendite als dem Energiesparen und der Komfortsteigerung geschuldet. Schon früh hat der SMV den Finger auf diesen wunden Punkt gelegt.

So müssen Vermieter bereits jetzt einen Förderbeitrag aus dem Gebäudeprogramm deklarieren, wenn sie nach erfolgter Renovation eine Mietzinserhöhung ankündigen. Damit wird verhindert, dass sie Kosten überwälzen, die sie gar nicht hatten. Gegen energetische Sanierungen spricht aus Mietersicht nichts, denn sie reduzieren die Heizkosten. Das Problem liegt bei den Leerkündigungen und bei der übermässigen Überwälzung der Kosten. Auf Druck des SMV haben die Bundesämter für Energie und Wohnungswesen jetzt eine Studie in Auftrag gegeben. Sie soll die derzeit gebräuchlichen Überwälzungssätze überprüfen (es stand in M+W). Die Sätze sind viel zu hoch, wie einzelne Studien bereits deutlich gezeigt haben. Die Regel, dass bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent der Sanierungskosten über-

Alle müssen zum ökologischen Umbau beitragen.

wälzt werden dürfen, muss korrigiert werden, und zwar nach unten. Ist dies einmal fair geregelt, wird es weniger überhöhte Mietaufschläge nach Sanierungen geben.

Das ist nicht die einzige offene Forderung des SMV. Er hatte zum Beispiel auch verlangt, dass kein Vermieter Fördergelder erhalten soll, der seine Mietenden via Leerkündigungen auf die Strasse setzt. Weiter regte er eine Kontrolle der Mietzinserhöhungen an, sobald Fördergelder im Spiel sind. Und dienlich wären auch eine flächendeckende individuelle Heizkostenabrechnung sowie ein Energieausweis für Gebäude. Die Mietenden könnten selber ihre Heizkosten verringern und damit Geld sparen, und sie wüssten schon vor dem Einzug, ob ein Wohnhaus gut isoliert und somit bezüglich der Nebenkosten günstig ist oder nicht. Leider lehnte das Parlament alle diese Vorschläge ab. Auch mit seiner Kritik, besser Fördergelder aufzustocken statt weitere Steuerabzüge für Hauseigentümer zu schaffen, drang der SMV nicht durch. Trotz dieser negativen Punkte überwiegen die ökologischen Vorteile der Strategie. Die Klima- und Energiepolitik muss im Interesse unserer Zukunft nachhaltiger werden, und dies zu vertretbaren Kosten. Michael Töngi doppelt nach: «Mit einer Ablehnung gewinnen die Mieter nichts. Im Gegenteil würden jene Kräfte gestärkt, welche die Anliegen der Mietenden konsequent ignorieren.»

Das müssen Sie wissen

- Am 21. Mai stimmen wir an der Urne über die Energiestrategie 2050 ab.
- Neue Atomkraftwerke werden nicht mehr bewilligt. Stattdessen wird Strom aus Wasserkraft mit einer Marktprämie unterstützt.
- Für eine Gebäudesanierung gibt es steuerliche Anreize. Ausserdem werden Betreiber von Anlagen der Sonnen- oder Windenergie mit einer Einspeisevergütung unterstützt.
- Die Förderbeiträge für energetische Sanierungen von Gebäuden werden von 300 auf 450 Mio. Franken erhöht. Das Geld kommt aus den Erträgen der CO₂-Abgabe.
- Der Netzzuschlag zur Unterstützung der erneuerbaren Energien wird von 1,5 auf 2,3 Rappen pro Kilowattstunde erhöht.

Welcher Luftbefeuchter?

Für ein gesundes Wohnklima sollte die ideale Luftfeuchtigkeit bei 40 bis 55 Prozent liegen. Ein Luftbefeuchter kann helfen.

In der 20 Grad beheizten und regelmässig gelüfteten Wohnung ist die Luftfeuchtigkeit kein Problem. Der Wasserdampf vom Duschen und Kochen, aber auch von Zimmerpflanzen und von der Atemluft der Bewohner reicht aus. Trotzdem leiden viele unter zu trockener Luft.

Wie bringt man Feuchte hinein? Da wäre der gute alte Verdunster zum Anhängen an Radiatoren. Er befeuchtet die aufsteigende warme Luft – ohne Stromverbrauch. Allerdings ist die Verdunstungsleistung recht klein, vor allem bei modernen Heizungen mit niederen Radiatoren-Temperaturen. Ein elektrischer Luftbefeuchter, kombiniert mit einem Hygrometer, kann für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Bei der Fülle der Geräte lohnt es sich, die unabhängige Webseite www.topten.ch zu konsultieren. Hier sind energieeffiziente Modelle mit allen nötigen technischen Daten zu finden. Luftbefeuchter machen leise Geräusche. Darauf sollte man beim Kauf mit «Probieren» achten. In der Topten-Liste gibt es Geräuschangaben in Dezibel. Grundsätzlich gibt es drei Typen von Luftbefeuchtern:

- Verdunster: Dieser Luftbefeuchter besteht aus einer porösen Oberfläche (Schwamm, Filtermatte, feines Sieb), die Wasser absorbiert, und einem Ventilator. Da das Wasser nicht erwärmt wird, verbrauchen diese Geräte nur gerade 8 bis 40 Watt Strom. Da viele dieser Zerstäuber ohne Hygrostat-Regelung verkauft werden, sind sie oft ununterbrochen in Betrieb.
- Verdampfer: Diese Geräte erhitzen das Wasser auf den Siedepunkt, was zur Bildung von heissem Wasserdampf führt. Sie sind aber sehr grosse Strom-



Bild Stefan Hartmann

Auch Pflanzen können Luftbefeuchter sein.

fresser (300 bis 500 Watt). Bei Verdampfern sind die Stromkosten über zehn Jahre deutlich höher als der Anschaffungspreis.

- Ultraschall-Zerstäuber (Vernebler): Diese Luftbefeuchter sind die teuersten. Sie zerstäuben das Wasser mechanisch mit Ultraschall in winzig kleine Tröpfchen und verbreiten so einen kühlen oder lauwarmen Nebel. Geräuschpegel, Stromverbrauch (30 bis 300 Watt) und Hygienetechnik zur Verhinderung der Bakterienbildung variieren je nach Modell.

Sehr hilfreich für eine angenehme Luftfeuchtigkeit sind aber immer auch Zimmerpflanzen. So können beispielsweise Papyrus oder Philodendron viel Wasser verdunsten und so einen Luftbefeuchter ersetzen.

Info: www.topten.ch
> Haushalt > Luftbefeuchter

Anzeige

etcetera
• Soziale Auftragsvermittlung

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Wohnungswechsel,
beim Putzen, bei Räumungen,
im Garten etc.

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



Ruedi Spöndlin
beantwortet Ihre Fragen

Muss ich zahlen?

Frage

Mein Vermieter hat mir auf Ende September gekündigt. Nun habe ich bereits auf den 1. August eine neue Wohnung gefunden. Der Vermieter beharrt aber darauf, dass ich bis Ende September Mietzins bezahle. Darf er das? Der Mietvertrag lässt auf Ende Juli keine Kündigung zu, sondern nur auf Ende März und Ende September?

Hotline

Nach heutiger Rechtsauffassung sind Sie auch nach Erhalt der Kündigung an den Mietvertrag gebunden. Das heisst, Sie müssen einen Nachmieter stellen oder bis Ende September Mietzins bezahlen. Die Nachmietersuche dürfte ziemlich aussichtslos sein, weil der Vermieter dem Nachmieter nur einen befristeten Vertrag bis Ende September anbieten muss. In Fachkreisen diskutiert man zwar, ob eine Mieterin oder ein Mieter in Ihrer Situation nicht das Recht zum vorzeitigen Auszug haben müsse. Diese Rechtsauffassung hat sich bisher aber nicht durchgesetzt.

So weit, so schlecht. Ihnen steht jedoch ein wirkungsvoller Verhandlungsrumpf zur Verfügung. Sagen Sie zum Vermieter: «Ich hätte eine neue Wohnung auf Anfang August. Wenn Sie mich auf dann aus dem Mietverhältnis entlassen, nehme ich sie. Sonst stelle ich bei der Schlichtungsbehörde ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses. Dann bin ich vielleicht in eineinhalb Jahren noch da.» Wenn der Vermieter vernünftig überlegt, geht er darauf ein. Denn Ihre Aussichten auf eine Mieterstreckung sind intakt.

Ein Erstreckungsbegehren müssen Sie innert 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung einreichen. Hat der Vermieter bis dann noch nicht eingelenkt, tun Sie das einmal. Zurückziehen können Sie Ihr Begehren immer noch.

Ist ein Münzautomat zulässig?

Frage

Ein Mieter in unserer Liegenschaft wäscht viel häufiger als alle andern. Deshalb will der Vermieter an der gemeinsamen Waschmaschine einen Münzautomaten installieren. Darf er das? Bisher wurden uns auf der Nebenkostenabrechnung jeweils die Auslagen für Allgemiestrom belastet. Damit war auch der Betrieb der Waschmaschine gedeckt.

Hotline

Es handelt sich hier um eine Änderung des Verteilschlüssels für die Nebenkosten. Bisher bezahlten Sie von den Waschkosten einen Anteil, der Ihrer Wohnfläche entspricht. Künftig erfolgt die Belastung hingegen je nach Häufigkeit der Nutzung. Das ist grundsätzlich gerechter. Wichtig ist, dass die Einnahmen des Münzautomaten beim Erstellen der Nebenkostenabrechnung von den Kosten des Allgemein-

stroms abgezogen werden. Sonst bezahlen Sie den Waschstrom doppelt. Zudem muss der Münzautomat so eingestellt sein, dass er nur die Strom- und Wasserkosten deckt. Ein Zuschlag für die Amortisation der Waschmaschine ist nicht zulässig, denn diese ist mit dem Mietzins abgegolten. Wenn Sie unsicher sind, fragen Sie bei Ihrem Elektrizitätswerk nach, wie hoch der Preis für einen Waschgang sein darf.

Grundsätzlich handelt es sich bei dieser Neuerung um eine Vertragsänderung, die erst auf den nächsten Kündigungstermin zulässig wäre und Ihnen unter Umständen sogar mit amtlichem Formular angekündigt werden müsste. Da es sich um eine geringfügige Änderung handelt, würde ich aber nicht auf dieser Formalität herumreiten. Schliesslich haben Sie ja keinen Nachteil davon.

Wer bezahlt den Strom in der Waschküche?



Bild: Daniel Ammann



Bild forcelia.com

Ein Garten ist auch auf dem Balkon möglich. Aber es braucht Rücksicht auf die Nachbarn.

Auch wer keine Villa besitzt, kann im Grünen wohnen. M+W sagt, was Mietende beim Gärtnern auf dem Balkon beachten müssen.

Urban Gardening ist schön, doch stören sollte es nicht.

Ein schön bepflanzter Balkon ist eine Augenweide. Warum aber nicht das Schöne mit dem Nützlichen verbinden? Tomaten und Peperoni sind schnell gezogen, ebenso Kräuter für die Küche. Dann hat man stets frische Zutaten für den Znacht. Vermieter und Liegenschaftsverwalter sehen das aber nicht immer gerne. Und erlassen eine Hausordnung, die die Balkonnutzung streng reglementiert. Doch oft sind solche Bestimmungen gar nicht gültig. Denn Einschränkungen der Nutzungsfreiheit im Mietvertrag oder in der Hausordnung sind nur zulässig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Was das bedeutet, muss für jede Liegenschaft gesondert beurteilt werden.

Ein Beispiel: Die Hausordnung schreibt Blumenkistchen mit Geranien in einheitlicher Farbe vor. Das mag in einem historischen Emmentalerhaus zulässig sein, das unter Denkmalschutz steht und zentral im Ortskern liegt. In einer normalen Mietliegenschaft in einem Wohnquartier geht eine solche Vorschrift aber viel zu weit. Auch wo Einschränkungen zulässig sind, müssen diese bei Vertragsabschluss klar vereinbart werden. Der

Mietvertrag muss auf die betreffende Hausordnung verweisen.

Gewisse Schranken sind bei der Balkonnutzung aber auf jeden Fall zu respektieren, selbst wenn sie nicht in der Hausordnung stehen. Ein Balkon darf beispielsweise nicht mit zu viel Gewicht belastet werden. Grosse Pflanzentröge sind häufig zu schwer. Wer solche aufstellen will, sollte sich mit dem Vermieter absprechen. Zudem ist beim Pflanzengiessen darauf zu achten, dass sich keine Sturzläufe vom Balkon herunter ergiessen.

Die Grenzen des eigenen Reichs

Ein Streitpunkt sind immer wieder Blumenkistchen am Balkongeländer. Manche Vermieter bestehen darauf, dass diese nur nach innen aufgehängt werden dürfen. Das ist zwar kleinlich und sieht unvorteilhaft aus. Rechtlich lässt sich aber kaum etwas dagegen einwenden. Das Nutzungsrecht des Mieters endet an der Oberkante des Balkongeländers. Häufig berufen sich die Vermieter dabei auf die Sicherheit. Dieses Argument ist nicht ganz von der Hand zu weisen. Auch wer Blumenkistchen aussen am Balkongeländer aufhängen darf, muss dafür sor-

gen, dass diese nicht herunterstürzen können. Gewisse Mieterinnen und Mieter scheinen diesbezüglich etwas gar sorglos zu sein. Immer wieder sieht man Pflanzentöpfe ungesichert auf den Fenstersimsen stehen.

Ebenfalls nicht zulässig sind Pflanzen, die der Fassade entlang klettern oder herunterhängen und den Nachbarn unten die Sicht versperren. Eine grüne Wand vor dem eigenen Balkon dürfen Mietende allerdings wachsen lassen, ausser die Hausordnung verbietet das und es gibt einen sachlichen Grund für das Verbot. Dasselbe gilt für einen Sichtschutz beispielsweise aus Schilf. Ist ein Haus kein architektonisches Highlight, kann es der Vermieter nicht verbieten, eine Schilfmatten anzubringen. Nicht jede Wohnung hat einen Balkon. Und wer das Urban Gardening im grossen Stil betreiben will, benötigt ohnehin grössere Flächen. Viele Mietliegenschaften haben Gärten und Grünflächen, die sich durchaus extensiver nutzen liessen. Grundsätzlich erlaubt ist das, wenn man eine Gartenfläche für sich allein gemietet hat. Dann gilt das Gleiche wie auf einem Balkon. Einschränkungen der Nutzung müssen im Mietvertrag oder

in einer Hausordnung festgehalten sein. Sie müssen auf einem sachlichen Grund beruhen und verhältnismässig sein. Es gibt aber Grenzen, die auch ohne Erwähnung in der Hausordnung nicht überschritten werden dürfen. In jedem Fall verboten sind Beeinträchtigungen der Menschen in der Umgebung. Dies kann beispielsweise bei einem Komposthaufen der Fall sein, der stinkt. Wird ein Kompost sachgerecht betreut, bleibt er allerdings ohne störende Gerüche.

Gemüsegarten statt Spielplatz

Oft stehen die Grünflächen einer Mietliegenschaft nicht einer einzelnen Partie zu, sondern dürfen von allen Hausbewohnern genutzt werden. In solchen Bereichen ist das Anpflanzen lediglich mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Und dieser darf seine Einwilligung nur erteilen, wenn den Bedürfnissen aller Mieter Rechnung getragen wird. Ein Beispiel: Eine Wiese war bisher der Spielplatz der Kinder. Nun erlaubt der Liegenschaftsverwalter einem Mieter, dort Gemüse anzupflanzen. Zum Spielen bleibt

kein Raum mehr, der Sandkasten wird weggeräumt. Das müssen sich die Kinder beziehungsweise deren Eltern nicht bieten lassen. Sie haben ein Gewohnheitsrecht auf ihren Spielplatz. Der Vermieter darf diesen höchstens aus einem wichtigen Grund schliessen, etwa wenn er zeitweilig den Rasen neu ansäen will. Eine dauerhafte Nutzungsänderung der Spielfläche ist zwar nicht ausgeschlossen, sofern es einen wichtigen Grund dafür gibt. Das wäre aber eine Vertragsänderung zum Nachteil von Familien. Diese könnten dafür unter Umständen sogar eine Mietzinsreduktion verlangen.

Teure Gartenpflege

In vielen Liegenschaften lässt der Vermieter den Garten und die Aussenflächen pflegen. Den Mietern ist das oft ganz recht, bis die Rechnung dafür eintrifft. Die Kosten für die Garten- und Umgebungspflege werden häufig auf die Nebenkostenabrechnung gesetzt. Zulässig ist das nur dann, wenn der Mietvertrag ausdrücklich Nebenkosten für den Gartenunterhalt und die Umgebungs-

pflege vorsieht. Ansonsten sind die betreffenden Auslagen mit dem Nettomietzins abgegolten. Häufig fallen die Nebenkosten für den Gartenunterhalt allerdings sehr hoch aus. Dann gilt es genau hinzuschauen. Mietende haben das Recht, Einblick in die Originalbelege zur Nebenkostenabrechnung zu nehmen.

Auch wenn der Mietvertrag Nebenkosten für die Umgebungspflege vorsieht, darf den Mietern nur der laufende Gartenunterhalt belastet werden. Also das Rasenmähen, das Laubwischen, Hecken schneiden und die Anpflanzung von Saisonblümlchen. Bei grösseren Neuanpflanzungen handelt es sich hingegen um eine Investition, die von Gesetzes wegen nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen hat. Ähnlich verhält es sich mit grösseren Unterhaltsarbeiten. Diese gehören zum eigentlichen Liegenschaftsunterhalt und sind mit dem Nettomietzins abgegolten. Wo die Grenze genau liegt, ist Ermessenssache. Das Schneiden von Hochstamm-bäumen darf nach Ansicht des Mieterverbands beispielsweise nicht auf die Nebenkosten abgewälzt werden.

Ist es nicht schön, ins eigene Grüne zu blicken?



Bild: M+W

Anfechtung Anfangsmietzins



Bei der Anfechtung des Anfangsmietzins trägt der Mieter die Beweislast. Richtet sich der Mietzins nach der Ortsüblichkeit, muss er mindestens fünf vergleichbare Mietzinse vorlegen. Der Vermieter hat eine Mitwirkungspflicht. Sie spielt aber erst, wenn der Mietzins bei Mieterwechsel nominal über 10% angehoben wurde, ohne dass sich dies mit der konjunkturellen Entwicklung erklären lässt. In diesem Fall wird die Missbräuchlichkeit des Mietzinses vermutet. Diese Vermutung kann der Vermieter mit dem Gegenbeweis der Ortsüblichkeit umstossen.

Art. 270 Abs. 1 OR

Ein Mieter schloss im Dezember 2013 einen Mietvertrag über eine Wohnung in Genf mit zwei Zimmern nebst Küche und Bad zu einem monatlichen Mietzins von netto Fr. 2060.– ab. Das entsprach dem Mietzins, den der Vermieter seit 1. November 2011 bezahlt hatte. Der Anfangsmietzins wurde angefochten. Der zulässige Mietzins definierte sich nach Massgabe der Ortsüblichkeit, da die Liegenschaft bereits seit 1929 im Eigentum der Vermieterin, einer Aktiengesellschaft, stand. Das Mietgericht wies die Klage ab, weil der Mieter den Beweis für das quartierübliche Mietzinsniveau nicht erbracht hatte. Demgegenüber reduzierte das Obergericht den monatlichen Mietzins auf netto Fr. 1250.– und begründete dies einerseits mit der Senkung von Referenzzinssatz und Teuerung seit letzter Mietzinsveränderung per 1. November 2011 und andererseits mit dem Mietzinsniveau gemäss Genfer Mietzinsstatistik. Das Bundesgericht hob diesen Entscheid auf. Es wiederholte seine Rechtsprechung zur Beweislast und zur Mitwirkungspflicht bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses: Die Beweislast trägt der Mieter.

Für die Ortsüblichkeit muss grundsätzlich der strikte Beweis vorgelegt werden. Amtliche Statistiken können diesen Beweis nicht ersetzen, solange sie nicht nach den Vergleichskriterien im Sinne von Art. 11 VMWG aufgeschlüsselt

sind. Nur bei einer erheblichen Mietzinserhöhung anlässlich des Mieterwechsels wird die Missbräuchlichkeit vermutet, sofern diese Erhöhung aufgrund der konjunkturellen Entwicklung nicht nachvollziehbar ist. Erheblich ist eine Erhöhung über 10%. Verglichen wird dabei der nominale Mietzins des Vorgängers mit dem nominalen Anfangsmietzins. Die Vermutung der Missbräuchlichkeit kann der Vermieter umstossen, wenn er nachweist, dass der Mietzins das ortsübliche Niveau nicht übersteigt.

Da der Mietzins im vorliegenden Fall bei Mieterwechsel nominal nicht angehoben wurde, musste der Mieter anhand von fünf vergleichstauglichen Mietzinsen den quartierüblichen Mietzins und damit die geltend gemachte Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses beweisen. Der Vermieter war nicht gehalten, seinerseits Vergleichsmieten vorzulegen. Auch der Richter konnte dem Mieter den Beweis nicht abnehmen und den Mietzins aufgrund der Genfer Mietzinsstatistik oder durch Berechnung des Herabsetzungsanspruchs seit letzter Mietzinsänderung festsetzen. Daher wurde der Fall zurückgewiesen mit dem Auftrag an das Gericht, die lückenhaften Instruktionen zum ortsüblichen Mietzins zu ergänzen und einen neuen Entscheid zu erlassen.

BGer 4A_295/2016 vom 29. November 2016,
Original frz.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
PF, 5600 Lenzburg 2
www.mv.ag.ch, mvag@mvag.ch
Rechtsberatung:
T 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
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)
T 061 666 60 90,
F 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
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne
Vor Anmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,
Mo–Do 13–16h (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)
F 061 555 56 58
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8
(Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30h,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern
Monbijousstrasse 61, 2. Stock,
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,
T 0848 844 844
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-Schön-
bühl, Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Vor Anmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 0848 844 844.
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 Schmittlen,
T 0848 023 023
(keine telefonische Rechtsauskünfte),
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: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten, 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
8867 Niederurnen
T 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-
der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-
beitrag.
Do 14.00–17.00 Uhr
T 0848 051 051
**Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):**
T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

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 12.30–14h,
Mi 15–18h und Fr 12.30–14h
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 9–13h
Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung: Di/Do 17.30–18.30h
Persönliche Termine,
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden
Siehe unter Luzern

St.Gallen/Thurgau/Appenzel

MV Ostschweiz
St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen
T 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h
(ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach telefonischer Voran-
meldung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Buchs: Schingasse 6,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
Wattwil: Gemeindehaus,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
(nur nach Voranmeldung)
Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
T 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: Gaswerkstrasse 9 (Büros des
Gewerkschaftsbundes Thurgau),
Di 18–19.30h,
Keine Beratung in den Schulferien.
Telefonische Kurzauskünfte:
St.Gallen:
T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h
Region See und Gaster:
T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
PF 2128, 8201 Schaffhausen
T 052 624 13 87
Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des
Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,
T 052 630 09 01

Schwyz

MV Kanton Schwyz
Postfach 527, 6440 Brunnen
www.mieterverband.ch/schwyz
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. Begrüssungsschreiben p. Mail
oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr Tel. 0848 053 053

Solothurn

MV Solothurn, MV Grenchen, MV Olten
Geschäftsstelle
T 0848 062 032, Mo–Fr 14–17h

MV Solothurn

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,
4502 Solothurn,
T 0848 06 20 32
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstrasse 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,
T 0848 062 032, täglich von 14–17h
Rechtsberatung:
Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

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,
2× monatlich jeweils Mi Nachmittags,
mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
T 027 322 92 49

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

Zug

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriest. 22, PF 7721,
6302 Zug,
T 041 710 00 88,
F 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,
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 13.30–17h
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot



Bücher

Neu:

Mietrecht für die Praxis
vollständig überarbeitet

Der Klassiker der Mietrechtskommentare ist in 9., vollständig überarbeiteter Auflage erschienen. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Für alle, die es etwas genauer wissen wollen, ein Muss für Profis und Interessierte! 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. Die Rechtsprechung bis Sommer 2016 ist aufgearbeitet. Kein anderes Werk bietet einen solchen profunden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. Bestellen Sie noch heute!

Mitglieder:

Fr. 95.–

Nichtmitglieder:

Fr. 153.–

(zuzüglich Versandkosten)

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40

E-Mail: info@mieterverband.ch

Webseite: www.mieterverband.ch

unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse:

Mieterinnen- und Mieterverband

Deutschschweiz,

Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



Mietrechtspraxis-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 8.–
Nichtmitglieder: Fr. 10.–
(zuzüglich Versandkosten)

Paritätische Lebensdauertabelle
Bewertung von Einrichtungen in Wohn- + Geschäftsräumen
80 Seiten

Das Mietrecht
Gesetz und Verordnung
127 Seiten

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

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

Mängelliste/ Wohnungsabnahmeprotokoll
3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle,
Fr. 6.–
(zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag
3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen,
Fr. 5.–
(zuzüglich Versandkosten)

Untermietvertrag
3-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt,
Fr. 5.–
(zuzüglich Versandkosten)

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



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung
Stimmt der Mietzins?
24 Seiten

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

Problemlos Zügeln
Umzug ohne Stress
28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages
Worauf man achten muss
28 Seiten

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

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

Kündigung
Beilage: Kündigungsformular
28 Seiten



Nur noch für die Miete schaffen...?
Niklaus Scherrs Buch über die hundertjährige Geschichte des MV Zürich ist eine ebenso spannende wie lehrreiche Lektüre.

Mitglieder
Fr. 10.–,
Nichtmitglieder
Fr. 15.–

Zu beziehen bei:

T 044 296 90 20,

info@mvzh.ch

www.mieterverband.ch/zuerich



Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis

Das Verfahren im Mietrecht hat seine Tücken. Sei es vor Schlichtungsbehörde oder vor Mietgericht – genaue Kenntnisse sind unerlässlich. Experte Richard Püntener stellt das neue Zivilprozessrecht im Mietverfahren dar und macht Vorschläge für eine Reform.

490 Seiten, Verlag Helbing Lichtenhahn, Zürich 2016, CHF 98.–



Efeu zum Thema Urban Gardening

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Airbnb: Mieter verurteilt

Erstmals hat ein Gericht einen Mieter wegen Airbnb verurteilt. Der Zürcher muss seinem Vermieter den Gewinn aus missbräuchlicher Untervermietung abliefern. Der Mann hatte seine Wohnung über die Vermietungsplattform Airbnb vermietet, dies aber dem Vermieter verschwiegen. Zudem verlangte er von den Gästen einen missbräuchlich hohen Mietzins. Als die Sache aufflog, machte er falsche Angaben. Das Zürcher Bezirksgericht verbot ihm, seine Wohnung künftig über Buchungsplattformen zu vermieten. Für eine Untermiete braucht es das Einverständnis des Vermieters, und es ist nicht erlaubt, daraus ein Geschäft zu machen.

Gefängnis für Wohnungsbetrüger

Gut dreieinhalb Jahre müssen zwei Wohnungsbetrüger ins Gefängnis. Sie wurden Anfang April vom Bezirksgericht Zürich verurteilt. Die beiden hatten gefälschte Inserate auf Immobilienportalen wie Homegate, Immoscout, Tutti.ch und Newhome platziert. Gegen 2200 Interessenten meldeten sich.

Einige zahlten leichtsinnigerweise den geforderten Vorausbetrag von rund 2000 Franken auf ein ausländisches Bankkonto ein – und sahen das Geld nie wieder. Der Schaden, den die Betrüger anrichteten, beläuft sich auf 23'000 Franken. Sie verwendeten auch gefälschte Logos von Wohnungsplattformen.

Beitritt zur Allianz

Der SMV ist der «Allianz Ergänzungsleistungen» beigetreten. Diese steht unter der Leitung des Schweizerischen Gewerkschaftsbunds und begleitet kritisch die vom Bundesrat aufgegleiste Revision der Ergänzungsleistungen. Auch Behindertenverbände und Organisationen von älteren Menschen sind dabei. Der SMV kämpft seit langem für die Erhöhung der Mietzinsmaxima für Personen in bescheidenen Verhältnissen, die Ergänzungsleistungen beziehen. Diese Maxima sind seit fünfzehn Jahren (!) nie mehr angepasst worden.