



Jacqueline Badran über die Immobilienlobby

Wie sauber muss die Wohnung sein?

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Gemeinden und Kantone sind auf der Jagd nach sogenannten «guten Steuerzahlern». Um sie anzulocken, zont man grosszügig Gebiete für Einfamilienhausquartiere ein. Und vertraut dann auf sprudelnde Steuereinnahmen. Jetzt zeigt eine Luzerner Studie auf, dass dies eine Kehrseite hat. Eine gewichtige. Denn für die Gemeinden ist diese Politik mit Kosten verbunden, von denen nie jemand spricht. Der höhere Steuerertrag wiegt die Kosten für die aufwendige Infrastruktur nicht auf. Unter dem Strich zeigt sich gar, dass eine Gemeinde finanziell mehr von durchmischten Mehrfamilienhausquartieren profitiert als von den vielbeschworenen «Mehrbeseren»-Quartieren. Umdenken ist angesagt! (S. 3)

In den letzten fünfzehn Jahren hat sich in der Schweiz eine neue Immobilienlobby breit gemacht. Wohn- und Geschäftshäuser sind für sie nur noch Anlageobjekte, die möglichst viel Rendite abwerfen müssen. Ausserdem sind sie auf den Börsenkurs fixiert. Ausländische Investmentbanken sind beteiligt und wollen Profite sehen. Die «Finanzialisierung» des Bodens schreitet voran. Das ist gefährlich, warnt die Zürcher Nationalrätin Jacqueline Badran im grossen M&W-Interview (S. 6 und 7). Sie fordert eine Initiative, die den Vormarsch des Casino-Kapitalismus im Immobilienmarkt stoppt. Die Ökonomin bemängelt auch, dass die Politik zu wenig von wirtschaftlichen Zusammenhängen versteht. Und so den Lobbyisten auf den Leim kriecht. Ein Warnruf, der ernst zu nehmen ist.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch



3 Gemeinden

Mehrfamilienhaus-Quartiere bringen mehr Steuern.

4 Schaffhausen

Vier Volksinitiativen für mehr günstige Wohnungen

6 Interview

Jacqueline Badran kritisiert die Kapitalisierung des Bodens.

8 Energiesparen

Wie man gut kocht und dabei Strom spart.

9 Ergänzungsleistungen

Skandalöser Entscheid der Nationalratskommission

11 Hotline

3 Prozent oder 1,75 Prozent?

12 Mietttipp

Wie sauber muss die Wohnung beim Zügeln sein?

16 USA

Kalifornien erlaubt Wäschetrocknen draussen.

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,
9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11
Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271,
8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;
Michael Töngi, Bern; Balthasar Glättli, Zürich;
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout, Titelbild: Hannah Traber, St.Gallen
Druck: Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage: 119'408 Exemplare
Erscheinen: 9 mal pro Jahr
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 40



facebook.com/mieterverband

gedruckt in der
schweiz



Bild: m&w



Was heisst «sauber putzen» bei der Wohnungsabgabe? (S. 12)

EFH-Plantagen bringen wenig

Gemeinden wollen gute Steuerzahler haben und locken deshalb mit Einfamilienhausquartieren. Ein grosser Irrtum.

Die Gemeinderäte im Land müssen umdenken. Viele sind der Ansicht, sie müssten «gute Steuerzahler» anlocken. Und das tut man gewöhnlich mit grosszügigen Einfamilienhausquartieren. Dann liessen sich finanzkräftige Bewohner nieder, und die Gemeinde profitiere von höheren Steuereinnahmen. So die Logik. Doch das ist leider ein Irrtum. Ein weit verbreiteter.

Das zeigt jetzt eine Studie von Ivo Willimann, Regionalökonom und Dozent an der Hochschule Luzern. Willimann hat in Zusammenarbeit mit der Luzerner Statistik ein neues Analyseinstrument entwickelt. Mit diesem Tool ist es möglich, die Effekte des Siedlungswachstums detailliert zu beschreiben. Anhand einer Pilotgemeinde kommt Willimann zu überraschenden Ergebnissen. Sie zwingen zum Umdenken. Er hat seine Studie in einem Artikel unter dem Titel «Die Mär vom hohen Gewinn der Einfamilienhäuser» zusammengefasst.



Ivo A. Willimann

Das untersuchte Gemeinde wuchs in den vergangenen Jahren stark, insbesondere zwischen 2002 und 2012. Da wurde grosszügig gebaut. Meist Wohnungen mit

über 100 Quadratmeter Fläche für Leute mit guten Einkommen. Der Schnitt liegt bei 133'000 Franken. Das ergab höhere Steuererträge. Im Schnitt brachte jede dieser neuen Wohnungen rund 7000 Franken Steuern ein, gegenüber dem Durchschnitt von 5500 Franken. Also alles paletti?

Eben nicht. Denn diesen Erträgen stehen auch Kosten gegenüber. Und zwar hohe – für die Schule, die Pflege, Kultur, Freizeit, Verkehr und Verwaltung. Willimann kann anhand

Hüsli kosten mehr als man denkt.

Mehrfamilienhäuser sind dagegen ausgewogener strukturiert. Es gibt Familien, aber auch Einzelpersonen und Paarhaushalte ohne Kinder. Willimann: «Die Steuererträge dieser kinderlosen

Bild: m&w



Die sogenannten guten Steuerzahler findet man nicht im Einfamilienhausquartier, sondern in Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern.

der Daten zeigen, dass der Aufwand der Gemeinde für diese Wohnungen höher ist als der Ertrag. Vor allem die Schulkosten sind überdurchschnittlich hoch. Weshalb? Der Grund liegt in der unausgewogenen Struktur der neuen Wohneinheiten. Es handelt sich hauptsächlich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Dort wohnen eher jüngere Eltern im Alter von 30 bis 54 Jahren mit Kindern unter 15 Jahren. Kein Wunder, generieren sie höhere Schulkosten.

Mehrfamilienhäuser sind dagegen ausgewogener strukturiert. Es gibt Familien, aber auch Einzelpersonen und Paarhaushalte ohne Kinder. Willimann: «Die Steuererträge dieser kinderlosen

Studie sagt: besser verdichtet bauen

«Aus einer finanziellen Perspektive sind Einfamilienhausquartiere für die untersuchte Gemeinde eher als Belastung zu sehen. Eine positive finanzielle Wirkung geht hingegen von Mehrfamilienhäusern aus. Sie bieten Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen. Der Mehraufwand bei jungen Familienhaushalten lässt sich be-

reits kurz- und mittelfristig durch den Mehrertrag bei den Einzelpersonen- und Paarhaushalten sowie den älteren Familienhaushalten aufwiegen. Im Hinblick auf ein künftiges Siedlungswachstum müsste somit aus einer finanziellen Perspektive eher auf eine qualitativ gute verdichtete Bauweise gesetzt werden.»

Willimann verglich auch jüngere und ältere Einfamilienhausquartiere mit den Mehrfamilienhäusern und kam zum selben Ergebnis: Letztere schneiden besser ab. «Aus einer finanziellen Perspektive sind Einfamilienhausquartiere für die untersuchte Gemeinde eher als Belastung

zu sehen», bilanziert der Luzerner Forscher (siehe Box). Er hofft nun, dass er in weiteren Studien in anderen Gemeinden diese Ergebnisse bestätigen und verfeinern kann. Die Botschaft an die Gemeindebehörden scheint indes klar: Bitte umdenken!

→ Zusammenfassung der Studie «Die Mär vom hohen Gewinn der Einfamilienhäuser» auf der Webseite der Hochschule Luzern beim Porträt von Ivo Willimann: www.hslu.ch

NEWS

Referenzzins bleibt stabil

Gemäss der neuesten Publikation des Bundesamts für Wohnungswesen bleibt der Referenzzinssatz per 1. März stabil bei 1,75 Prozent. Der Schnitt der inländischen Hypothekarforderungen ist seit dem letzten Stichtag von 1,80 auf 1,76 Prozent gesunken, wodurch sich keine Änderung des Satzes ergibt. Er ändert sich erst, wenn der Schnitt unter 1,63 oder über 1,87 Prozent sinkt bzw. steigt.

Munotstadt, bitte endlich

Wird in Schaffhausen endlich mehr für günstige Wohnungen getan? Eine Abstimmung über vier Initiativen wird es zeigen.

Schaffhausen liegt zwar am Rand der Schweiz. Doch immer stärker macht sich auch dort der vom Ballungszentrum Zürich ausgehende Druck bemerkbar. Und zwar in Form von steigenden Mieten. Eine Studie beweist das: Zwischen 2005 und 2014 stiegen die Mieten der ausgeschriebenen Wohnungen um 19 und jene der bestehenden Wohnungen um 17 Prozent. Das ist überdurchschnittlich und zeigt, wie die Munotstadt immer mehr in den Sog der expandierenden Agglomeration Zürich-Winterthur gerät.

Mit 0,5 Prozent ist der Leerwohnungsbestand tief. Wer in Schaffhausen eine Wohnung

Schaffhauser Mieten haben Basler Niveau.

sucht, kann zwar Glück haben und eine Bleibe zu einem vernünftigen Preis finden. Im Vergleich mit anderen Kantonen sind die Mieten hier noch verhältnismässig moderat. Doch man muss nicht besonders scharfsichtig sein, um die dunklen Wolken am Horizont zu erkennen. Bald wird Schaffhausen zu den Wohnungsnot-Städten gehören, wenn nicht Gegensteuer gegeben wird.

Genau dies wollen vier Volksinitiativen tun, über welche die Stimmberechtigten der Stadt Ende April befinden können. Sie stammen von der SP, den Juso und der Alternativen Liste, also

Vier Volksinitiativen in Schaffhausen

Am 24. April können die Stimmberechtigten der Stadt Schaffhausen über vier Initiativen zur Wohnpolitik abstimmen.

► Die Juso-Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» verlangt den Bau von 200 Wohnungen mit Kostenmiete in den nächsten fünf Jahren.

► Die SP-Initiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» verlangt eine Erhöhung des Anteils der gemeinnützigen Woh-

Bilder m&w



Auch in Schaffhausen wird der günstige Wohnraum knapp. Mehrere Initiativen wollen dem abhelfen.

von links (siehe Box). Und sie zielen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau ab. «Von allen hat die Juso-Initiative sicher am meisten Biss», sagt Jürg Tanner, Anwalt und Präsident des MV Schaffhausen. Sie verlangt nämlich, dass die Stadt selber günstige Wohnungen bauen soll. Mindestens 200 in den nächsten fünf Jahren sollen es sein, so die klare Forderung. Aber auch die SP fordert mehr günstige Wohnungen. Ihre Initiative setzt ein Ziel: Bis 2040 sollen in Schaffhausen mindestens 14 Prozent der Wohnungen gemeinnützig sein.

«Wir befürworten diese Initiativen und werden sie mit einer eigenen Kampagne unterstützen», sagt Jürg Tanner. Das ist für den kleinen MV Schaffhausen ein Novum. Bisher hat er sich noch nicht stark in der Öffentlichkeit engagiert. Dies, weil seine Mittel limitiert sind. Tanner meint, die Stadt müsse endlich etwas für bezahlbare Wohnungen tun: «Bis jetzt blieb sie auf diesem Gebiet total passiv und überliess alles dem privaten Markt.» Die Initiativen würden deshalb eine dringend notwendige Diskussion anstossen. Tanner: «Wir dürfen nicht warten, bis wir einen Mietnotstand wie in Zug oder Zürich haben.»

Die wohnpolitische Sensibilität im Schaffhauser Rathaus scheint noch ausbaufähig. Zumindest was die bürgerliche Mehrheit betrifft. Zwar hat sich die Behörde einlässlich mit dem Wohnproblem befasst. Davon zeugt ein 50seitiger Bericht mit vielen Tabellen und Analysen. Doch was am Ende rauskommt, ist nicht eben grossartig. Der Stadtrat und auch die Mehrheit des Stadtparlaments lehnen die

Initiativen ohne Gegenvorschlag ab. Es soll nicht mehr getan werden als bisher. Wer den Bericht liest, kommt um den Eindruck nicht herum, er sei nur in der Absicht geschrieben worden, möglichst viele Argumente gegen die Volksbegehren aufzulisten.

Hauptargument sind die Kosten. Der Bau eigener Wohnungen sei zu teuer und würde die Stadt auf untragbare Weise ver-

«Die Stadt blieb bis jetzt total passiv.»

schulden. Jedoch ist die Rechnung ziemlich schief. Jürg Tanner musste bei der Lektüre den Kopf schütteln: «Es werden nur die Kosten für die Investitionen berücksichtigt. Dass diesen auch ein Ertrag für die Stadt gegenübersteht, wird völlig vergessen.» Auch macht der Stadtrat in Pessimismus und meint, es sei sehr unrealistisch, das Ziel von 14 Prozent gemeinnützigen Wohnungen zu erreichen, weil viele Genossenschaften überaltert seien und Nachfolgeprobleme hätten.

erwachen!



Laut Jürg Tanner gibt es tatsächlich schlafende Genossenschaften. Doch andere wiederum seien aktiv oder könnten dies ver-

GASTKOMMENTAR

Mutlos regiert

Die Stimmberechtigten der Stadt Schaffhausen entscheiden im April über vier Vorlagen, bei denen es letztlich um ein Problem geht, das die Kantonshauptstadt zunehmend betrifft: Familien finden kaum mehr eine bezahlbare Wohnung.



Jürg Tanner

Als direkte Antwort auf das Problem lancierten insbesondere die Jusos und die SP je eine Initiative, die den Stadtrat zum Handeln zwingen:

Bauen von Wohnungen und Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Statt sich der Sache tatkräftig anzunehmen, wie die bürgerlichen Stadträte jeweils vor den

mehrt sein, wenn geeignete Förderinstrumente zur Verfügung stünden. Zudem verweist er auf potente auswärtige Wohnbaugenossenschaften. Diese könnten durchaus ein Interesse haben, sich auch in Schaffhausen zu engagieren. Derzeit gibt es 15 Gemeinnützige mit 775 Wohnungen. Damit sind lediglich 6 Prozent des örtlichen Wohnungsbestands gemeinnützig. Das ist vergleichsweise wenig. Oder anders gesagt: Das Potenzial nach oben ist gross. Rund 1280 Wohnungen müssten nach Berechnung des Stadtrats gebaut werden, um die von der Initiative verlangte Quote zu erreichen.

In Luzern, Zürich und Bern wurden ähnliche Volksinitiativen mit klaren Richtwerten angenommen. Es stellt sich die Frage, weshalb in Schaffhausen nicht möglich sein soll, was in andern Städten bereits Praxis ist. Offensichtlich braucht es noch ein gehöriges Umdenken und ein Abschied von antiquierten Vorstellungen. Solche demonstriert der Stadtrat selber, indem er unerschrocken die Ansicht äussert, mehr günstiger Wohnraum bringe nur mehr Sozialhilfebezügler in die Stadt. Ein altes Vorurteil, das auf einem tiefstehenden Unverständnis gegenüber der genossenschaftlichen Tätigkeit beruht. Da kann es nur heissen: Munot, erwache!

Wahlen prahlen, verkrochen sich unsere rechten Macher hinter ihren Bürotischen und präsentierten eine Vorlage ans Parlament, die teilweise schlicht irreführend ist. Es werden horrenden Investitionen beschworen – und die aus dem preisgünstigen Wohnungsbau für die Stadt resultierenden Einnahmen werden einfach weggelassen.

Die Botschaft ist klar: Den hiesigen Baulöwen und auswärtigen Immobilienfonds sollen die guten Renditen ungeschmälert überlassen werden. Das muss nicht sein. Der MV Schaffhausen empfiehlt Ihnen gerade deshalb ein beherztes «4 x Ja» zu den Initiativen, denn bezahlbarer Wohnraum ist bekanntlich die halbe Miete.

Jürg Tanner,
Präsident MV Schaffhausen

Berlin agiert, Bern nicht

Deutschland kurbelt den sozialen Wohnungsbau an. Und verschärft erst noch die Mietpreisbremse.

Nach Protesten in diversen Städten gegen zu hohe Mieten sah sich die regierende Koalition aus SPD und CDU/CSU vor einem Jahr gezwungen, etwas für die Mieterinnen und Mieter in Deutschland zu tun. Sie erfand die so genannte «Mietpreisbremse». So heisst eine gesetzliche Beschränkung, die in bestimmten Gebieten den Mietaufschlag nach einem Mieterwechsel auf maximal zehn Prozent über den ortsüblichen Mieten limitiert. Die Koalition musste die Mietpreisbremse gegen starke Widerstände aus dem Wirtschaftslager durchsetzen.

Die Hauseigentümerverbände wehrten sich, weil sie ihre Gewinnmöglichkeiten mit Wohnimmobilien geschmälert sahen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüsst sie, kritisiert aber, dass sie nicht flächendeckend angewendet werde. Die Länder müssen nämlich die Städte und Agglomerationen bezeichnen, wo sie gelten soll. Bis jetzt gilt die Bremse in neun Bundesländern. Allen Unkenrufen zum Trotz entfaltete die seit bald einem Jahr installierte Bremse Wirkung. Dies zeigen Untersuchungen zum Mietanstieg, der sich in den «gebremsten» Gebieten spürbar verringerte. Jetzt soll das Instrument nach Plänen der Regierung noch verschärft werden. Es soll weniger Möglichkeiten geben, nach einer Renovation die Mieten stark zu erhöhen.

Den Mangel an günstigen Wohnungen konnte dieses Instrument allerdings nicht beseitigen. Deshalb fordert nun Bundesbauministerin Barbara Hendricks, dass der soziale Wohnungsbau intensiviert werde. Es ist unstritten, wie viele Wohnungen es zusätzlich braucht. Hendricks rechnet mit jährlich 350'000. Das Problem ist, dass die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland ständig zurückgeht. Dies weil die staatliche Verbilligung befristet ist, meist auf 15 bis 20 Jahre. Danach gehen die Wohnungen in den freien Markt. Was zur Folge hat, dass die Mieten bald auf das ortsübliche

Niveau angehoben werden. Gab es zu Beginn der 1990er-Jahre noch 3 Millionen verbilligte Wohnungen, hat sich ihre Zahl mittlerweile halbiert.

Es rächt sich nun, dass dieser Rückgang nicht kompensiert wurde. Die starke Zuwanderung verschärft das Problem zusätzlich. Laut Hendricks soll das Budget für den sozialen Wohnungsbau bis 2020 auf zwei Milliarden Euro verdoppelt werden. Dies muss wiederum gegen die Hauseigentümerlobby – sie heisst dort Haus & Grund – durchgeföhrt werden. Ihr Einwand, das Vorhaben sei nur ein Tropfen auf den heissen Stein und könne das Problem nicht lösen, ist schwach. Und das Argument, man solle lieber das Wohngeld erhöhen als neue Wohnungen zu subventionieren, ist keinen Deut besser.

«Die Stadt blieb bis jetzt total passiv.»

Denn der Staat muss ja nicht noch mit steuerfinanzierten Sozialgeldern die Renditen der Hausbesitzer mitfinanzieren.

Deutschland hat also ganz ähnliche Probleme wie die Schweiz. Nur hat das Land eine Regierung, die wohnpolitisch aktiv ist. Bei uns hingegen zögert und zaudert der Bundesrat. Wohnminister Johann Schneider-Ammann beschwört lieber den «freien Markt», den es in Wahrheit gar nicht gibt. Auch wir brauchen eine Mietpreisbremse in den überbelegten Ballungsgebieten. Und ebenso eine viel stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.



Wohnungen mit mässigen Mieten werden auch in Deutschland zur Mangelware.

«Wir müssen das globale

Sie kämpft einen epischen Kampf gegen das globale Finanzkapital im Schweizer Immobilienmarkt. Im grossen M&W-Interview sagt die Zürcher SP-Nationalrätin Jacqueline Badran, weshalb es eine neue Volksinitiative braucht.

M&W: *Jacqueline Badran, wer ist eigentlich die Immobilienlobby?*

Badran: Wenn ich im Zusammenhang mit der Lex Koller von Immobilienlobby spreche, meine ich die börsenkotierten Immobilienkonzerne wie Mobimo, Swiss Prime Site, PSP, Allreal und die Immobilienfonds der CS und der UBS. Diese mischen mehr und mehr den Liegenschaftsmarkt auf. Dabei gibt es sie erst seit rund fünfzehn Jahren. Der erste Börsengang war im Jahr 2000.

Wie sind diese Konzerne überhaupt entstanden?

Früher hatten viele Industriefirmen wie Sulzer einen grossen Immobilienbesitz. Sie bauten die Häuschen für ihre Arbeiter selber, weil sie dann weniger Lohn zahlen mussten, wenn die Arbeiter günstig wohnen konnten und nicht pendeln mussten. Dann kam der Trend, die Immobilien auszulagern. Dies geschah auf Druck der Finanzindustrie. Diese wollten «reine» Firmen haben, also ohne stille Immobilienreserven in der Bilanz. Dann konnten sie die Firmen einfacher bewerten.

Die PSP beispielsweise ging aus den Brauereien Feldschlösschen und Hürlimann hervor. Bei der Übernahmeschlacht im Jahr 1998 ging es überhaupt nicht um Bier, sondern um die Immo-

bilien mit Milliardenwerten. Der PSP gehören heute viele Geschäftshäuser an besten Lagen in den Innenstädten – dort, wo früher die Beizen mit dem Bier waren.

Was ist schlecht an dieser ganzen Entwicklung?

Diese Firmen quetschen den grösstmöglichen Ertrag aus den Liegenschaften heraus. Fragen Sie mal in der Gastroszene herum. Sie leidet unter enormen Mietsteigerungen. Geschäftsmietern werden bereits dreijährige Mietverträge angeboten. Nach Ablauf der Frist heisst es dann: Tut uns leid, aber wir müssen jetzt 30% mehr haben. Wenn ein Beizer aufgibt, findet sich immer noch eine Anwaltskanzlei, die einzieht. Das sieht man im Zürcher Seefeld. Völlig krank!

Eigentlich müssten die Gewerbler Ihrer Kritik zustimmen. Als Geschäftsmietter leiden diese ja zuerst unter solchen Praktiken.

Das stimmt. Aber leider sitzen sie der Propaganda des Gewerbeverbands auf. Dieser regt sich über Vorschriften und die Bürokratie auf statt über die überrissenen Mieten. Die Funktionäre müsste endlich aufwachen und sehen, wer ihren Mitgliedern wirklich das Leben schwer macht.

Wo liegt der Unterschied zwischen einem normalen Vermieter und einem Immobilienkonzern?

Der Konzern ist aufgrund des Geschäftszwecks nur auf Rendite aus, vollständig der Kapitalverwertungslogik verfallen. Und wenn er noch an der Börse ist, kommen die Investmentbanken dazu, die an ihnen beteiligt sind. Dann wird es ganz schlimm.

Nennen Sie uns Beispiele!

Kein Problem. Es sind meist ausländische Investmentbanken wie JP Morgan, Paribas, Citycorp, Morgan Stanley oder Black Rock. Sie hocken bei der PSP drin, aber auch bei Mobimo und bei Swiss Prime Site. Mit den übersetzten Mieten bezahlen Gewerbler und Private die Gewinne dieses globalen Finanzkapitals, was ein völliger Irrsinn ist. Es gibt keinen einzigen Grund, weshalb unser Gewerbe diesen Fonds die Gewinne heranschaulen muss.

Warum greift hier die Lex Koller nicht?

Weil die Immobilienlobby die Schleusen fürs ausländische Kapital geöffnet hat. Sie hat in der Person des ehemaligen Ständerats Georges Theiler, VR-Präsident der Mobimo, mit Erfolg beim damaligen Justizminister Blocher interveniert. Seitdem kann das globale Kapital indirekt in Schweizer Immobilien fließen, während vorher nur Inländer Wohnimmobilien erwerben konnten. Nur drei Monate nach dieser Lockerung der Lex Koller ging die Mobimo an die Börse. Sie spülte den Eigentümern ein x-faches mehr in die Kassen als ohne das globale Kapital. Dessen Zulassung war der grösste Fehler, den man sich denken kann.

Weshalb?

Der Druck, den dieses Kapital heute ausübt, ist enorm. Er verdrängt Pensionskassen und Genossenschaften, die bei Immobiliengeschäften fast nicht mehr zum Zug kommen. Konzerne wie Allreal oder Mobimo sind immer im Vorteil, weil sie ganz andere Finanzmittel haben. Und sie haben Renditeerwartungen, die sich an den Börsenkursen orientieren, während unsere Pensionskassen ihre Erträge real erwirtschaften müssen. Die Schweizer Immobilien sind sehr beliebt: wertsicher, inflationsgeschützt, beständig. Wie gross der Druck ist, sieht man auch daran, dass die Kapitalisierung der Immobilienkonzerne und -fonds regelrecht explodiert ist.

Und die Folgen für die Mieten?

Das sieht man zum Beispiel in Zürich. Im neuen Pfingstweidpark in Zürich-West kostet eine Dreieinhalbzimmerwohnung mit 70 Quadratmeter 3800 Franken im Monat. Und das noch an einer sechsspürigen Strasse! Das kann man nur machen, wenn man Preissetzer ist. Wer in Zürich, wo alle wohnen wollen, eine Wohnung anbietet, ist automatisch Preissetzer. Deshalb ist der Wohnungsmarkt hier gar kein richtiger Markt, sondern

ein Preissetzer-Markt. Die Leute müssen die Faust im Sack machen und zahlen. Wohnen ist ja ein Zwangskonsum.

Sie kämpfen dafür, dass die Lex Koller verschärft wird. Ausländischem Kapital soll der Zugang zu Schweizer Immobilien wieder verwehrt werden, wie das früher das Fall war. Damit haben Sie aber eine Niederlage erlitten.

Leider. Beim Bundesrat und im Nationalrat ging das aber vor zwei Jahren noch problemlos durch. Bis dann der Ständerat kippte. Die Immobilienlobby zog dort ein Powerplay auf und setzte ihre Interessen durch. Das ist verheerend. Die Lex Koller war ja ursprünglich einmal dafür gedacht zu verhindern, dass Immobilien zu reinen Anlageobjekten werden.

In Inseraten sieht man immer



wieder, dass Wohn- und Geschäftshäuser als Anlage- oder Renditeobjekte ausgeschrieben werden.

Es wird vergessen, dass der Wohnimmobilienmarkt ohne Geschäftshäuser einen Wert von 2,2 Billionen Franken hat. Das ist eine Zahl mit zwölf Nullen. Dieser Markt ist der mit Abstand grösste in der Schweiz. Unsere Maschinenindustrie ist nicht einmal

Jaqueline Badran

Die Zürcher Politikerin Jacqueline Badran (54) ist seit 2011 für die SP im Nationalrat. Praktisch im Alleingang brachte sie die Beibehaltung der Lex Koller durch, die den Grunderwerb durch Ausländer einschränkt. Badran ist Geschäftsführerin und Mitinhaberin der Firma Zeix AG für Webseitendesign.

Finanzkapital stoppen»

800 Milliarden wert. Es war doch nur eine Frage der Zeit, bis sich das internationale Finanzkapital diese Werte unter den Nagel reissen würde. Jetzt kommen also diese Investmentbanken und ausländischen Staatsfonds, parkieren ihr Geld in der Schweiz und zahlen hier nicht einmal Steuern. Im Gegenteil: Sie kassieren noch Staatsleistungen ab.

Wie meinen Sie das?

Nehmen Sie wieder den Pfingstweidpark auf städtischem Boden. Der kostete die Stadt Zürich rund 14 Mio. Franken. Allein die Kosten für den Unterhalt sowie die Kapitalkosten belaufen sich auf jährlich 3,2 Mio. Franken. Auf immer und ewig. Das zahlen wir Steuerzahler. Den Gewinn haben aber die Eigentümer rund um den Park, deren Immobilien- und Ertragswert dadurch massiv ansteigt. Hier sieht

man, dass der Wert einer Immobilie massgeblich von steuerfinanzierten Mitteln abhängt. Wenn der Staat Infrastrukturen baut, ist eine Liegenschaft sofort viel mehr wert. Genau deshalb sage ich, dass die Immobilienwirtschaft die am grössten subventionierte Branche hierzulande ist. Dagegen sind die Bauern mit ihren Subventionen ein Klacks.

Und jetzt profitieren also noch ausländische FinanzspekulantInnen von unserem Boden?

Natürlich. Wenn wir nichts dagegen tun, werden immer grössere Teile dieser steuerfinanzierten Gewinne einfach abgeführt. Das kann doch nicht sein!

Wollen Sie eigentlich den Boden verstaatlichen?

Die Schlüsselfrage ist doch: Wer profitiert von der Bodenrente? Ich meine damit die Rendite aus dem Grundbesitz, die sich ohne jegliche Eigenleistung ergibt. Wie ich schon sagte, hat diese Rendite viel mit staatlicher Investition zu tun, mit Tram, Parks, Schulhäusern und Bahnhöfen. Wenn Einfamilienhausbesitzer davon profitieren – so what! Aber es ist nicht egal, wenn immer mehr reine Anleger mit

anonymem Kapital die Regie übernehmen. Was dann passiert, hat man in Spanien gesehen: Sie steigen in den Markt ein, drücken die Preise rauf bis an die Grenze, und bevor der Markt zusammenbricht, steigen sie wieder aus.

Wie wollen Sie das verhindern?

Alle vernünftigen Kräfte müssen zusammenstehen und verhindern, dass unser Boden zu einer Veranstaltung der reinen Kapitalverwertung wird. Es braucht eine Volksinitiative. Wir müssen einen Vorbehalt bezüglich Immobilien- und Bodenbesitz in unsere Verfassung reinschreiben. Der lautet: Nur Inlän-

der mit Steuer- und Wohnsitz dürfen hier Grundbesitz halten.

Ihnen ist schon Ausländerfeindlichkeit vorgeworfen worden...

Kommen Sie mir nicht damit! Das ist absurd. Ich rede nicht von Schweizern, sondern von Inländern. Wer hier lebt und bleibt, darf Grundbesitz halten. Egal, welchen Pass er hat. Aber einfach rasch die Schriften hierher verschieben, eine Liegenschaft posten und sie dann nach fünf Jahren Warten mit zwei Millionen Gewinn weiterverkaufen, das darf nicht mehr drin liegen. Kurzum: Immobilien sind mit mobilem globalem Finanzkapital inkompatibel. Punkt!



Bild m&w



SP-Nationalrätin Jacqueline Badran will nicht, dass Wohnungen immer mehr zu einer reinen Kapitalanlage werden.

Wie man richtig Eier kocht

Kochen und Backen verbrauchen 11 bis 15 Prozent des Haushaltstroms. Mit wenigen Kniffen lässt sich aber viel Energie sparen.

«Schon mit einfachen Methoden kann man beim Kochen viel Strom sparen», weiss Anette Michel von Topten. Sie muss es wissen. Die Energiefachfrau war an einer Studie der Schweizerischen Energieagentur S.A.F.E. beteiligt.* Diese untersuchte den Stromverbrauch beim alltäglichen Kochen in der Küche und zeigt ein beträchtliches Sparpotenzial auf. Der Fokus liegt dabei auf der Wahl der Kochmethode sowie auf dem Kochgeschirr und den Küchengeräten.

Wie kocht man energetisch «richtig» konkret? Nehmen wir Ostereier, denn schon bald stehen die Ostern ins Haus. Gemäss dem bekannten Schulkochbuch «Tiptopf» sollen die Eier von einem Liter Wasser siedendem Wasser bedeckt sein und in der offenen Pfanne während zehn Minuten bei mittlerer Temperatur hart gekocht werden. Eine ziemlich antiquierte Art, die genau 301 Wattstunden (Wh) Strom verbraucht. Zu viel. Alt-Bundesrat Adolf Ogi hat das schon 1988 besser gemacht: Bei seiner berühmten Fernseh-Methode gehört der Deckel auf die Pfanne, ein Fingerbreit Wasser genügt. Sobald der Siedepunkt erreicht ist, wird die Herdplatte abgestellt, und

Gute Tipps fürs effiziente Kochen

- ▶ Der Deckel auf der Pfanne spart gegenüber der offenen Pfanne 40 Prozent Energie.
 - ▶ Der Dampfkochtopf spart gegenüber der herkömmlichen Pfanne mit Deckel nochmals 30 Prozent Strom, die Isolierpfanne sogar 60 Prozent.
 - ▶ Den Backofen nur sparsam einsetzen, da er einen hohen Energieverbrauch hat. Umluft anstelle von Ober-/Unterhitze mit Temperaturreduktion um 20 Grad spart rund 15 Prozent.
 - ▶ Bei Neuanschaffung sparsame Küchengeräte wählen.
- Übersicht unter: www.topten.ch

Bilder: Topten



Heisses Wasser aus dem Wasserkocher hilft auch beim Spaghetti-Schmaus, Strom zu sparen.

die Eier werden mit der Restwärme gar. Wobei zu ergänzen ist, dass dies bei Induktions- oder Gasherden nicht funktioniert. Hier müssen die Eier wegen der fehlenden Restwärme auf der tiefsten Stufe fertig gekocht werden. Beim Topten-Test mass die «Ogi-Methode» für zwei Eier einen Energieverbrauch von lediglich 101 Wh. Das ist aber erst Platz zwei. Platz eins gehört dem Eierkocher. Er benötigt gerade mal 77 Wh.

Ein zweites Beispiel: «Gschwellti» bzw. gegarte Kartoffeln sind ein Lieblingsgericht der Schweizerinnen und Schweizer. Das Topten-Team hat 500 Gramm mittelgrosse Kartoffeln mit verschiedenen Methoden gegart. Unschlagbar gut war die Isolierpfanne mit einem Stromverbrauch von nur 95 Wh. Effizient war auch der Dampfkochtopf mit 154 Wh. Das Garen im Backofen mit Steamer benötigte dagegen 745 Wh. Halbierte Backkartoffeln im Backofen brauchten gar 967 Wh. Zum

kein nennenswerter Unterschied besteht. Zweite Feststellung: Es bringt nur eine kleine Stromersparung von fünf bis acht Prozent, wenn man darauf verzichtet, den Backofen vorzuwärmen. Dieser kleine Spareffekt wird überdies noch leicht zunichte gemacht, da es schwierig zu beurteilen ist, wann die Pizza fertiggebacken ist. Anette Michel: «Aus energetischer Sicht bringt Backen mit Umluft statt mit Ober- und Unterhitze am meisten.» So kann die Temperatur 20 Grad tiefer gewählt und rund 15 Prozent

Jeder Backofen ist ein Energiefresser.

Strom gespart werden. Doch wie gesagt: Der Backofen ist die aufwändigste Kochmethode.

Beim Kaffee ist der mit Heisswasser aus dem Wasserkocher gebrauchte Filterkaffee der klare Sieger. Er braucht nur 25 Kilowattstunden pro Jahr (kWh/Jahr). Die Filterkaffeemaschine ist mit 33 kWh/Jahr auf Rang zwei (Abschalten nach 20 Minuten Warmhalten). Die Portionenmaschine (Kapseln) mit automatischer Abschaltfunktion braucht 35 kWh/Jahr. Der beliebte italienische Moka-Pot braucht normalerweise 60 kWh/j, da die Herdplatte, auf der er erwärmt wird, meistens zu gross ist und deshalb unnötig Energie verpufft. Das muss aber nicht sein: Wird der Moka-Pot auf einer kleinen, steckbaren (Camping-)Kochplatte erhitzt, gehört er mit 36 kWh/Jahr ebenfalls zu den effizienten Methoden.

Stefan Hartmann



Beim Kartoffelgaren schwingt die Isolierpfanne energetisch obenaus.

Blind gegenüber Armut

Der Nationalrat verschiebt die Anpassung der Mietzins-Zuschüsse im Alter. Das ist ein Skandal.

Viele Ältere in bescheidenen Verhältnissen hatten gehofft, dass es jetzt endlich vorwärts geht. Und jetzt das: Die Kommission für soziale Sicherheit und Gesundheit des Nationalrats hat Anfang März mit 13 gegen 12 Stimmen beschlossen, die Anpassung der Mietzinsmaxima bei den Ergänzungsleistungen (EL) zur AHV zu verschieben. Sie will die Reform der EL abwarten. Das heisst konkret, dass bis Ende 2016 sicher nichts mehr läuft. Wahrscheinlich sogar noch länger.

Die Geprellten sind Tausende von älteren Mieterinnen und Mietern im Land, die jeden Rappen umdrehen müssen. Sie leben von der AHV und den EL und sind darauf angewiesen, dass ihre Miete gedeckt ist. Doch die Mietzinsmaxima sind seit 2001, also seit 15 (!) Jahren, nie mehr angepasst worden. Allein dies zeigt schon, wie schnöde dieser Bevöl-

Bild: SGB



Gewerkschaften, Mieter- und Sozialverbände setzen sich für Ältere in bescheidenen Verhältnissen ein, doch bürgerliche Politiker haben dafür kein Gehör.

Bürgerliche Politiker sehen die Nöte des Alltags nicht.

kerungsteil von der Politik behandelt wird. Die Reform, die Bundesrat Alain Berset vorgeschlägt, würde 136 Mio. Franken kosten. Nicht viel gemessen an den milliardenteuren Steuerentlastungen, die für Unternehmen und Kapitalbesitzer geplant sind.

Diese Verschiebung sei «ein Schlag ins Gesicht von Tausenden von Seniorinnen, die sich die Erfüllung ihrer unmittelbaren Bedürfnisse vom Mund absparen müssen», sagt Doris Bianchi, beim Schweizerischen Gewerkschaftsbund zuständig für Sozialfragen. Heute können sich Ehepaare maximal 1250 Franken im Monat für die Miete anrechnen lassen. Egal ob sie in Genf oder im Haslital wohnen. Doch die Mieten sind im Schnitt um mehr als 20 Prozent seit der letzten Anpassung gestiegen. Deshalb deckt das anrechenbare Mietzinsmaximum immer weni-

ger die Kosten. Mit der Folge, dass sich die Betroffenen den Fehlbetrag bei anderen Ausgaben, etwa für Lebensmittel oder für die Mobilität, einsparen müssen.

Doris Bianchi sagt: «Das Hinauszögern ist ein Skandal. Es wird Jahre dauern, bis die Reform der EL abgeschlossen sein wird.» Die bürgerliche Mehrheit der Kommission habe diese Misere zu verantworten (siehe Box). Sie sei «blind für das Elend des Alltags». Die Existenzsicherung dieser Leute, die mit einem schmalen Budget auskommen müssen, sei heu-

te gefährdet. Für Bianchi zeigt dieser Fall geradezu exemplarisch, wie nötig gute AHV-Renten sind. Der Gewerkschaftsbund setzt dabei auf seine Volksinitiative AHV-plus. Diese fordert zehn Prozent höhere Renten und kommt im nächsten Herbst zur Abstimmung.

Geradezu zynisch mutet in diesem Zusammenhang eine Stellungnahme des Hauseigentümerverbands an. Er meint, die Anpassung der EL-Zuschüsse für Mieter sei «nur verschoben, nicht aufgehoben». Gegen eine Anpassung sei nichts einzuwenden. Es

müssten dann aber wegen der Kostensteigerungen auch die Freibeträge für Liegenschaftsbesitzer bei den anrechenbaren Einnahmen korrigiert werden. Denn es gebe auch Eigentümer, die auf EL angewiesen seien. Diese muss man aber vermutlich mit der Lupe suchen. Die HEV-Stellungnahme mutet heuchlerisch an, waren es doch gerade die dem HEV nahestehenden, vor allem in der SVP beheimateten Politiker, die für die unsoziale Verschiebung der Anpassung verantwortlich sind (siehe Box).

Anzeige

AVIS
Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder

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

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

Das sind die unsozialen SGK-Mitglieder

Die knappe Mehrheit von 13 gegen 12 Stimmen zeigt an, dass die Linke (SP und Grüne) gegen eine Verschiebung, die Rechte (SVP und FDP) dafür gestimmt haben. Der grösste Teil der CVP, Grünliberalen und BDP haben ebenfalls dagegen gestimmt. Doch es brauchte nur eine Person aus der Mitte, die sich nach rechts orientierte, um die Mehrheit zu machen. Denn SVP

und FDP besetzen allein 12 Sitze in der Kommission. Das sind die unsozialen Mitglieder der Sozialkommission: Heinz Brand, Toni Brunner, Thomas de Courten, Sebastian Frehner, Ulrich Giezendanner, Verena Herzog, Raymond Clottu (alle SVP) sowie Ignazio Cassis, Bruno Pezzati, Regine Sauter und Isabelle Moret (alle FDP).

Nur Eigentümer profitieren

Die Zinsen sinken weiter. Doch davon profitieren die Mietenden nicht.

Der Referenzzinssatz bleibt zwar stabil bei 1,75 Prozent. Doch im Hintergrund sinken die Zinsen weiter (siehe S. 3). Die Tiefzinsphase hält an. Das Tiefniveau hat aber unterschiedliche Folgen für die Haushalte. Während die Wohnkosten für alle Haushalte von 2009 bis 2013 um 1,6 Prozent sanken, steigen die Mieten im gleichen Zeitraum um 3,5 Prozent. Die Mieterinnen und Mieter zahlen also mehr trotz gesunkenen Zinsen.

Wie das? SMV-Generalsekretär Michael Töngi sagt: «Das Phänomen erklärt sich durch die sinkenden Wohnkosten der Eigentümer.» Die Hypozinsen seien stark gesunken, und dies habe die Budgets jener Haushalte, die in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus leben, um mehrere Prozente entlastet. Töngi kri-

tisiert, dass die Senkung des Referenzzinssatzes viel zu selten an die Mietenden weitergegeben werde. «Gleichzeitig werden diese Senkungen durch die hohen Mietzinssprünge bei der Wiedervermietung von Wohnungen aufgeessen», so Töngi. Es bestehe hier grosser Handlungsbedarf.

Die Transparenz bei den Anfangsmieten sei einer erster Schritt. Töngi fordert, das Parlament müsse nun rasch vorwärts machen und der entsprechenden Vorlage des Bundesrats zustimmen. Das Geschäft befindet sich derzeit in der parlamentarischen Kommission. Alle Mietenden können aber auch selber etwas tun. Wer noch keine Mietzinssenkung erhalten hat, muss aktiv werden und eine Reduktion verlangen, die sich von der letzten Mietzinsanpassung aus berechnet. Infos dazu findet man auf der MV-Webseite. Und die lokalen Rechtsberatungsstellen (siehe S. 14) helfen beim Berechnen. → www.mieterverband.ch

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE
0900 900800
(CHF 3.70/Min., aus dem Festnetz)

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Mieterinnen- und Mieterverbandes: Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr

etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?



Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Umzug, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen usw.

Etcetera

Soziale Auftragsvermittlung

www.etcetera-zh.ch

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

Etcetera ist ein Angebot des: SAH ZÜRICH, www.sah-zh.ch

Anzeigen

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® *We try harder*

3 Prozent oder 1,75 Prozent?

Frage: Ich übernehme als Nachmieter die Wohnung einer Frau, die vorzeitig auszieht. Der Vermieter gibt sie mir zum Mietzins von 1500 Franken.



Ruedi Spöndlin beantwortet Ihre Fragen.

Die Vermieterin hat genau gleichviel bezahlt. Ihr Mietzins beruhte aber noch auf einem Referenzzinssatz von 3 Prozent. Er wurde seit ihrem Einzug nie gesenkt. In meinem neuen Mietvertrag steht als Berechnungsgrundlage nun aber der heutige Referenzzinssatz von 1,75 Prozent. Das ist doch eine versteckte Mietzinserhöhung. Wenn der Referenzzinssatz wieder steigt, kann mein Vermieter den Mietzins erhöhen, obwohl er ihn seit dem Referenzzinsstand von 3 Prozent nie gesenkt hat. Kann ich mich dagegen wehren?

Hotline: Wenn Sie den Mietvertrag Ihrer Vermieterin tel quel übernehmen, können Sie verlangen, dass der Mietzins auf den nächsten Kündigungstermin gesenkt wird, weil der Referenzzinssatz seit der letzten Mietzinsfestlegung beim Vertragsabschluss durch die Vermieterin von 3 auf 1,75 Prozent gesunken ist. Tun Sie das nicht, können Sie sich zumindest dagegen wehren, dass der Mietzins bei der nächsten Erhöhung des Referenzzinssatzes erhöht



wird. Mit anderen Worten: Sie haben genau dieselben Rechte, wie sie die Vermieterin hätte, wenn sie in der betreffenden Wohnung geblieben wäre.

Dies gilt allerdings nur, wenn Sie den Mietvertrag Ihrer Vermieterin wirklich übernommen haben. Häufig wird beim ausserterminlichen Auszug einer Mieterin oder eines Mieters mit dem Nachmieter auch ein neuer Vertrag abgeschlossen. Wenn es sich so verhält, sind Sie ein Neumieter wie jeder andere auch. Aus der Tatsache, dass die Vermieterin ihr Recht auf eine

Mietzinssenkung nicht eingefordert hat, können Sie in diesem Fall keine Ansprüche ableiten. Sie könnten zwar grundsätzlich innert 30 Tagen seit Schlüsselübergabe den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Dazu müssen aber gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Die Hürden für eine erfolgreiche Anfechtung des Anfangsmietzinses sind jedenfalls wesentlich höher als für ein Senkungsbegehren im laufenden Mietverhältnis. Nähere Informationen dazu erhalten Sie auf der Website des Mie-

terverbands oder bei uns an der Hotline.

Entscheidend ist also, ob Sie den Mietvertrag der Vermieterin übernommen haben oder ob es sich um ein neues Mietverhältnis handelt. Worauf dabei abzustellen ist, steht nicht genau fest. Gewisse Mietschlichtungsbehörden haben ihren Entscheid schon davon abhängig gemacht, ob dem Nachmieter ein neues Vertragsdokument ausgestellt oder das alte nur ergänzt wurde. Nach unserer Meinung kann man jedoch auch von einer Übernahme ausgehen, wenn der Vermieter zwar ein neues Vertragsdokument ausgestellt hat, die Vertragsbedingungen aber genau gleich lauten wie im früheren Mietverhältnis.

Unter Umständen können allerdings auch weitere Faktoren eine Rolle spielen, etwa ob Sie die Wohnung tatsächlich durch Vermittlung der Vermieterin gefunden haben. Im Einzelfall haben Schlichtungsbehörden und Gerichte diesbezüglich einen Ermessensspielraum.

Von einer Übernahme des Mietverhältnisses auszugehen, ist für Sie zurzeit zwar ein Vorteil in Bezug auf den Referenzzinssatz. Es kann aber auch einen Nachteil darstellen, indem Sie beim Auszug unter Umständen für Schäden aufkommen müssen, die Ihre Vermieterin angerichtet hat.

Plötzlich mehr Miete wegen dem Partner?

Frage: Im Mietvertrag für meine Dreizimmerwohnung steht «für eine Person». Nun möchte mein Partner bei mir einziehen. Der Vermieter ist nur dann bereit zuzustimmen, wenn wir ihm 200 Franken mehr Miete pro Monat bezahlen. Ist das zulässig?

Hotline: Nein, das geht nicht. Zunächst einmal ist es ein Persönlichkeitsrecht, einen Partner oder eine Partnerin bei sich einziehen zu lassen. Ein Vermieter kann das nicht verbieten. Hinzu kommt, dass man gemäss einem Urteil des Zürcher Obergerichts vom 29. August 2014 die Worte «für eine Person» in Ihrem Mietvertrag als Feststellung des Ist-Zustands bei Vertragsabschluss und nicht als Begrenzung verstehen muss. Von einer Begrenzung wäre demnach nur auszugehen, wenn es heissen würde «maximal eine Person»

oder «höchstens eine Person». Somit benötigen Sie also gar keine Zustimmung Ihres Vermieters, um Ihren Partner bei sich einziehen zu lassen.

Selbst wenn Sie eine solche Zustimmung bräuchten, wäre die Mietzinserhöhung um 200 Franken aber nicht gerechtfertigt. Damit diese überhaupt wirksam wäre, müsste sie der Vermieter Ihnen auf einem amtlichen Formular unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ankündigen. Und dann könnten Sie sie bei der Mietschlichtungsbehörde mit guten Erfolgsaussichten anfechten.

Übrigens: Das erwähnte Urteil des Zürcher Obergerichts vom 29. August 2014 ist für Sie im Moment zwar vorteilhaft. Uns hat es aber nicht so gefreut. Denn wir waren bisher der Ansicht, ei-



Es ist ein Persönlichkeitsrecht, den Partner bei sich in der Wohnung einziehen zu lassen.

ne Begrenzung der Bewohnerzahl in einem Mietvertrag sei wieso ungültig. Wir hoffen nach wie vor darauf, dass sich andere

Gerichte – vor allem das Bundesgericht – der Auffassung der Zürcher Richter nicht anschliessen werden.

Zügeln: Wie sauber muss

Es gibt Vermieter, die bei der Wohnungsabgabe immer ein Stäubchen finden. Manchmal ist aber auch der Nachmieter pingelig. Doch der hat eigentlich gar nichts zu sagen.

Die Wohnungsabgabe verläuft entspannt. Die Vermieterin hat nichts auszusetzen. Zehn Tage später meldet sie sich trotzdem und verlangt, dass Sie nochmals putzen. Der Nachmieter sei mit der Sauberkeit nicht zufrieden. Sind Sie dazu verpflichtet?

Nein. Der Nachmieter hat Ihnen gegenüber keinerlei Ansprüche. Rechtlich gesehen geben Sie die Wohnung der Vermieterin zurück, und diese übergibt sie dann dem Nachmieter. Nur sie kann von Ihnen eine Nachreinigung verlangen. Hat sie bei der Abgabe ein Protokoll unterzeichnet, wonach die Wohnung sauber war, kann sie später grundsätzlich nicht mehr darauf zurückkommen. Gibt es kein Protokoll, so müsste sie gemäss Art. 267a OR die ungenügende Sauberkeit «sofort» beanstanden. Das heisst innert zwei bis drei Werktagen. Zehn Tage später ist der Zug jedenfalls abgefahren. Muss sich Ihr Nachmieter also mit Ver-

Selber putzen oder putzen lassen?

rsp. Selbstverständlich dürfen Sie eine Wohnung als Mieterin oder Mieter von einer Reinigungsfirma in Schuss bringen lassen, wenn Sie das wollen. Vereinbaren Sie mit der Firma aber eine Abnahmegarantie! Das heisst, die sie verpflichtet zu putzen, bis die Wohnung abgegeben werden kann. Von Vorteil ist es auch, wenn jemand vom Auftragserteilung bei der Abgabe dabei ist. Das macht dem Vermieter einen seriösen Eindruck, und kleinere Nachreinigungen können gerade an Ort und Stelle erledigt werden. Holen Sie vor der Auftragserteilung auch eine Offerte ein. Gut aufgestellte Unternehmen sehen sich die Wohnung an, bevor sie eine Offerte erstellen.

Wieweit Ihnen der Vermieter im Mietvertrag eine professionelle Reinigung vorschreiben kann,



Bei der Wohnungsabgabe gehen die Meinungen über eine sauber gereinigte Wohnung oft auseinander.

schmutzungen abfinden? Nein. Er hat ein Recht auf eine saubere Wohnung. Dies muss er aber von der Vermieterin einfordern. Er kann verlangen, dass sie nötigenfalls nachreinigen lässt oder

ihm eine Entschädigung von 30 bis 35 Franken pro Stunde bezahlt, wenn er selber putzt. Ob die Vermieterin Sie als Vormieter noch belangen kann, hat keinen Einfluss auf seine Ansprüche. Ist dies nicht mehr möglich, hat die Vermieterin halt Pech und muss selber für die Nachreinigung aufkommen. Ausser Sie übernehmen freiwillig einen Teil der Kosten. Das kann angebracht sein, wenn Sie wirklich nicht allzu gründlich geputzt haben und die Angelegenheit im Guten beenden wollen. Der Entscheid liegt bei Ihnen.

Was Sie erlebt haben, kommt häufig vor. Die Vermieterin ist relativ gutmütig und geht Konflikten aus dem Weg. Bei der Wohnungsabnahme sagt sie Ihnen, die Sauberkeit sei in Ordnung. Als dann der Nachmieter reklamiert, gibt sie ihm ebenfalls sofort recht und verlangt von Ihnen nochmals eine Nachreinigung. Ob die Wohnung wirklich nicht sauber genug ist, bleibt dabei offen. Es kann sein, dass der Nachmieter einfach zu pingelig ist. Es gibt Mieter und Vermieter, die immer etwas zu beanstan-

den haben. Auch wenn eine Wohnung noch so gründlich gereinigt wurde.

Findet ein Mieter beim Einzug seine neue Wohnung zu wenig sauber, sollte er dies sofort in einem eingeschriebenen Brief an den Vermieter oder an die Liegenschaftsverwaltung festhalten. Zusätzlich macht er am besten

Der Nachmieter hat ein Recht auf eine saubere Wohnung.

ein paar Fotos. Denn im Streitfall muss er beweisen, dass die Sauberkeit ungenügend war. Dasselbe gilt für einen Vermieter, der bei der Wohnungsabgabe mit der Schlussreinigung nicht zufrieden ist. Anerkennt der ausziehende Mieter die mangelhafte Reinigung nicht durch seine Unterschrift auf dem Abgabeprotokoll, muss ihm der Vermieter sofort mit eingeschriebenem Brief eine sogenannte Mängelrüge schicken. Am besten beweisen lässt sich mangelnde Sauberkeit

die Wohnung sein?



ten gegenseitig im Mietvertrag vereinbart werden. Eine Verwaltung kann sie nicht einfach in ihren Richtlinien einseitig anordnen.

Gewisse Mietverträge enthalten tatsächlich Bestimmungen über das Ausmass der Reinigung

vor der Wohnungsabgabe. Allzu hohe Ansprüche dürfen aber auch vertraglich nicht vereinbart werden. Eine Grenze liegt jedenfalls dort, wo Reinigungsarbeiten gefährlich werden oder besondere Fachkenntnisse erfordern. Man kann von Ihnen also

nicht verlangen, dass Sie auf ein Glasdach klettern und es von oben reinigen. Auch Fensterläden müssen Sie nur soweit sauber machen, als dies ohne gefährliche Fassadenklettereien möglich ist.

Ruedi Spöndlin

BUNDESGERICHT

Betagte Mieter geschützt

Das Bundesgericht hat eine Klage von betagten Mietern geschützt, denen der Vermieter unter einem Vorwand gekündigt hatte.

Der Streit spielte sich in einem Hochhaus in Genf ab. Dort wohnte der fragliche Mieter mit seiner Frau seit nunmehr 41 Jahren. 1963 war er erstmals in ein Studio eingezogen. Dann wechselte er im Hochhaus die Wohnung, weil die Familie wuchs und das zweite Kind da war. Die Familie konnte eine Viereinhalbzimmerwohnung beziehen. Ab 1968 war seine Frau Hauswartin. Sie bezog für diesen Job monatlich 970 Franken. Die Miete für die Wohnung betrug 1100 Franken. Dann wurde das Hochhaus verkauft. Es liegt auf der Hand, dass der neue Eigentümer bei

solch tiefen Mieten mehr aus der Liegenschaft herausholen wollte. Jedenfalls kündigte er den Hauswartvertrag und übertrug diese Aufgabe einer externen Firma. Ein Angestellter dieser Firma belegte eine Wohnung im Hochhaus. Dann wollte der neue Vermieter das alte ehemalige Hauswartspaar, das inzwischen 84 und 78 Jahre alt war, offenbar loswerden und kündigte ihnen. Zuerst machte er einen Formfehler, dann aber kündigte er im April 2012 formgerecht.

Die Begründung lautete, man benötige die Wohnung für den neuen Hauswart. Das Mieterpaar wehrte sich gegen den Rauschmiss und focht die Kündigung als missbräuchlich an. Sowohl das Genfer Mietgericht als erste Instanz als auch das Obergericht als zweite Instanz gaben den Mietern Recht. Dann landete der Fall wegen einer Beschwerde des Vermieters im Mai 2015 vor dem Bundesgericht. Dieses schützte

das Mieterpaar und wies die Vermieterklage als Verstoß gegen Treu und Glauben ab. Den genannten Grund, nämlich dass man die Wohnung für einen Hauswart brauche, erachtete das Bundesgericht als vorgeschoben. Denn es wohnte ja bereits ein Hauswart im Hochhaus. Einen anderen Grund, etwa wirtschaftliche Erfordernisse, brachte der Vermieter nicht vor.

Das Bundesgericht sagt im Urteil, ein Vermieter könne frei kündigen. Es herrsche Vertragsfreiheit. Auch eine soziale Härte der Kündigung genüge nicht für eine Aufhebung. Aber eine Schranke sei der Grundsatz von Treu und Glauben. Eine Kündigung sei treuwidrig, wenn sie aus reiner Schikane und ohne objektiv ernsthaftes Interesse erfolgt. Dies sei der Fall, wenn nur ein vorgeschobener Grund vorliege.

→ Urteil des Bundesgerichts vom 19. Mai 2015, publiziert in 3/2015 von mietrechtspraxis/mp.

durch das Protokoll einer Expertin oder eines Experten. Mieter können beim Mieterverband eine entsprechende Fachperson anfordern, Vermieter beim Hauseigentümerversband. In gewissen Kantonen stellen auch die Gemeinden solche Experten zur Verfügung.

Wie Sie vor der Abgabe zu putzen haben, steht nicht genau im Gesetz. Gemäss Art. 267 OR haben Sie die Wohnung in dem Zustand zurückzugeben, «der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt». Darunter versteht man eine gründliche Reinigung. Also beispielsweise Böden und Kacheln in Küche, Bad und WC feucht aufzuziehen, Schränke, Kühlschrank und Backofen auszuwaschen, sanitäre Anlagen gründlich zu reinigen, die Fenster zu putzen und Spanntepiche zu shamponieren.

Viele Liegenschaftsverwaltungen schicken ausziehenden Mietern Richtlinien über die Wohnungsabgabe. Diese sind aber nur verbindlich, soweit sie nicht über das ohnehin Selbstverständliche hinausgehen. Denn spezielle Reinigungspflichten müssen

Anzeige



Hausverein
SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

Stockwerkeigentum

Dienstag, 5. April 2016, 18.15 bis 20.45 Uhr

Bollwerk 35, 1. Stock (5 Minuten vom Bahnhof), Bern

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

Referent: Michel Wyss, Wyss Liegenschaften GmbH, Bern

Anmeldung bis 29. März an: kurse@hausverein.ch, 031 311 50 55

Kosten: Mitglied Fr. 75.–, Nichtmitglied Fr. 105.–/Paare 110.–/170.–

Weitere Infos:

www.hausverein.ch

Die Alternative zum Hauseigentümerversband.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

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

BASEL

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

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

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

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

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

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

BASELSTADT

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

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

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

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

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

BERN

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

Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen an folgen-
den Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

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

FREIBURG

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

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

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

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

GLARUS

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

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

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

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur,
Tel. 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung: 081 253 60 62
Mo 12.30–14h, Mi 15–18h und
Fr 12.30–14h

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

LUZERN

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

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

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

ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

MV Ostschweiz
Sekretariat: Webergasse 21,
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),

Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Buchs: Schingasse 6, jeweils am
1. Mo des Monats 17–18h

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

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

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

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

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

Rechtsberatung:
Mo-Fr, Erstanmeldung über Tel.
0848 053 053

Tel. Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben
p. Mail oder Brief)

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

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

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

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

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

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

URI

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

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

WALLIS

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

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

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

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

MV Oberwallis

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

ZUG

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

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

ZÜRICH

MV Zürich
Zürich: Tellstr. 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
Tel. 044 296 90 20
Öffnungszeiten:
Mo-Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur: Merkurstr. 25,
8400 Winterthur Tel. 052 212 50 35
Öffnungszeiten: Mo-Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41
 E-Mail: info@mieterverband.ch
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz,
 Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



MIETRECHTS- PRAKXIS- BROSCHÜREN

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

**Das Mietrecht.
 Gesetz und Verordnung**
 120 Seiten

**Paritätische
 Lebensdauertabelle**
 80 Seiten. Bewertung von Einrich-
 tungen in Wohn- und Geschäftsräumen



MV-BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos Zügeln
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

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

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

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

Kündigung
 28 Seiten. Beilage: Kündigungs-
 formular

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

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

**Gemeinsam Wohnen/
 Untermiete**
 20 Seiten. Musterbriefe und
 -verträge

Jetzt aktuell



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

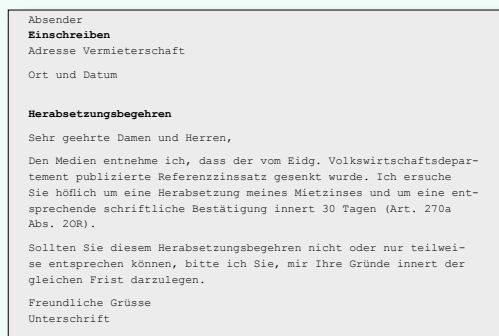


BÜCHER

**Mietrecht für Mieterinnen
 und Mieter**
 Peter Macher / Jakob Trümpy
 244 Seiten. Neuauflage des bewähr-
 ten praktischen Führer durchs
 Mietrecht.
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglie-
 der Fr. 28.- (zuzüglich Versand-
 kosten)

**Das Mietrecht
 für die Praxis**
 Neuauflage des juristischen Kom-
 mentars von Lachat et al.
 Mitglieder Fr. 65.- /
 Nichtmitglieder Fr. 88.- (zuzüglich
 Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

**Mängelliste / Wohnungs-
 abnahmeprotokoll**
 3-teilig mit zwei Kopien, mit
 Lebensdauertabelle, Fr. 6.-
 (zuzüglich Versandkosten)

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

Untermietvertrag
 2-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)

Kalifornien kippt Wäsche-Verbot

Ausgerechnet im Sonnenstaat Kalifornien war es bisher verboten, die Wäsche im Freien aufzuhängen.

In den USA ist vieles untersagt, worüber wir den Kopf schütteln würden. Zum Beispiel draussen die Wäsche aufzuhängen. Wer das auf dem Balkon oder im Garten tat, wurde angewiesen, es künftig zu unterlassen. Denn flatternde Wäsche (vor allem Unterwäsche) gilt als unschicklich. Dies hat etwas mit der puritanischen Kultur der angelsächsischen Einwanderer zu tun. In den rund 35'000 Wohnsiedlungen an der US-Westküste herrscht diesbezüglich ein strenges Regime.

Doch jetzt findet ein Umdenken statt. Kaliforniens Gouverneur Jerry Brown hat unlängst ein Gesetz unterzeichnet, das den Hauseigentümern untersagt, Wäscheleinen im Freien zu verbieten. Grund des Sinneswandels



Endlich dürfen auch die Mieterinnen und Mieter in Kalifornien die Wäsche draussen zum Trocknen aufhängen.

ist die Umwelt. Eine Initiative aus dem demokratischen Lager verlangte, dass Kalifornien mehr für die Umwelt tun müsse. Das könne geschehen, indem die Sonne zum Wäschetrocknen genutzt wird. Dadurch werde erst noch die Stromrechnung entlastet. Ein schlagendes Argument. Die Frage ist nur, wieso es sich in einem Staat nicht schon längst durchgesetzt hat, in dem die Sonne fast das ganze Jahr vom Himmel scheint. Kalifornien folgt damit

anderen US-Staaten, die das Wäscheleinen-Verbot schon länger aufgehoben haben, unter ihnen Florida, Hawaii und Colorado, wo die Sonne ebenfalls tüchtig scheint. Ob Amerikas Stromverbrauch dadurch spürbar sinken wird, ist jedoch eine andere Frage. Immerhin gibt es jetzt einen Kündigungsgrund weniger, und das ist für die kalifornischen Mieterinnen und Mieter ein Grund zur Freude. In der engen Chinatown von San Francisco

soll es tatsächlich Mieter gegeben haben, die vor dem Rauschmiss standen, weil sie sich nicht an das Verbot gehalten haben. Was bei solchen Platzverhältnissen auch kein Wunder ist. Volle Freiheit mit sonnengetrockneter Wäsche herrscht nun aber nicht. Denn laut dem Gesetz dürfen nur Schnüre, Seile oder Drähte als Wäscheleinen verwendet werden. Ordnung muss sein – auch im Land, wo die Freiheit gross geschrieben wird.

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Unentgeltliche Rechtspflege

Für die Berechnung der anrechenbaren Ausgaben ist der betriebsrechtliche Grundbedarf um 25% zu erhöhen.

Art. 117 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4D_30/2015) vom 26. Mai 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/2015.

Index- und Staffeklausel

Index- und Staffeklausel können nicht gleichzeitig, wohl aber hintereinander zur Anwendung kommen. Nach Ablauf der festen Dauer des Indexvertrags kann im Mietvertrag eine Mietzinsanpassung aufgrund einer Staffeklausel vorgesehen werden. Für weitere Anpassungen bleibt in diesem Fall kein Raum. Zudem bleibt der so angepasste Mietzins während der Dauer des Staffelvertrags unverändert.

Art. 269c, 270d und 269 Abs. 2 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung

(4A_689/2014) vom 7. Mai 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/2015.

Nichterscheinen zur Schlichtungsverhandlung – Ordnungsbusse

Bewirkt das Nichterscheinen zur Schlichtungsverhandlung eine Störung des Geschäftsgangs oder entspringt es einer bös- oder mutwilligen Prozessführung, kann es mit einer Ordnungsbusse geahndet werden. Diese Massnahme muss in der Regel aber vorgängig angedroht werden.

Art. 128 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_510/2014) vom 23. Juni 2015. Publ. in mp 3/2015.

Rückforderung Nebenkosten – fehlender Irrtum

Es wird vermutet, dass der Mieter seine Rechte nicht kennt. Damit wird auch vermutet, dass er formnichtig ausgeschiedene Nebenkosten irrtümlich be-

zahlt hat. Dass der Mieter sich bei Vertragsabschluss von einem Anwalt Rat zur Anfechtung der Anfangsmiete holte, besagt noch nicht, dass die Zahlung in Kenntnis der Rechtslage erfolgte.

Art. 63 Abs. 1 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4D_13/2015) vom 3. Juni 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/2015.

Grundlagenirrtum bei Mängeln

Zumindest bei neueren Büroräumen darf die Mieterin erwarten, dass die gesetzlichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Sie muss die Umtriebe einer Sanierung mit ungewissem Erfolg nicht dulden und kann unter Berufung auf Grundlagenirrtum vom Vertrag zurücktreten.

Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (4A_125/2014) vom 2. Juni 2014. Publ. in mp 4/2015.