

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 4 September 2017

www.mieterverband.ch

Nebenkosten:
Wie gerecht verteilen?
Seite 19

Liebe Leserinnen und Leser



Ein deregulierter Wohnungsmarkt führt direkt in die Katastrophe. Das zeigt der verheerende Brand des Grenfell Towers vom Juni in London. Mindestens 80 Menschen kamen ums Leben. Tödlich war nicht nur der fehlende Brandschutz. Tödlich war vor allem die Vernachlässigung der Mieter durch die Behörden. Diese hatten für die Klagen über die Missstände im kommunalen Wohnturm kein Ohr. Lieber sparten sie. Das Wohlergehen der Reichen im Quartier war dem Bezirksrat wichtiger. Hier liegt der Kardinalfehler: Londons Wohnpolitik ist allzu sehr auf die Interessen der dominierenden Finanzindustrie statt der Bevölkerung ausgerichtet. Horrende Mieten und soziale Verdrängung sind die Folgen.

Was das alles mit uns zu tun hat? Auch bei uns findet Verdrängung aus den Zentren statt. Die Mieten steigen unentwegt. Städte richten ihre Wohnprogramme auf sogenannte «gute Steuerzahler» aus, die das in Wahrheit kaum je sind. Klar: Die Schweiz ist nicht London. Wir haben keine solchen Extreme. Doch auch bei uns wollen massgebliche Kreise den Wohnungsmarkt von Regulierungen «befreien» und den Staat runtersparen. Noch haben wir keine Wohnpolitik mit tödlichen Folgen. Aber der Weg dorthin ist nicht weit. London ist ein schauerliches Mahnmal für den Irrtum der Deregulierung. Wir sollten uns davor hüten.

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Politik HEV-Attacke auf unser Mietrecht	3
Kolumne Carobbio Zu wenig Geld fürs Leben	4
Immobilienlobby Ein Fall von Kartellpolitik	5
Mieten Das läuft falsch im Wohnungsmarkt	6
Zürich Trotzdem kam alles gut	8
International Das Fanal London	10
Haushalte Was tun bei Geräte-Crash?	16
Hotline Tagsüber die Türe schliessen?	17
Mietttipp Kosten gerecht verteilen	19
Urteile Rückforderung von Nebenkosten	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 Töngi, Bern
Balthasar Glättli, Zürich
Beat Leuthardt, Basel
Urs Thrier, Basel
Walter Angst, Zürich
Niklaus Scherr, Zürich
Carlo Sommaruga, Bern

Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

Layout

Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild

Hannah Traber

Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

125 251 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

Grossangriff aufs Mietrecht

Hauseigentümerkreise wollen ein wichtiges Mieterrecht aushebeln: die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten.



Illustration Michael Seboch

Hohe Mieten, weniger Geld fürs Leben



«Das ist ein Grossangriff auf die Rechte der Mietenden»: So kommentiert Carlo Sommaruga die jüngste Offensive von Hauseigentümervertretern. Und der SMV-Präsident macht gleich klar, dass man sich dies nicht wird bieten lassen. Notfalls, so Sommaruga, soll auch ein Referendum ergriffen werden. Es geht um die Anfangsmiete. Gemäss Mietrecht hat jeder Mieter nach dem Einzug in eine neue Wohnung das Recht, innert dreissig Tagen den verlangten Mietzins als missbräuchlich anzufechten, wenn Wohnungsnot herrscht, der Aufschlag erheblich war oder eine persönliche Notlage vorhanden ist.

Lange Zeit blieb dieses Recht blosses Papier. Bis es vor zehn Jahren Westschweizer Mieteraktivisten als Rezept gegen gierige Vermieter entdeckten. Diese nutzen einen Mieterwechsel, um massiv aufzuschlagen. Das geht besonders gut bei Altliegenschaften mit tieferen Mieten. So lassen sich die Einnahmen und die Rendite steigern. Diese Praxis hat in vielen Städten längst Schule gemacht. Die Anfechtungsmöglichkeit hilft gegen renditehungrige Vermieter. Denn oft lenken diese in Schlichtungsverfahren ein und reduzieren den Aufschlag, wenn es ernst wird. Kurzum: Das Instrument der Anfechtung des Anfangsmietzinses wirkt. Dies ist

Es gibt keinen Grund für einen Rechtsabbau.

jedoch dem Hauseigentümerverband ein Dorn im Auge. Präsident Hans Egloff (SVP) will nun das Recht per Vorstoss im Nationalrat stark einschränken. Eine Anfechtung soll nur noch in einer persönlichen Notlage möglich sein. Erstaunlicherweise ist ihm die nationalrätliche Rechtskommission gefolgt, und zwar mit 18 zu 6 Stimmen. Alle Bürgerlichen inkl. CVP haben diese massive Verschlechterung des Mietrechts gutgeheissen. Diese Parteien werden ihre Haltung den Mietenden unter ihrer Wählerschaft noch erklären müssen. Denn es gibt keinen triftigen Grund für einen solchen Rechtsabbau.

Egloffs Hauptargument ist, dass eine Anfechtung der Anfangsmiete gegen Treu und Glauben verstosse. Ein einmal unterzeichneter Vertrag müsse Geltung haben. Dieser Juristen-Einwand ist alt. Er war schon zu hören, als das Anfechtungsrecht 1990 eingeführt wurde. Grund dafür waren damals die ständigen Machenschaften von Spekulanten. Als Korrektiv zur Übermacht des Vermieters wurde das Anfechtungsrecht beschlossen. Heute, in Zeiten des Finanzkapitalismus, wo Mietwohnungen zunehmend als Kapitalanlagen behandelt werden, die rentieren müssen, ist dieses Recht mindestens so nötig wie vor dreissig Jahren. Egloffs Vorstoss schützt nur die schwarzen Schafe unter den Vermietern. Und seine Behauptung, die Anfechtungen würden die Gerichte strapazieren, sticht noch weniger. Laut Statistik wurden 2016 insgesamt 938 Anfechtungen der Anfangsmiete registriert. Das sind ganze 5 Prozent aller Mietverfahren. Bleibt zu hoffen, dass die Ständekommission Egloff die rote Karte zeigt. Sie muss als nächstes Gremium seinen Vorstoss behandeln.

Während die Wohneigentümer jedes Jahr weniger fürs Wohnen ausgeben müssen, stagnieren die Ausgaben für die Mietenden auf hohem Niveau. Im Durchschnitt geben sie mehr als 18 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus, Eigentümerhaushalte dagegen nur noch 10 Prozent. Auch in absoluten Zahlen geben die Mietenden bedeutend mehr Geld aus als die Eigentümer. Sie profitieren direkt von den tiefen Zinsen. Diese hätten dazu führen sollen, dass ein durchschnittlicher Mieterhaushalt im Monat rund 300 Franken weniger Miete bezahlen sollte als noch 2009. Pro Jahr sind das über 3000 Franken. Ein gewaltiger Betrag, der die Budgets der Mieterinnen und Mieter spürbar einschränkt. Dieses Geld fehlt ihnen dann für den Konsum im Alltag, aber auch fürs Sparen oder die Weiterbildung. In der Altersvorsorge müssen die Mietenden mit Pensionskassen-Kürzungen rechnen, sie erhalten kaum noch Zins auf ihren Ersparnissen. Wer Wohneigentum hat, der profitiert hingegen von tieferen Wohnkosten und kann dieses Geld fürs Alter einsetzen.

Gemäss einer Studie des McKinsey Global Institute müssen 500'000 Haushalte bei Kleidern oder bei den Gesundheitsausgaben sparen, um die Wohnkosten zu decken. Ein Forschungsbericht der Bundesämter für Sozialversicherungen und für Wohnungswesen bestätigt, dass Haushalte mit kleinen Einkommen zu hohe Wohnkosten haben. Personen mit weniger als 5000 Franken im Monat bezahlen fürs Wohnen über 30 Prozent ihres Budgets. Das ist viel zu hoch. Solche Zahlen zeigen deutlich, dass es zu wenig zahlbare Wohnungen gibt. Umso wichtiger ist die Volksinitiative des SMV. Sie hat zum Ziel, den Anteil an günstigen Wohnungen zu erhöhen. So können Mieterhaushalte, die bereits unter hohen Krankenkassenprämien und steigenden Gebühren leiden, wirksam entlastet werden.

Marina Carobbio, Vizepräsidentin SMV

Ein Fall von Kartellpolitik



Bild M+W

Die Immobilienkonzerne bauen. Und sie wollen auch gleich die Preise bestimmen.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) wertet halbjährlich aus, wie lange Wohnungen im Internet inseriert werden. Im Juni meldete er: «Keine Spur von Wohnungsnot». Auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) titelte kurz danach beruhigend: «Wohnungsmarkt im Durchschnitt wieder im Gleichgewicht». Die Medien übernehmen gern und kritiklos die frohe Botschaft. Die NZZ schiebt erfreut nach: «Fast alles im grünen Bereich». Bauen, bauen, bauen – dann wird es der Markt schon richten, lautet das Mantra.

Doch wie sieht das Ganze bei genauem Hinschauen aus? Musste eine Wohnung im Winterhalbjahr 2015/16 während 28 Tagen ausgeschrieben werden, waren es 2016/17 bereits 37 Tage, stellt die SVIT-Studie fest. Das klingt beruhigend. In der Stadt Zürich hat sich die Lage allerdings kaum verbessert. Hier ist die Ausschreibedauer bloss von 18 auf 21 Tage gestiegen. Und: Die «Entspannung» des Marktes betrifft vor allem Wohnungen zwischen 2500 und 3500 und über 3500 Franken. Auch das BWO muss im Kleingedruckten zugeben, dass in den Städten Zürich, Winterthur, Genf, Lausanne,

Luzern, Zug, Bern und Thun im unteren Preissegment «weiterhin spürbare Versorgungsengpässe» bestehen. Das Loblied auf die Rückkehr zum funktionierenden Mietwohnungsmarkt verfolgt ein doppeltes politisches Ziel: den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu bremsen und der Preistreiberei bei den Anfangsmieten freie Bahn zu schaffen.

Wenn die Stadt Zürich in ihrer Gemeindeordnung festschreibt, dass bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen gemeinnützig sein soll, und die hängige Volksinitiative des SMV jede zehnte Neubauwohnung dem Grundsatz der Kostenmiete unterstellen will, geht es nicht bloss um konjunkturelle Pflasterli- und Ausgleichspolitik in Zeiten der Wohnungsnot. Sondern um eine strategische Option: Der Anteil der Wohnungen, die nicht den Regeln des Marktes und der Spekulation unterworfen sind, soll langfristig erhöht werden. Nach dem simplen Grundsatz «Soviel zahlen, was Wohnen kostet», wie es ein Aktivist des Vereins «Noigass» kürzlich prägnant formulierte.

Im Visier der Immobilienlobby ist klar die Formularpflicht bei der Anfangsmiete. Schon im vergangenen Dezember

forderte der SVIT, sie auf den Prüfstand zu stellen. In einem funktionierenden Markt sei sie überflüssig. Wie sich die Branche die Preisbildung auf einem von Regulierungen befreiten Markt vorstellt, zeigt ein kürzlich lanciertes Projekt des Swiss Real Estate Institute (SwissREI), das vom SVIT mitfinanziert wird und zur Zürcher Hochschule für Wirtschaft gehört. Gestützt auf eine Datenbank mit Erstvermietungs-Angaben von Immo-

Die Immo-Lobby drückt ihre Preispolitik durch.

fonds, Versicherungen und grossen Verwaltungen können SVIT-Mitglieder gegen Bezahlung auf der Plattform «Orts- und Quartierüblichkeit» www.oqu.ch marktgängige Vergleichsmieten für Neuvermietungen abrufen. Unter dem Deckmantel der Wissenschaftlichkeit wollen die Grossen des schweizerischen Immobiliengeschäfts ihre Preispolitik als Norm auf dem Mietwohnungsmarkt durchsetzen. Ein klassischer Fall von Kartellpolitik. Vielleicht sollte da die Wettbewerbskommission des Bundes einmal genauer hinschauen...

Das läuft falsch im Wohnungsmarkt

Im Moment liegen die Zinsen historisch tief. Und doch steigen die Mietpreise ständig an. Es findet eine gigantische Umverteilung statt.

Der Referenzzinssatz ist am 1. Juni auf 1.5 Prozent gesunken. Der Durchschnitt aller Hypothekarzinsen in der Schweiz liegt gerade noch bei gut 1.6 Prozent. Damit sind die Zinsen seit Beginn der Finanzkrise im Jahr 2008 um mehr als die Hälfte gesunken. Was nach einem theoretischen Wert für Banken und Hypothekarneher klingt, hat grösste Auswirkungen auf die Einkommen und Ausgaben der Menschen in der Schweiz.

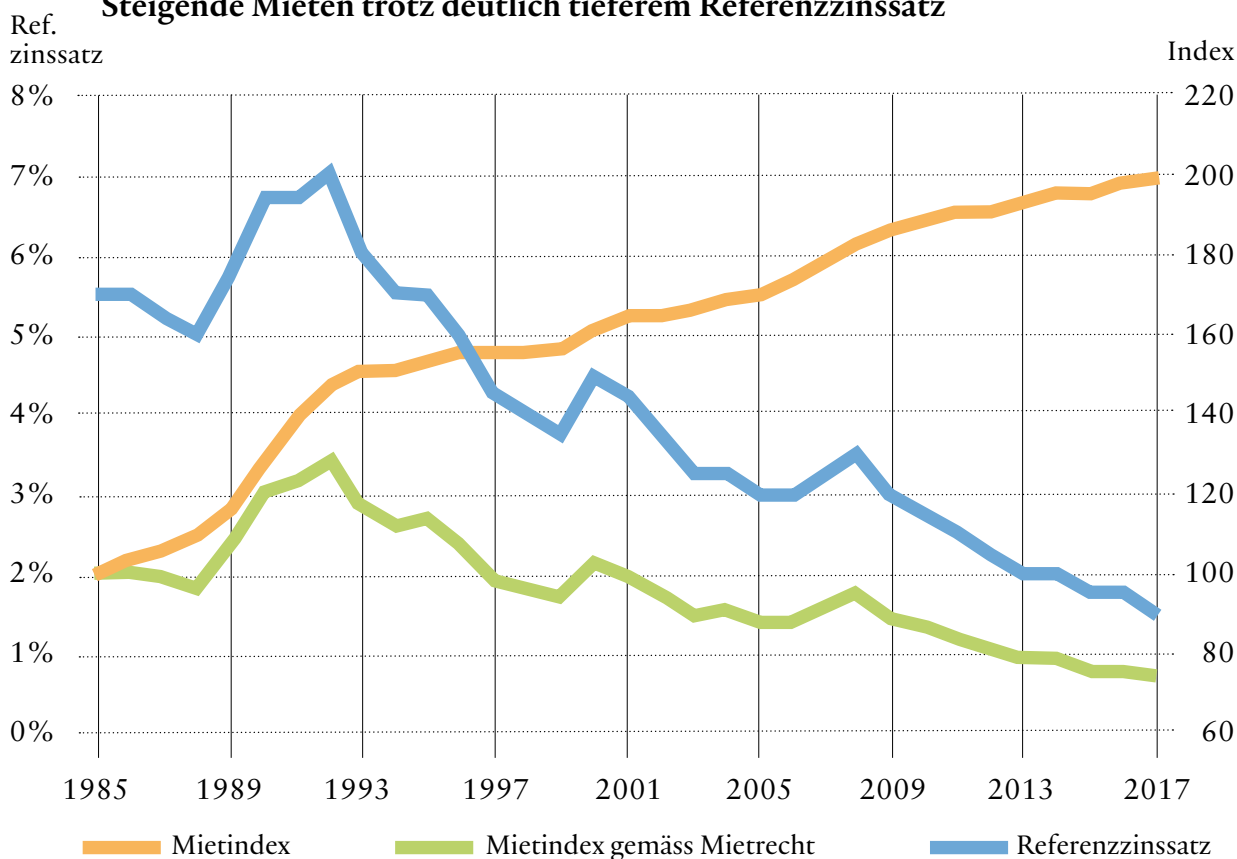
Gegenüber 2008 müssen heute für Hypotheken rund 16 Milliarden Franken weniger bezahlt werden. Diese 16 Milliarden Franken stehen für Konsum, Investitionen oder zum Sparen bereit – sie müssen nicht mehr den Banken oder anderen Kreditgebern bezahlt werden. Sinkt der Referenzzinssatz um ein Viertel Prozent, so sollte die Miete gemäss Mietrecht um knapp

Mit Mietwohnungen sind immer noch
7 Prozent Rendite möglich.

3 Prozent sinken. Heute werden gesamthaft rund 35 Milliarden Franken für die Nettomieten ausgegeben. Jede Referenzzinssatz-Senkung sollte also zu einer Mietzinseinsparung von rund 1 Milliarde Franken führen. Am 1. Juni ist der Referenzzinssatz zum achten Mal gesunken. Die bisherigen Senkungen des Referenzzinssatzes hätten die Mietzinse um rund 7 Milliarden Franken senken müssen. Doch passiert ist das Gegenteil: Die Mietzinsen steigen weiter an.

Trotz allen Prophezeiungen zur Entspannung des Wohnungsmarkts und Anzeichen von tieferen Mieten zeigt der Mietzinsindex weiter nach oben. Er steigt nicht mehr so rasant an, aber er bewegt sich entgegen den mietrechtlichen Vorgaben

Steigende Mieten trotz deutlich tieferem Referenzzinssatz



komplett in die falsche Richtung. Die Teuerung ist seit neun Jahren nicht mehr gestiegen, die Zinsen massivst gesunken, doch nur ein kleiner Teil der Mietenden hat Mietzinssenkungen erhalten. Und in der Statistik werden diese Abschläge von hohen Aufschlägen bei Wiedervermietungen und Sanierungen von Wohnungen mehr als weggefressen. Unter dem Strich zahlen die Mietenden jedes Jahr mehr fürs Wohnen. Seit 2008 ist der Mietzinsindex nochmals um mehr als 10 Prozent angestiegen.

Was die einen zu viel bezahlen, erhalten andere als Extra-Rendite. Auf den meisten Kapitalanlagen sind die Renditen sehr niedrig, Kleinsparer erhalten schon längst nichts mehr für ihr Geld. Doch im Immobilienmarkt werden immer noch hohe Renditen erzielt. Das zeigt etwa die Jahresrechnung 2016 der Immobilienfirma Mobimo. Die Rendite betrug sagenhafte 11.7 Prozent. Berechnungen zur Immobilienbranche wie jene des Immobilienbüros IAZI zeigen ein ähnliches Bild: Jährlich können mit Mietliegenschaften rund 3 Prozent Rendite erzielt werden, und gleichzeitig erhöht sich der Wert der Liegenschaften um 3 Prozent. Mit durchschnittlichen Renditen von 7 Prozent steht der Mietwohnungsmarkt einzigartig da. Kein Wunder, drängt immer mehr Geld in diesen Markt und verdrängt dort mit horrenden Kaufpreisen die nicht renditeorientierten Wohnbauträger wie Genossenschaften und andere gemeinnützige Anbieter. Aber unter dieser Entwicklung leiden auch alle, die Wohneigentum kaufen wollen. Man kann es nicht anders als eine gigantische Umverteilung nennen. Eine Umverteilung von den Besitzlosen zu den Eigentümern. Jahr für Jahr zahlen die Mietenden Milliarden zu viel an Miete, und

die Vermieter kassieren Milliarden zu viel an Miete. Auch die Raiffeisenbank hat das Phänomen der nicht weitergegebenen Referenzzinssatz-Senkungen untersucht. In einer längeren Berechnungsperiode seit den 80er Jahren hat sie festgehalten, dass die Mieten nach korrekter Anwendung des geltenden Rechts um 40 Prozent tiefer liegen sollten. Als Grund für diese paradoxe Ent-

Auch die Raiffeisenbank findet, dass das Mietrecht lax gehandhabt wird.

wicklung nannte die Raiffeisenbank unter anderem das «lax gehandhabte Mietrecht». Sie bezeichnet die Schere zur tatsächlichen Mietpreisentwicklung als «fast schon beängstigend». Beängstigend ist diese Entwicklung auch, weil es beim Wohnen um den grössten Teilmarkt in der Schweiz geht. Rund ein Viertel unseres Einkommens geben wir für Wohnen und Energie aus. Für nichts anderes geben die Menschen so viel Geld aus wie fürs Wohnen. Und es geht hier um einen Zwangsmarkt: Alle müssen wohnen können und ein Dach über dem Kopf haben. Deshalb braucht es in der Wohnpolitik soziale Leitplanken und einen griffigen Schutz der Mietenden. Heute ist dieser nötiger denn je.

Almedina Kadare* war im siebten Monat schwanger, als plötzlich die Kündigung auf dem Tisch lag. Sie hatte keinen Rechtsschutz. Dank dem MV gab's dennoch ein Happyend.

Trotzdem kam alles gut

Drei Kinder, eine Kündigung: Mieterin Almedina Kadare* geriet in eine schwierige Lage, deshalb möchte sie auch unkenntlich bleiben.



Bild: Rero Schläpfer

Eines Tages im Herbst 2016 realisiert Almedina Kadare*, dass sich ein Unglück anbahnt. Ihr Ehemann, mit dem die Schwangere bereits zwei kleine Kinder hat, bezahlt offenbar seit Monaten keine Rechnungen mehr. Die Familie lebt in einer hellen, günstigen Dreizimmer-Wohnung in Schlieren. Kadare arbeitet Teilzeit in der Nähe, er Vollzeit auf dem Bau. Im selben Haus leben noch andere Mütter, man hilft sich gegenseitig aus. Auch Almedinas Eltern wohnen nicht weit entfernt. Das ältere ihrer beiden Kinder leidet unter einer Sprachentwicklungsstörung. Es konnte aber zur Logopädin eine gute Beziehung aufbauen. «Welch ein Stress, wenn wir von hier wegziehen müssten!», denkt Kadare.

Plötzlich Realität

Und jetzt das: Im Februar 2017 liegt ein Schreiben der Hausverwaltung im Briefkasten: Kündigung. Kadares Befürchtung ist plötzlich Realität geworden. Ihr Ehemann hat während der letzten Monate die Miete nicht mehr bezahlt. Weil er morgens, wenn er das Haus verliess, jeweils die Post mitnahm, wusste sie nichts von den Mahnungen, die sie bereits erhalten hatten. In einem Monat soll die Familie ihr Zuhause verlassen haben. Und kurze Zeit später würde das Kind zur Welt kommen. Almedina Kadare erstarrt. Aber nicht lange: Sie macht sich sofort schlau, hört vom Mieterinnen- und Mieterverband und meldet sich dort an. Was sie nicht weiss, ist, dass in den Genuss des Rechtsschutzes nur kommt, wer seit mindestens 60 Tagen Mitglied ist. So bestimmt es die Karenzfrist. Sie müsste also den Anwalt und die Prozesskosten selber berappen. Geld, das sie nicht hat.

Doch Kadare hat doppelt Glück. Der MV erkennt die ausserordentlich schwierige Situation, in der Kadare steckt, und beschliesst, dass der Rechtshilfe- und Sozialfonds die Verfahrenskosten übernimmt. Eine solcher Fonds für Härtefälle ist einmalig. Es gibt ihn nur bei der mitgliederstarken Zürcher Sektion des Mieterinnen- und Mieterverbands. Im Jahr 2016 konnte der MV insgesamt dreizehn Mietende aus dem Fonds unterstützen. Diese hätten keinen Anspruch auf Rechtsschutz gehabt. Hilfe

erhielten vor allem Personen, die eine Kündigung hatten und bei der Schlichtungsbehörde dringend Unterstützung benötigten. «Der MV Zürich prüft stets den Einzelfall», sagt die abtretende Geschäftsleiterin Felicitas Huggenberger. Bei Almedina Kadare musste man aber nicht lange überlegen.

Einen Tag, bevor sie mit ihrer Familie die Wohnung hätte verlassen sollen, sitzt die junge Frau mit kugelrundem Bauch am Esstisch. Nichts deutet darauf hin, dass hier bald ein Säugling leben würde. Es gibt in der Wohnung weder einen Wickeltisch noch eine Wiege oder andere Baby-Utensilien. Von ihrem Ehemann hat sich die Schwangere inzwischen getrennt. Mangels Alternative übernachtet er aber immer noch in der gemeinsamen Wohnung. Der Rechtsvertreter des MV hat die Kündigung angefochten. Die Familie kann deshalb vorerst noch in der Wohnung bleiben. Doch der entscheidende Termin vor der Schlichtungsstelle naht, nur zwei Wochen vor dem mutmasslichen Geburtstermin. Kadare ist hin- und hergerissen, ob sie ihn wahrnehmen oder verschieben soll. Einerseits weiss sie, dass ihre Ausgangslage schlecht ist, wenn die Miete nicht bezahlt ist. Denn dann hat ein Vermieter das Recht zu kündigen. Die Möglichkeit des Verschiebens würde ihr etwas Luft verschaffen vor der nahenden Geburt. Handkehrum, sagt sie, «würde das die Ungewissheit verlängern, die auch nicht einfach auszuhalten ist».

Kaum eine Chance

Der MV-Rechtsvertreter schätzt die Lage pessimistisch ein: Rein juristisch betrachtet habe man kaum eine Chance. Man kommt zum Schluss, dass jetzt der Moment gekommen ist, den Fall zur Chefsache zu machen. Felicitas Huggenberger kontaktiert Michael Hafner, Leiter Bewirtschaftung bei der Immobilienverwaltung der Migros-Pensionskasse. Mit dieser konnte der MV schon früher pragmatische Vereinbarungen treffen. Huggenberger bittet Hafner, die äusserst schwierigen Umstände zu berücksichtigen und der Mieterin, welche die Misere ja nicht selber verschuldet hat, eine zweite Chance zu geben. Hafner erläutert im Antwortschreiben zunächst, warum man Kadare keine zweite Chance geben wollte: Das Risiko erneuter Mietzinsausfälle sei wegen der familiären Situation zu

hoch. Dennoch sei man nun aber bereit, den Entscheid zu überdenken und Frau Kadare unter gewissen Bedingungen einen neuen Mietvertrag auszustellen. Dazu musste eine solvente Person gefunden werden, die solidarisch für den Mietzins bürgt. Kadares Vater erklärt sich dazu bereit.

Fünf Monate später schaut es in Almedina Kadares Wohnung anders aus. In einer Ecke des hellen Wohnzimmers steht ein Wickeltisch, daneben eine Wiege aus Holz, mitten im Raum eine rosarote Wippe. Und das Baby, jetzt bereits drei Monate alt, liegt schlafend im Arm der Mutter. Sie muss lachen, als sie erzählt, wie Freunde, die kurz vor der Geburt zu Besuch kamen, sie drängten, die Wohnung doch endlich babytauglich einzurichten: «Ich sagte: Wie soll ich denn? Ich weiss ja gar nicht, ob wir bei der Geburt noch hier sind.»

Seit dem 1. Juni hat die dreifache Mutter einen neuen Mietvertrag. Er lautet zwar noch immer auf sie und ihren Mann, mit dem sie trotz Trennung eine Wohngemeinschaft bildet. Dritter Vertragspartner ist aber Kadares Vater. Dass ihr Mann die Miete heimlich nicht bezahlt, könne nicht mehr vorkommen, sagt sie: «Jetzt gibt er mir das Geld in bar, und ich überweise es aufs Konto der Vermieterin.» Und wann kam eigentlich das Kind zur Welt? «Ach so, das habe ich noch gar nicht erzählt?», fragt Kadare. «Das war am 15. Mai. Am Morgen erhielt ich vom Anwalt Bescheid, dass nun alles gut komme. Am Mittag setzten die Wehen ein, um 17.30 Uhr kam mein Sohn zur Welt.»

Gut zu wissen

Der Rechtshilfe- und Sozialfonds des MV Zürich springt ein, wenn Mietende das Anwaltshonorar nicht bezahlen oder die Kosten für wichtige Verfahren nicht übernehmen können. Kostengutsprachen für Anwälte werden erteilt, wenn die Mieter Mitglied des MV sind und die Rechtsschutzversicherung des MV Zürich (Dextra) wegen der Karenzfrist noch keine Leistungen übernimmt. Seit letzten Frühling haben 488 Personen 27'000 Franken gespendet. Weitere Spenden sind sehr willkommen. Vermerk «Solidaritätsfonds», PC 80-22588-0 (IBAN CH44 0900 0000 8002 2588 0).

* Name geändert.

Sparpolitik, Missmanagement und Vernachlässigung führten zum katastrophalen Brand im Londoner Grenfell Tower.



Bild Wikipedia, Natalie Oxford

Mahnmal London

Eine verfehlte Wohnpolitik ist tödlich.
Das zeigt die verheerende Brandkatastrophe
in der Finanzmetropole London.

Noch immer ist unklar, wie viele Opfer der fatale Brand vom 14. Juni im Grenfell Tower gekostet hat. Bisher wurden 80 Tote gezählt. Klar sind jedoch die Umstände. Der 24stöckige Wohnturm mit 129 Wohnungen hatte weder eine automatische Sprinkleranlage noch eine feuerfeste Hülle. Der Brand, ausgelöst von einem defekten Kühlschranks, breitete sich schnell aus. Die brennbare Fassadenverkleidung wirkte noch als Brandbeschleuniger. Das Hochhaus wurde zur Fackel – eine tödlichen Falle für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Dabei war das Gebäude erst letztes Jahr für 8,7 Mio. Pfund renoviert worden: neue Fenster, neue Aussenhülle. Doch die Behörde drückte die Kosten. Eine nicht brennbare Verkleidung hätte nur rund 300'000 Pfund mehr gekostet. Ein Papppenstiel. Die Nachrüstung der Sprinkler war kein Thema. Sie wäre für nur 138'000 Pfund zu haben gewesen. Hier sind wir bei der wahren Brandursache: der britischen Wohnpolitik. Das Radical Housing Network, ein Verbund von Mieteraktivisten, kritisiert, der Brand sei eine vermeidbare Tragödie gewesen. «Er war das Resultat einer Kombination aus Bud-

getkürzungen, öffentlichem Missmanagement und reiner Verachtung für die Sozialmieter.» Warum?

Der Grenfell Tower ist eine Sozialbauten aus den 1970er-Jahren. Die Quartierbehörde Kensington Council hat ihn als Wohnraum für Benachteiligte errichtet. Doch der Stadtteil Kensington und Chelsea hat sich radikal gewandelt. Heute wohnen dort Vermögende aus aller Welt. Leute, für die der Besitz eine feu-

Die Fassade wirkte wie ein
Brandbeschleuniger.

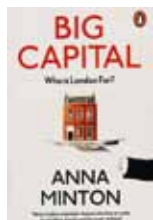
dalen Loge im globalen Finanzzentrum ein Muss ist. Der Grenfell Tower mit seinen unterprivilegierten Mietenden wurde immer mehr zu einer Art Fremdkörper. Kritiker werfen der Behörde vor, sie habe sich mehr um die Villen und unterirdischen Swimming Pools der Reichen gekümmert als um die Anliegen der Sozialmieter. Der ungenügende Brandschutz war seit Jahren bekannt. Der Chef des Council ist nach der Katastrophe zurückgetreten. Die Grenfell Action Group, ein Zusammenschluss der Betroffenen, machte schon 2013 bekannt,

dass zahlreiche Feuerlöscher nicht funktionierten, weil sie so alt waren. Besonders unter Beschuss geriet die Verwaltung, eine Privatfirma. Die Kensington and Chelsea Tenant Management Organisation (KCTO) sei inkompetent und chaotisch. Es handle sich um eine «Mini-Mafia». KCTO ist Englands grösste private Liegenschaftsverwaltung. Sie betreut im fraglichen Londoner Stadtteil Tausende von Objekten. Fachleute forderten schon seit Jahren, im ganzen Land seien 4000 Wohnbauten nachzurüsten, weil sie unsicher seien. Der zuständige Minister in der britischen Regierung rührte sich aber nicht: Dies sei «nicht dringend» und bringe nur seinen Haushalt durcheinander, antwortete er. Darin widerspiegelt sich die neoliberale Sparpolitik, der die Konservativen, teils aber auch Labour huldigen. Sie geht auf die Ära Thatcher zurück. Aus dieser Zeit stammt die Maxime, der Markt richte alles von selbst. Auch beim Wohnen. Die tödlichen Folgen dieser verfehlten Einstellung zeigen sich jetzt.

Die Immobilienspezialistin und Autorin Anna Minton sieht London auf einem Irrweg. Die City sei heute eine

Ein verrückter Markt

Wenn der Wohnungsmarkt von Finanzinteressen dominiert wird, wird's fatal. Das zeigt Anna Minton eindrücklich am Beispiel von London: Spekulation, Häuserabriss, horrenden Mieten, Verdrängung kleiner Leute, soziale Umschichtung auf Kosten von Normalverdienenden. Die britische Kapitale ist ein Beispiel, wie man es nicht machen darf. Wer es genau wissen will, muss Englisch können. Das Buch ist noch nicht übersetzt: Anna Minton, «Big Capital: Who is London for?», Penguin Taschenbuch, 160 Seiten, CHF 18,90.



Absteige für Superreiche. In ihrer Studie «Big Capital. Who is London for?» beschreibt sie, wie Investoren und Bauherren ganze Stadtteile wie Kensington umpflügen und Luxusapartements errichten, um hohe Profite zu erzielen. Willfähige Behörden stehen ihnen zu Diensten, anstatt dass sie die Vorschriften umsetzen. Tatsächlich schreiben die Gesetze bei Neubauten bestimmte Anteile an erschwinglichen Wohnungen vor. Nur werde dies in der Praxis umgegangen, so Minton. Als «erschwinglich» gelten plötzlich auch Wohnungen mit astronomischen Mieten – weil andere ja noch viel teurer sind... Kritiker bezeichnen die massenhafte Verdrängung bereits als «soziale Säuberung» und als Verletzung elementarer Menschenrechte. Sie fordern ein verbrieftes «Recht auf Stadt». Autorin Minton hält vor allem Beschränkungen für ausländisches Kapital und einen Neuanfang in der «verrotteten» Stadtplanung mit demokratischer Beteiligung für nötig. Sie schreibt: «London braucht einen Kulturwandel. Die Stadt muss ein Ort sein, wo es sich Leute mit unterschiedlichen Einkommen leisten können, in gemischten Gemeinschaften zu leben.»

Die englische Metropole droht seit längerem zu einer riesigen Parkgarage für überschüssiges Kapital von Oligarchen,

Superreichen, Finanzspekulanten und Offshore-Gesellschaften zu werden. Das zeigt deutlich eine Analyse von leerstehenden Liegenschaften, die Londons Bürgermeister Sadiq Khan jüngst veranlasste. Opfer des Grenfell-Brands, die immer noch in Notprovisorien leben, hatten sich über Häuser beklagt, die seit Jahren unbewohnt sind. Heraus kam, dass allein im besagten Bezirk Kensington und Chelsea 1652 Objekte leerstehen.

Solch geringfügige Bussen zahlen Superreiche aus der Portokasse.

Eine an die Medien durchgesickerte Steuerliste enthüllt prominente Besitzer. Unter ihnen der ex-Bürgermeister von New York und Milliardär Michael Bloomberg, der ukrainische Oligarch Dmytro Firtash oder Scheich al-Maktoum aus Dubai. Diese Leute sind so reich, dass sie auf Mieteinnahmen gut verzichten können. Firtashs Haus, das er für 54 Mio. Pfund kaufte, steht schon seit 2014 leer. Ebenso Bloomborgs Sieben-Zimmer-Apartment, das ihn 16 Mio. Pfund kostete. Die minime Strafsteuer von 2100 Pfund im Jahr, die man für an sich unerlaubtes Leerstehen dem Fiskus abliefern muss, zahlen Leute in dieser Preisklasse aus der Portokasse.

Zutritt nur für Vermögende: In London wird hauptsächlich für Leute mit grossem Portemonnaie gebaut.



Bild M+W

Ein Recht wird demontiert

Die Rechtskommission des Nationalrats hat sich dafür ausgesprochen, das wirksamste Instrument gegen eine Mietzinsinflation auf eine Weise zu demontieren, dass es ebenso gut aus dem Obligationenrecht gestrichen werden könnte. Wir erinnern daran, dass die ganze Missbrauchsgesetzgebung eingeführt werden musste, weil Missbräuche im Mietwesen überhandgenommen hatten und zur Tagesordnung geworden waren. Die Rechtskommission strebt nun offenbar an, dieses Paket schrittweise auszuhebeln, um wieder die einstigen Zustände herbeizuführen.

Bei der heute im Gesetz vorgesehenen Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten, geht es nicht nur um den Schutz des einzelnen Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen, sondern vor allem auch um einen volkswirtschaftlichen Aspekt. Nachdem Mietzinserhöhungen während der Laufzeit des Mietvertrags in den meisten Fällen nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen möglich sind, wird ein Mieterwechsel nur allzu oft dazu missbraucht, um den Mietzins an das «ortsübliche Niveau» anzupassen. Dieses Niveau bestimmt sich anhand früher erfolgter «Anpassungen» bei Vergleichsobjekten. Jeder aufgrund solcher Vergleichsobjekte erhöhte Mietzins dient fortan seinerseits als Referenz, sodass auf diese Weise das «ortsübliche Niveau» ohne wirksame Gegenmassnahmen in unbestimmte Höhen geschraubt werden kann. Wenn schon eine Änderung der heute geltenden Bestimmungen am Platz wäre, dann müsste das Argument der Anpassung an die Ortsüblichkeit gestrichen werden.

Es ist für einen Mieter heute schon schwierig genug, den Nachweis zu erbringen, dass der vom Vermieter geforderte Mietzins missbräuchlich ist. Denn der Zugang zu Vergleichswerten ist beschwerlich. Nun zusätzlich vom Mieter noch den Nachweis zu verlangen, dass er in einer Notlage gehandelt hat, als er den Mietvertrag unterzeichnete, weil er keine andere «zumutbare» Wohnung finden konnte, wird dazu führen, dass kaum je einer diese Herausforderung auf sich nehmen wird. Und das ist genau das, was damit bezweckt wird.

Erwin Roth, Effretikon

90 bis 95%: Ach, wie schön!

Der liebe Mieterverband will mit seiner Wohninitiative also 10% gemeinnützigen Wohnbau. Mit anderen Worten: Der liebe Mieterverband will 90% lupenreinen Kapitalismus. Der böse Bundesrat hingegen will den Status quo, ergo 5% gemeinnützigen Wohnbau und 95% lupenreinen Kapitalismus. Alles zwischen 0 und 90 ist sowieso grundsätzlich undenkbar, und alles zwischen 95 und 100 vielleicht etwas gar unschweizerisch. Ach, wie schön, dass wir in einer freien Demokratie mit einem derart breiten politischen Spektrum von links (90) bis rechts (95) leben!

Oder soll man noch etwas zur deutschen Mietpreisbremse sagen? Man darf bloss 10% über die Ortsüblichkeit aufschlagen. Es schlagen also alle legal von 100 auf 110 auf, wonach die Ortsüblichkeit logischerweise bei 110 liegt, so dass alle legal von 110 auf 121 aufschlagen dürfen. Da jetzt 121 das neue 100 ist, dürfen alle legal von 121 auf 133 aufschlagen. Das nennt man verständlicherweise Mietpreisbremse. Was darf ich mir unter dem Gegenteil einer Mietpreisbremse vorstellen?

Urs Egli, per E-Mail

Sachlich nicht begründbar

Dass die Nutzung von Gebrauchsgegenständen wie z.B. von Autos, Segelbooten etc. durch deren Eigentümer keine Erzielung eines steuerbaren Einkommens darstellt, dürfte wohl von niemandem in Frage gestellt werden. Beim Gebrauchsgegenstand Eigenheim oder Eigentumswohnung handelt es sich jedoch um eine besondere Art von Gebrauchsgegenständen. Wer sich Wohneigentum leisten kann, erspart sich den sonst unausweichlich zu bezahlenden Mietzins einer Mietwohnung.

Diese Einsparung entspricht bis zu einem Drittel oder sogar noch mehr des Einkommens vieler Mieter. Dies weil die Vermieter die Mieten ständig angehoben haben, obwohl die Hypothekarzinsen in den letzten ca. 20 Jahren von

7% auf heute 1,5% gesunken sind. Deshalb sind die Mieten stark überhöht. Dies bedeutet, dass hypothekarschuldenfreie Wohneigentümer in diesem Ausmass über eine für die Steuererhebung massgebende höhere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als Mieter mit gleichem Einkommen verfügen. Bei Unternehmen spielt es für die Steuerbemessung ja auch keine Rolle, ob eine Gewinnerhöhung aus einer Ertragszunahme oder einer Kosteneinsparung resultiert.

Bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts würde diese zusätzliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Eigenheimbesitzer steuerlich vollständig unberücksichtigt bleiben, was gegenüber den Mietern zu einer noch stossenderen Verletzung des Diskriminierungsverbots gemäss Art. 8 Abs. 2 BV führen würde, als es die Abzugsmöglichkeit der Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten schon so bewirkt. Bei einer sachgerechten steuerwirtschaftlichen Betrachtung müssten nämlich auch die Wohnkosten der Mieter, die an den Vermieter als Intermediär zwischen denselben und den Banken/Handwerkern bezahlt werden, genauso wie die direkt an Banken/Handwerker bezahlten Wohnkosten der Eigenheimbesitzer vom steuerbaren Einkommen abziehbar sein.

Die steuerliche Abziehbarkeit der Wohnkosten davon abhängig zu machen, an wen sie bezahlt werden, ist sachlich nicht begründbar und stellt somit eine verfassungswidrige Diskriminierung der Mieter dar. Historisch gesehen stellt das fragliche Steuerprivileg der Wohnungs- und meist gleichzeitig auch Grundeigentümer eine Art feudalistischen Anachronismus dar.

Karl Egger, Nidau

Haushaltgeräte haben die unerfreuliche Eigenschaft, immer zur Unzeit den Dienst zu versagen. Das einfachste ist, schnell ein Ersatzprodukt zu posten. Wirklich?

Geräte-Crash – was nun?

Ein funktionierender Kühlschrank ist ein Segen. Aber nur, wenn er wirklich funktioniert.



Bild: M+W

Der Kaffeeautomat tut keinen Wank mehr. Ohne Kaffee in den Tag starten, geht aber gar nicht. Zum Glück ist der nächste Kiosk mit Kaffeeausschank gleich um die Ecke. Zwei oder drei Tage ohne Kaffeemaschine, das halten wir noch knapp aus. Aber wenn die gut gefüllte Kühltruhe aussteigt, wird's ernst. Da muss augenblicklich eine Lösung bzw. ein Servicemann her. Seine Diagnose wird uns nicht freuen: Der Kompressor der Gefriertruhe müsse ersetzt werden, und das lohne sich kaum, sagt er. «Wir haben gerade eine günstige Aktion mit 40 Prozent Rabatt im Angebot. Ich nehme die alte Maschine gleich mit und verrechne Ihnen auch keine Wegpauschale.» Wer will da nicht zugreifen? Unterschrieben ist rasch, doch die Folgen spürt man zehn oder mehr Jahre lang. Denn das Ersatzgerät entpuppt sich als Stromfresser.

Das wäre vermeidbar gewesen. Der bereits in die Jahre gekommene Gefrierschrank hatte nämlich schon seit Wochen seltsame Töne von sich gegeben. Man war

Gute Kühlschränke verbrauchen ein Drittel weniger Strom.

also vorbereitet, dass er den Geist aufgeben könnte. «Konsumenten sollten sich nicht von einem Geräte-Crash überrumpeln lassen, da sonst meist einfach das Nachfolgergerät gekauft wird», warnt Fachmann Eric Bush von Topten. Und das sei meistens nicht das Beste. Ein Blick auf die unabhängige Topten-Webseite www.topten.ch schafft rasch Klarheit, wie man bei Anschaffungen vorgehen soll. Nicht nur erfährt man viel Wissenswertes in der Rubrik «Ratgeber», sondern man weiss auch, was man den Monteur fragen soll, wenn er vor der Tür steht. Zum Beispiel, wieviel der Strom eines guten Gerätes im Jahr kostet. Wichtig zu wissen ist auch, dass bei einem defekten Gerät von drei bis vier Jahren Alter die Reparaturkosten gemäss Bundesamt für Energie nicht mehr als 40 Prozent des Neupreises betragen sollten. Bei fünf bis sieben Jahren geht man von 20 Prozent aus.

Das Bestgerät wählen

Der Blick auf die Topten-Webseite lohnt sich besonders, wenn im Rahmen des normalen Erneuerungszyklus – bei einem Gefriergerät sind das 10 bis 15 Jahre – sowieso bald ein neues Produkt benö-

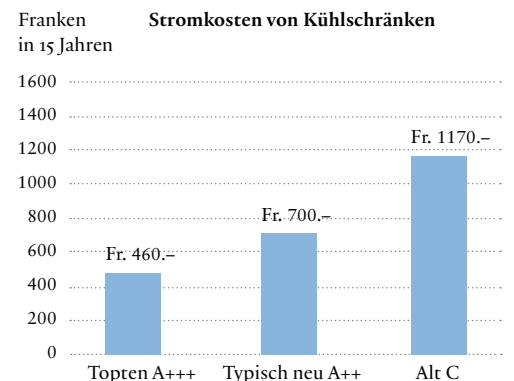
tigt wird. Dann soll man laut Eric Bush «wirklich ein Bestgerät» auswählen: «Das zentrale Thema sind die Stromkosten: Für den einzelnen Haushalt fallen diese zünftig ins Gewicht: Während der rund 15-jährigen Nutzungszeit summieren sie sich bei einem alten C-Gerät auf knapp 1200 Franken.» Seit 2013 dürfen nur noch Gefriergeräte verkauft werden, die mindestens die Klasse A++ (Stromkosten in 15 Jahren: 700 Franken) erreichen. Ein von Topten empfohlenes A+++-Gefriergerät mit 220 Litern Nutzinhalt (Familie) verbraucht in seiner Lebensdauer nochmals ein Drittel weniger Strom als ein A++-Gerät, also rund 460 Franken.

Graue Energie beachten

«Der vorzeitige Ersatz eines wenig energieeffizienten Geräts ist aus Sicht der grossen Abfallmenge stets mitzudenken», sagt Eric Bush. Denn einerseits entsorgt man ein funktionierendes Produkt nur ungern. Der Aspekt der grauen Energie sei nicht zu vernachlässigen. Ein Gefriergerät bringt doch rund 40 Kilo Elektroschrott auf die Waage. Man sollte darum vorbereitet sein, wenn das Gerät den Geist aufgibt. Sonst wird in der Not meist einfach das Nachfolgergerät gekauft – und man ist wieder gleich weit wie beim Vorgängermodell. Ein Tipp: Gefriertruhen sind effizienter und preisgünstiger als Gefrierschränke. Wobei Gefrierschränke besser in eine Küche passen. Ihre Schubladen erleichtern die geordnete Lagerhaltung.

Zurück zur Kaffeemaschine: Mit unserem Gerät, einer klassischen Schweizer Marke, erst vier Jahre alt, suchen wir ein Fachgeschäft auf, das die Reparatur vornehmen kann. Der Ladeninhaber rät zu einem Neukauf. Das Brühwerk sei wohl defekt. Er habe ein anderes, fast neues Modell vorrätig, versichert der Mann – und das mache erst noch Latte Macchiato! Doch wir beharren auf einer Kostenschätzung unseres Geräts, das uns so viele feine Tassen Kaffee beschert hat. Der Bescheid liegt anderntags vor: Die Reparaturkosten liegen in einem vernünftigen Verhältnis zum Anschaffungspreis, nämlich unter 25 Prozent der Anschaffungskosten. Und damit entscheiden wir uns für die Reparatur. Den nächsten Kaffee mit dem reparierten Gerät werden wir dann speziell geniessen!

www.topten.ch



 **Hausverein**
SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire
EigentümerInnen

Die Alternative zum Hauseigen- tümerversband

**Jetzt
beitreten**

Mitgliedschaft
bis Ende Jahr gratis
www.hausverein.ch
031 311 50 55

etcetera
• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

Krise?!

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



MIETEN, FAHREN, SPAREN!

Freuen Sie sich als Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz über

**20 % Rabatt auf Nutzfahrzeuge und
10 % Rabatt auf Personenwagen***

und geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Urlaubswagen!

Jetzt buchen auf www.avis.ch mit der AWD Nummer D935700.
Avis wünscht gute Fahrt!

*auf rabattfähige Raten, nicht
kumulierbar mit Specials und
Sonderangeboten



www.avis.ch

AVIS[®] 



Ruedi Spöndlin
beantwortet Ihre Fragen

Türe tagsüber schliessen?

Frage

Der Vermieter hat die Verwaltung unseres Mehrfamilienhauses einer neuen Firma übertragen. Diese verlangt nun, dass die Eingangstüre auch tagsüber abgeschlossen wird. Bisher haben wir nur nachts abgeschlossen. Im Haus leben sechs Mietparteien, mehrheitlich Familien mit Kindern. Diese müssen am Tag hinaus- und hineingehen können. Müssen wir nun tatsächlich auch tagsüber abschliessen?

Hotline

Was bisher galt, gilt grundsätzlich auch weiterhin. Dass die Türe tagsüber nicht abgeschlossen wird, ist mit der alten Verwaltung sozusagen stillschweigend vereinbart worden. Man könnte auch von Gewohnheitsrecht sprechen. Daran hat sich auch die neue Verwaltung zu halten. Eine Änderung der bisherigen Regelung wäre nur aus einem wichtigen Grund zulässig. Beispielsweise wenn sich neuerdings Unbefugte im Treppenhaus herumtreiben würden. In diesem Fall hätten Sie wahrscheinlich auch nichts dagegen, die Tür tagsüber abzuschliessen.

Wenn eine Liegenschaftsverwaltung schon beim Abschluss des Mietvertrags klarstellt, dass die Eingangstür tagsüber abgeschlossen werden muss, kann man sich natürlich nicht auf ein Gewohnheitsrecht berufen. Aber selbst dann müssen Sie die Eingangstür am Tag nicht unbedingt abschliessen. Denn solche Anordnungen einer Liegenschaftsverwaltung sind nur verbindlich, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Ob das der Fall ist, hängt stets von den Umständen ab. Schwierig wird es, wenn die einen Mieter ängstlich sind und abschliessen wollen, die anderen aber nicht. Am besten befolgen Sie dann wohl den Grundsatz «Der Klügere gibt nach!» und beugen sich der Mehrheit.

Niemand putzt – was jetzt?

Frage

Vor zwei Jahren hat unser Hauswart gekündigt. Bis jetzt hat niemand seine Aufgaben übernommen. Die Tiefgarage mit 25 Parkplätzen ist schon ganz verdreckt. Was kann ich als Mieterin dagegen tun?

Hotline

Eine Tiefgarage muss hin und wieder gereinigt werden. Das gehört zum ordnungsgemässen Unterhalt der Liegenschaft. Verantwortlich dafür ist der Vermieter bzw. die Verwaltung. Fordern Sie die Verwaltung mit eingeschriebenem Brief zur Reinigung der Tiefgarage auf. Nützt das nichts, haben Sie laut Gesetz zwei Möglichkeiten. Einerseits könnten Sie grundsätzlich selbst die Reinigung veranlassen und der Verwaltung in Rechnung stellen. Sie könnten sogar selber putzen und einen Stundenlohn einfordern. In Wirk-

lichkeit ist das aber kaum möglich. Denn Sie müssten ja zuerst nur schon dafür sorgen, dass die 25 Mieter ihre Autos einen Tag lang nicht in die Garage stellen.

Also bleibt wohl nur die zweite Möglichkeit: Wenn die Verwaltung die Tiefgarage nicht reinigen lässt, hinterlegen Sie den Mietzins! Dazu müssen Sie der Verwaltung zuerst eine Frist ansetzen und die Hinterlegung Ihres Mietzinses androhen. Aber passen Sie auf: Den Mietzins müssen Sie unbedingt auf dem Konto hinterlegen, das Ihnen die Schlichtungsbehörde bekannt gibt. Sie dürfen nicht einfach selbst bei einer Bank ein Sperrkonto eröffnen. Musterbriefe und Tipps zum genauen Vorgehen bei einer Mietzins hinterlegung finden Sie unter www.mieterverband.ch unter «Ratgeber Mietrecht».

Was tun, wenn niemand mehr putzt?



Bild forolia



Wasser verbrauchen wir alle. Das Problem fängt beim übermässigen Verbrauch an.

Bild M+W

Gerechtigkeit hat Grenzen

Jetzt flattert wieder die Nebenkostenabrechnung ins Haus. Und viele fragen sich: Ist die Aufteilung der in Rechnung gestellten Kosten überhaupt gerecht?

Kurt Meier ist empört. Auf der Nebenkostenabrechnung stellt ihm die Liegenschaftsverwaltung ein Drittel des gesamten Wasserverbrauchs im Haus in Rechnung. Die Bewohner der übrigen vier Wohnungen sollen hingegen nur je ein Sechstel bezahlen. Also halb so viel. Als er bei der Verwaltung protestiert, erklärt ihm die zuständige Sachbearbeiterin: «Sie haben halt eine Attikawohnung, die doppelt so viel Fläche umfasst wie die anderen Wohnungen». Muss sich Kurt Meier das bieten lassen? Er wohnt nur zu zweit in seiner Bleibe, zusammen mit seiner Partnerin. In den anderen Wohnungen leben zum Teil Familien mit Kindern. Die verbrauchen doch sicher viel mehr Wasser als er.

Eine Aufteilung der Wasserkosten nach Wohnfläche ist jedoch üblich. Und die Vermieter haben bei der Festlegung des Verteilschlüssels auch einen gewissen Ermessensspielraum. Sie können die Aufteilung beispielsweise unabhängig von der Wohnungsgrösse vornehmen oder sich sogar nach der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner richten. Als Mieter muss Kurt Meier den von der Verwaltung gewählten Verteilschlüssel

grundsätzlich akzeptieren. Ausser dieser führt im Einzelfall zu einem absolut stossenden Ergebnis. Um einen sparsamen Verbrauch zu belohnen, wird heutzutage zunehmend individuell abgerechnet. Bei den Heizkosten ist die Abrechnung mit Wärmehählern in gewissen Fällen

Die individuelle Abrechnung beim Wasser ist nicht sehr verbreitet.

sogar vorgeschrieben. In den meisten Kantonen ist dies in Liegenschaften mit fünf oder mehr Wohneinheiten der Fall. Auch die Erfassung des tatsächlichen Wasserverbrauchs ist technisch möglich, wenn auch noch nicht sehr verbreitet.

Wurden die Nebenkosten in den vergangenen Jahren nach einem bestimmten Schlüssel aufgeteilt, kann der Vermieter diesen nicht plötzlich abändern. Man geht davon aus, dass die bisherige Verteilung stillschweigend vereinbart wurde, dass sie also durch Gewohnheit Bestandteil des Mietvertrags geworden ist. Die Anwendung eines neuen Verteilschlüssels stellt eine Vertragsänderung dar und ist nur aus wichtigem Grund möglich. Grundsätzlich müsste der Vermieter die

Änderung sogar mit dem amtlichen Formular ankündigen, und die betroffenen Mieter hätten ein Anfechtungsrecht.

Um eine Nebenkostenabrechnung zu überprüfen, muss man sich immer zuerst den Mietvertrag ansehen. Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR darf ein Vermieter nur Nebenkosten in Rechnung stellen, die vertraglich vereinbart wurden. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die Nebenkosten im Mietvertrag selbst erwähnt sein. Eine Aufzählung in den allgemeinen Vertragsbedingungen – dem sogenannten Kleingedruckten – genügt nicht. Die Praxis der örtlichen Schlichtungsbehörden dazu ist unterschiedlich. Manche lassen im Kleingedruckten erwähnte Nebenkosten zu, wenn dieses von der Mieterschaft unterzeichnet wurde

Die Meteorwassergebühr gehört nicht in die Abrechnung.

und mit dem gesamten Vertrag zusammengeheftet ist. Nebenkosten, die auf einem separaten Beiblatt aufgelistet sind, das nicht unterschrieben wurde, schulden Mieterinnen und Mieter aber eindeutig nicht. Sogenannte Heiznebenkosten wie Brennerservice und Kaminfeger müssen hingegen nicht speziell im Mietvertrag vermerkt sein. Laut Art. 5 der Mietrechtsverordnung sind diese mitgemeint, wenn der Mietvertrag Nebenkosten für das Heizen vorsieht. Dasselbe gilt für die Boiler-Entkalkung, wenn im Mietvertrag Nebenkosten für die Warmwassererzeugung vereinbart wurden.

Gewisse Nebenkosten müssen Mieterinnen und Mieter auch dann nicht bezahlen, wenn sie im Mietvertrag eindeutig erwähnt sind. Ein Beispiel sind Reparaturkosten. Diese sind laut Gesetz bereits mit dem Nettomietzins abgegolten. Wartungskosten dürfen hingegen als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, wenn sie im Mietvertrag erwähnt sind. Wartung und Reparaturen auseinanderzuhalten, ist manchmal schwierig. Nehmen wir als Beispiel den Heizbrenner: Um Wartung handelt es sich bei der jährlichen Funktionskontrolle sowie dem Ersatz von Verschleissteilen. Der Ersatz der Umwälzpumpe ist hingegen eine Reparatur. Manchmal finden sich auf der gleichen Rechnung sowohl Reparatur- als auch Wartungsarbeiten. Deshalb kann es

sich lohnen, die Rechnungen von Servicefirmen genau unter die Lupe zu nehmen, insbesondere wenn sie in einem Jahr höher ausfallen als im Vorjahr. Ebenfalls nichts auf der Nebenkostenabrechnung zu suchen haben öffentliche Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien – mit Ausnahme von Versicherungen, die ausschliesslich die Heizung betreffen, etwa Tankversicherungen. Aufgepasst: Bei vom Bund gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) subventionierten Wohnungen sind ausnahmsweise zusätzliche Nebenkosten zulässig, etwa Versicherungsprämien. Weitere Informationen dazu finden Sie beim Bundesamt für Wohnungswesen www.bwo.admin.ch.

Ein häufiger Streitpunkt ist die Niederschlags-Ableitungsgebühr, auch Meteorwassergebühr genannt. Diese ist eine öffentliche Abgabe und darf nicht auf die Nebenkosten überwältzt werden. Eine einfache Faustregel lautet: Alle Kosten, die auch bei einer unbewohnten Liegenschaft anfallen, gehören nicht auf die Nebenkostenabrechnung.

Die meisten Mieterinnen und Mieter bezahlen monatlich zusammen mit dem Mietzins einen Akontobetrag an die Nebenkosten. Solche Beträge sind Anzahlungen. Einmal im Jahr muss der Vermieter dann die wirklichen Nebenkosten abrechnen. Je nach dem, wie hoch diese ausfallen, müssen die Mieter dann nachzahlen oder sie erhalten Geld zurück. Gewisse Mietverträge sehen aber eine monatliche Nebenkostenpauschale vor. Damit sind die Nebenkosten definitiv abgegolten, es gibt keine Abrechnung und keine Nach- oder Rückzahlungen. Hat ein Mieter den Verdacht, die Nebenkostenpauschale sei zu hoch, kann er auf den nächsten Kündigungstermin eine Herabsetzung verlangen. Lehnt der Vermieter das ab, kann er die Schlichtungsbehörde anrufen. Das Vorgehen ist dasselbe wie beim Einfordern einer Mietzinssenkung, wenn der Referenzzinssatz gesunken ist. Umgekehrt kann der Vermieter die Pauschale erhöhen, wenn die Kosten angestiegen sind. Auch er hat dabei dieselben Formalitäten einzuhalten wie bei einer Mietzinserhöhung. Insbesondere muss er die Erhöhung auf einem amtlichen Formular ankündigen, der Mieter hat ein Anfechtungsrecht und kann sich wehren.

Gut zu wissen

- Reparaturen dürfen nicht überwältzt werden. Sie sind im Nettomietzins inbegriffen.
- Wartungskosten sind zulässig, falls im Mietvertrag erwähnt.
- Steuern, öffentliche Abgaben – zum Beispiel die Meteorwassergebühr – sowie Prämien haben in der Nebenkostenabrechnung nichts zu suchen.
- Eine Faustregel lautet: Alle Kosten, die auch bei einer unbewohnten Liegenschaft anfallen, gehören nicht auf die Abrechnung.

Rückforderung unklarer Nebenkosten

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn sie im Vertrag eindeutig bezeichnet werden. Auch nach der Erstellung der Abrechnung besteht ein Anspruch auf Rückforderung von zu Unrecht erbrachten Zahlungen. Der Anspruch verjährt innert eines Jahres nachdem der Mieter tatsächlich von seinem Anspruch Kenntnis erlangt hat.

Art. 257a Abs. 2 OR, Art. 67 Abs. 1 OR

Die Kläger waren vom 1. Dezember 2001 bis 1. Juli 2014 Mieter einer Vierzimmerwohnung. Sie zahlten gemäss Mietvertrag monatlich 190 Franken akonto «Heiz- und Betriebskosten». Der Mietvertrag verwies auf die Allgemeinen Bestimmungen. In diesen wurden lediglich die «Heiz- und Warmwasserkosten» sowie die «übrigen Nebenkosten» konkretisiert. Auch die AGB wurden von den Parteien unterzeichnet. Die Beklagte erstellte einmal jährlich eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung, die von den Klägern bezahlt wurde. Im Januar 2015 forderten die Kläger die Rückzahlung von 25'415 Franken.

Vor Bezirksgericht machten die Kläger geltend, sie hätten die Nebenkosten im Unwissen darum bezahlt, dass sie – mit Ausnahme der Heizkosten – vertraglich gar nicht rechtsgültig dazu verpflichtet gewesen seien. Das Gericht hiess die Klage vollumfänglich gut. Das angerufene Obergericht hielt zunächst fest, dass die Kläger sämtliche im Streit stehenden Heiz- und Betriebskosten bezahlt hatten. Damit haben die Parteien eine Saldovereinbarung geschlossen. Rechtsprechung und Lehre gehen jedoch einhellig davon aus, dass eine nachträgliche Korrektur eines unrichtigen Saldos nicht ausgeschlossen ist. Dieser kann auf der Basis des Bereicherungsrechts korrigiert werden (Art. 62 OR).

Nach Art. 257a Abs. 2 OR hat der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Gemäss Bundesgericht muss beim Abschluss des Mietvertrags für den Mieter leicht verständlich sein, welche Kosten von ihm zusätzlich zum Mietzins zu übernehmen sind. Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die «Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume» genügt den Anforderungen an eine besondere Vereinbarung der Nebenkosten nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild davon zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Nur wenn die allgemeinen Vertragsbedingungen eine Konkretisierung der Nebenkosten bedeuten, kann daraus unter Um-



ständen auf deren Übernahme geschlossen werden. Vorliegend ist der Begriff «Betriebskosten» umstritten. Dabei handelt es sich um einen Sammelbegriff.

In Anbetracht dessen und des Umstandes, dass im Mietvertrag auf die AGB verwiesen wird, kann nicht vorweg gesagt werden, es wäre den Klägern nicht zumutbar gewesen, für die Konkretisierung des Begriffs «Betriebskosten» die AGB zu konsultieren, zumal es sich dabei um ein gerade 3,5-seitiges, übersichtlich gestaltetes Dokument handelt, das von den Klägern auch unterzeichnet wurde. Das Problem liegt aber darin, dass sich der Begriff «Betriebskosten» in den AGB gar nicht findet. Somit ergibt sich, dass die Kläger im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hinsichtlich der im Mietvertrag aufgeführten «Betriebskosten» nicht erkennen konnten, welche Kosten von ihnen unter diesem Titel im Einzelnen geschuldet sind. Dies selbst dann nicht, wenn sie sich an den in den AGB genannten «übrigen Nebenkosten» orientiert hätten, da daraus nicht hervorgeht, welcher der aufgelisteten Positionen tatsächlich bei ihnen anfallen würden. Damit fehlt es an einer genügend genauen und eindeutigen Bezeichnung der zu tragenden Nebenkosten.

Obergericht des Kantons Aargau, 17. Januar 2017 (ZVE.2016.27)

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.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

Voranmeldung

Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung

Telefonische Rechtsberatung:

T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,

Mo–Do 13–16h (Ortsstarif)

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

Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

T 0848 844 844.

Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitthen,

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 Nachmittag,

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: Industriestr. 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



Mietrecht für die Praxis

vollständig überarbeitet

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt jetzt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. 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 tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht.

Bestellen Sie noch heute!

Mitglieder: Fr. 95.–; *Nichtmitglieder:* Fr. 153.– (zuzüglich Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

Paritätische Lebensdauer-Tabelle 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 Lebensdauer-Tabelle; 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, Lebensdauer-Tabelle 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 Mietzins. 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 MieterinteressentInnen. 20 Seiten

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

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



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

Mitglieder: Fr. 10.–; *Nichtmitglieder:* Fr. 15.–.

Zu beziehen bei: Telefon 044 296 90 20, info@mvz.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.

Zu beziehen bei: Verlag Helbing Lichtenhahn, Zürich 2016, CHF 98.–



Efeu zum Thema gerechte Nebenkosten

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Null Interesse

Der Nationalrat hat drei Vorstösse für Verbesserungen auf dem Mietmarkt rundweg abgelehnt. Carlo Sommaruga (SP) wollte einen offiziellen Mietzinsrechner installieren. Thomas Hardegger (SP) strebte ein Vorkaufsrecht für Gemeinnützige an, damit diese auch zu Bauland kommen. Und Ursula Schneider Schüttel (SP) zielte auf einen besseren Kündigungsschutz für Ältere und Betagte ab. Der SMV kritisiert, das Parlament habe «null Interesse» an den Problemen auf dem Wohnungsmarkt.

Beschwerde gegen Abbruch

Der MV Basel hat Verbandsbeschwerde gegen den geplanten Abbruch von günstigen Wohnungen in der Mattenstrasse in Kleinbasel erhoben. Das Bauprojekt sei fehlerhaft und verletze den Wohnanteilplan. Die Mattenhäuser sind die letzten Basler Zeitzeugen des ländlichen Baustils und daher im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder verzeichnet. Mit einem Abbruch gingen etliche bezahlbare Wohnungen an zentraler Lage in Basel verloren.

Wieder Eigenmietwert

Jetzt ist es wieder so weit: Eine Nationalratskommission hat sich einstimmig für einen Systemwechsel in der Eigenmietwertbesteuerung ausgesprochen. Eigenmietwert-Steuer und Schuldzinsabzug beim Wohneigentum sollen abgeschafft werden. Die Modalitäten sind jedoch unklar. Der Ständerat soll ein neues Modell ausarbeiten. Alle Versuche in den letzten Jahren, ein neues Steuersystem zu installieren, sind politisch gescheitert. Unter anderem wegen der Bevorzugung von Eigentümern gegenüber Mietern beim Fiskus.

Weiterin 1.5 Prozent

Der Referenzzinssatz bleibt auch ab 1. September weiterhin auf dem historischen Tief von 1.5 Prozent. So viele Mietende wie nie haben auf der MV-Webseite www.mieterverband.ch ein Muster für ein Senkungsbegehren heruntergeladen. Die Anzahl hat sich gegenüber früher grad verdoppelt. Die MV-Sektionen leisten bei Anfragen Sonderefforts. Wer noch keine Mietzinssenkung verlangt hat, kann dies immer noch nachholen.