



# Mein Tier zuhause: Darf es der Vermieter verbieten?

Dringend nötig:  
Eine Koalition gegen Wuchermieten

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Das Jubiläumsjahr 2015 geht zu Ende. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) konnte seinen hundertsten Geburtstag feiern. Der Kampf für die Besserstellung der Mietenden und für ein soziales Mietrecht ist also schon ein Jahrhundert alt. Heute ist der SMV mit rund 200'000 Mitgliedern ein starker Verband mit einer langen Tradition. Zusammen mit den Gewerkschaften und den Genossenschaften stand er am Ursprung einer Selbsthilfebewegung, die aus sozialer Not heraus durch den kollektiven Zusammenschluss die Lebensbedingungen ihrer Mitglieder verbessern wollte.

Heute müssen die Mieter-, Genossenschafts- und Gewerkschaftsbewegung wieder zusammenspannen. Dieses Bündnis ist zukunftsfruchtig. Günstige Wohnungen sind ohne gemeinnützige, nicht renditeorientierte Genossenschaften nicht zu haben. Für unsere generell hohen Mieten braucht es anständige Löhne, für welche die Gewerkschaften eintreten. Die Mieterbewegung besteht aus Menschen, die vom Lohn abhängig und auf bezahlbare Mieten angewiesen sind.

Zusammen könnten die drei Partner eine erhebliche Durchschlagskraft entfalten. Warum nicht dieses Potenzial vermehrt nutzen? Dies könnte ein Ziel fürs kommende Jahr sein. Ein realistisches, denn bei der Wohninitiative und auf lokaler Ebene arbeiten die drei Partner bereits erfolgreich zusammen. Die Kooperation könnte aber durchaus noch intensiviert werden. Lohn, Miete, Wohnraum – das sind fundamentale Pfeiler unseres Daseins. Stärken wir sie gemeinsam. Das ist auch nötig, gerade mit Blick auf die neuen, mieterfeindlichen Mehrheiten im Parlament, die für uns wenig Gutes erwarten lassen.

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch



### 3 Hauseigentümerverband

Er schiesst aus allen Rohren gegen transparente Mieten.

### 4 Wuchermieten

Eine Anti-Abzocker-Koalition ist dringend nötig.

### 6 SBB

Die Bundesbahn baut Wohnungen, aber leider nur teure.

### 8 Sanierung

Basler Seniorinnen wehrten sich gegen Immobilienfirma.

### 9 Airbnb

Proteste gegen den Zimmervermittler in San Francisco

### 10 SMV

Wie die Wohnbauförderung bei unseren Nachbarn funktioniert.

### 11 Hotline

Muss ich diese Miete bezahlen?

### 12 Miet Tipp

Wohnen mit Hund, Katze und Vogel

### 16 Schlichtungsstellen

MV Zürich gewinnt vor Bundesgericht.

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



Diese Katze kann kein Vermieter verbieten (Seite 12).

# Ein HEV-Schuss in den Ofen

HEV-nahe Kreise lassen nichts unversucht, die vom Bundesrat vorgeschlagene Miettransparenz zu torpedieren.

Es begann in der «Neuen Zürcher Zeitung». Das konservative Blatt, das den Hauseigentümern nahesteht, publizierte vor wenigen Wochen einen langen Artikel des Ökonomen Prof. Jörg Baumberger. Er zog darin gegen die Formularpflicht zu Felde. Bekanntlich will der Bundesrat die Vermieter verpflichten, bei einem Mieterwechsel auf einem Formular die Vormiete bekanntzugeben. Diese Transparenz soll Missbräuche mit überrissenen Aufschlägen verhindern. Nach Baumberger ist dieses Mittel jedoch untauglich, weil es die Wohnungsnot verschärfen würde.

Anfang November folgte der zweite Streich. Der Hauseigentümergebiet (HEV) publizierte eine Studie, die er bei den Basler Ökonomen Silvio Borner und Frank Bodmer bestellte. Diese kommen zum Schluss, dass eine solche Regulierung die Mieten künstlich tief halten werde. Dies hätte zur Folge, dass die Vermieter nichts mehr investieren würden, was zu einer «regulierungsbedingten Wohnungsknappheit» führen und den Mieterinnen und Mietern letztendlich nur schaden würde.

## «Ein einfaches und liberales Mittel»

Auf Druck des MV schlägt der Bundesrat als einzige Massnahme zur Linderung der Wohnprobleme die Transparenz der Vormiete vor. Eine Botschaft liegt im Parlament. Gegen diese bescheidene Massnahme laufen Hauseigentümerkreise Sturm. Dabei ist das Formular, auf dem der Vermieter die Vormiete angeben muss, ein einfaches Mittel, um Wohnungssuchende vor Missbräuchen zu schützen. Sechs Kantone kennen die Formularpflicht, und sie ist dort auch bei den Immobilienverbänden akzeptiert. «Die Offenlegung der Vormieten ist ein liberales Mittel, um den Mietenden ihren Entscheid für oder gegen eine Wohnung zu erleichtern», hält der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) fest.

Bild: MV Zürich



Statt auf Miethaie schießt sich der Hauseigentümergebiet auf transparente Mieten ein. Warum bloss?

Der HEV möchte das Vorhaben des Bundesrats schon vor der parlamentarischen Beratung «abschiessen». Es kommt nicht von ungefähr, dass er die Studie bei Prof. Borner bestellt hat. Borner steht der SVP und damit dem HEV-Präsidenten Hans Egloff nahe und glaubt an die Fiktion des freien Markts. So können seine Resultate nicht überraschen. Wären sie nicht zu erwarten gewesen, hätte der HEV wohl auch nicht Borner beauftragt.

Aber auch sachlich geht die HEV-Studie an den Realitäten vorbei. Michael Töngi, Generalsekretär des SMV, sagt: «Die Studie will nachweisen, dass Regulierungen für den Wohnungsmarkt schädlich seien. Doch den empirischen Beweis dafür kann sie nicht erbringen.» Die Realität zeigt gemäss Töngi das genaue Gegenteil. In sechs Kantonen ist die Formularpflicht bereits eingeführt. Unter anderem galt sie während Jahren im Kanton Zürich. Inzwischen ist erwiesen, dass die Pflicht zur Angabe der Vormiete eine leicht mietzinsdämpfende Wirkung hat. Dies ergab unter anderen eine Untersuchung des Zürcher Beratungsunternehmens IAZI.

Die Offenlegung der Vormiete schafft Transparenz und hält die Vermieter dazu an, bei Aufschlägen im Zuge von Mieterwechseln Mass zu halten. Den Mietenden gibt sie eine bessere Handhabe, im Notfall einen überrissenen Aufschlag anzufechten. Michael Töngi: «Unsere Erfahrungen in der Beratung zeigen, dass Mietende ihren Vermietern durchaus eine gewisse Rendite zugestehen und auch gewisse Erhöhungen akzeptieren. Sie wehren sich aber gegen Aufschläge um mehrere hundert Franken, wenn nichts in die Wohnung investiert wurde. Und sie reagie-

## Schützt der HEV die Interessen von Miethaien?

ren verärgert auf Mietzinserhöhungen, die losgelöst von den effektiven Kosten für die Liegenschaft verlangt werden.»

Ausserdem, so Töngi, werde mit den transparenten Anfangsmieten keine zusätzliche Regulierung eingeführt: «An den Spielregeln des Mietrechts ändert sich nichts.» Beim HEV und den ihm

nahestehenden Kreisen trauert man offenbar immer noch der Marktmiete nach, deren Einführung in den 1990er-Jahren scheiterte. Denn marktgläubige Ideologen wie Prof. Borner empfehlen heute noch, Schutzregeln zugunsten der Mietenden gänzlich aufzuheben, um den angeblich freien Markt spielen zu lassen. Das sei realitätsfern, sagt Töngi: «Wer grundsätzlich gegen Regeln im Mietrecht ist, verkennt die Asymmetrie des Mietmarkts: Mietende sind letztlich am kürzeren Hebel, weil sie bei einer Wohnung nicht wie bei einem gewöhnlichen Konsumgut rasch den Anbieter wechseln können. Wohnen bedeutet auch Heimat, soziale Verwurzelung und Lebensqualität.»

Es ist im Übrigen erstaunlich, dass sich der HEV derart gegen die Transparenz zur Wehr setzt. Korrekte Vermieter haben von der Offenlegung nicht das Geringste zu befürchten, denn sie können jeden Aufschlag begründen. Nur Abzocker, Geschäftemacher und gewinnstüchtige Immobilienhaie müssen sie fürchten. Genau diese leben nämlich von der Intransparenz. Schützt der HEV ihre Interessen?

# «Es braucht eine Koalition

*M&W unterhielt sich mit Walter Angst vom MV Zürich über Wuchermieten, Wohnungsnot und Leute mit wenig Einkommen, die in der Stadt bald keinen Platz mehr haben.*

*M&W: Die Stadt Zürich hat kürzlich bei zwei Problemliegenschaften an der Neufrankengasse im Kreis vier in spektakulärer Weise gegen Wuchermieten interveniert. Was halten sie davon?*

*Walter Angst: In den letzten Wochen haben alle über die Neufrankengasse berichtet. Man sollte aber auch über andere Wucherliegenschaften reden.*

*Zum Beispiel?*

*Zum Beispiel über eine Liegenschaft in der Nähe des Triemli.*



*Walter Angst, Kommunikationschef MV Zürich*

Sie war im Internet zum Verkauf ausgeschrieben und bringt 150'000 Franken (!) Mieteinnahmen (siehe Kasten). Das ist natürlich Wucher.

Die Personen, die hier unterkommen, sind Working poor, solche mit Einträgen im Betreibungsregister oder Leute mit sonst irgendeinem Handicap. Es sind Mieter, die nirgends mehr etwas finden. Sie müssen sich mit überbezahlten 10 m<sup>2</sup>-Zimmerchen an stark belasteten Lagen abfinden.

*Das sind also richtige Spekulantenobjekte.*

«Spekulant» ist ein schillernder Begriff. Es kommt vor, dass die Eigentümer früher selber in solchen Liegenschaften gewohnt haben und sich dann hochgearbeitet haben und irgendwann ein solches Objekt kaufen konnten.

*Was wollen Sie damit sagen?*

Beim Wohnthema geht es nicht so sehr ums Geld der Sozialhilfe, das in den Taschen von Abzockern landet. Es geht vielmehr um die Frage: Wie kommen Leute zu einer festen Unterkunft, die in der Stadt wohnen müssen und die auf dem normalen Markt

einfach nichts mehr finden? Für solche gibt es fast nur noch prekäre Angebote.

*Das Geschäftsmodell mit Lotterliegenschaften wie denjenigen an der Neufrankengasse scheint Schule zu machen. Wie viele solcher Objekte gibt es eigentlich in Zürich?*

Das Sozialdepartement spricht von einem halben Dutzend sogenannter Problemliegenschaften. Ich kenne keine genauen Zahlen. Aber wir wissen, dass die Zahl der Objekte, die schlecht unterhalten sind und ein absurdes Preis-Leistungsverhältnis haben, viel höher ist. Ich gehe davon aus, dass es in der Stadt Zürich sicher tausend solcher Wucher-Objekte gibt. Es ist gut möglich, dass es noch viel mehr sind.

*Woher kommen die Leute, die in solchen prekären Wohnverhältnissen leben?*

Oft sind es Zuzügerinnen und Zuzüger aus dem Ausland, die hier arbeiten und irgendwo wohnen müssen. Früher gab es im Seefeld und im Kreis vier billige Unterkünfte. Heute wird in der Innenstadt in immer schnellerem Tempo luxussaniert. Die Zahl der Liegenschaften mit günstigen Mieten nimmt rapid ab. Mit der Folge, dass immer mehr Wohnungssuchende auf dem «normalen» Wohnungsmarkt nirgends mehr unterkommen.

Viele von ihnen arbeiten im Sektor der personenbezogenen Dienstleistungen. Die Zahl der prekären Jobs im Service, der Pflege oder dem Transport nehmen in einer boomenden Metropole stark zu. Die Jobs sind schlecht entlohnt und werden von Leuten mit wenig Einkommen verrichtet. Gerade sie sind aber gezwungen, in der Stadt zu wohnen. Weil sie gar nicht pendeln können, etwa wegen der Schichtarbeit. Der Hauseigentümerversand kann schon sagen, dass es im Jura billige Wohnungen gebe. Die nützen diesen Wohnungssuchenden aber gar nichts.

*Kann man denn nichts gegen Wuchermieten tun?*

Wucherklagen sind ganz schwierige Verfahren. Ob es die Strafbehörden im Fall Neufrankengasse dank ihrer Megarazzia schaffen werden, den Nachweis des Wuchers zu erbringen, wird in-

teressant zu sehen sein. Immerhin haben die zahlreich anwesenden Beamten einen halben Tag lang Dutzende von Leuten vor Ort befragt und den Zustand der Wohnungen dokumentiert.

*Und was ist mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern?*

Für diese Leute schaut vorderhand nichts heraus. Der Besitzer hat ja allen Bewohnern auf Ende nächstes Jahr gekündigt. Er will sanieren. Gleich in der Nähe seiner Liegenschaften stehen übrigen die superteuren Lofts der

SBB, wo eine Eigentumswohnung mehr als zwei Millionen Franken kostet.

*Könnten die Sozialbehörden nicht öfter gegen wucherische Vermieter einschreiten?*

Die Frage ist, mit welchem Ziel die Sozialbehörden einschreiten. In der Praxis sehen wir, dass es den Behörden nicht in erster Linie um die Verbesserung der Wohnverhältnisse der betroffenen Mieterinnen und Mieter geht. Sie möchten die sogenannten Problemliegenschaften weg haben, damit keine Sozialhilfe-



*In diesen beiden Lotterliegenschaften im Zürcher Kreis 4 müssen sozial schwache*

# gegen die Abzockerei»

empfänger mehr in die Stadt kommen. Aus unserer Sicht ist das eine zynische Haltung, weil sie negiert, dass es Leute gibt, die auf Wohnraum angewiesen und die aufgrund ihrer Notlage den Wucher-Vermietern ausgesetzt sind.

*Es gibt ja Gemeinden, die Sozialhilfeabhängige offensiv abwehren.*

Ja, das gibt es. Der Stadt Zürich ist hoch anzurechnen, dass sie das nicht tut. Sie hat sich auch nicht an der verbreiteten Praxis beteiligt, die Pauschalen fürs Wohnen zu kürzen, um den Markt auszutrocknen. Positiv ist weiter, dass die Stadt Mieteranwältin Anita Thanei beauftragt hat, in einem Musterprozess den Eigentümer mit einer Mängelklage und der Hinterlegung des Mietzinses zur Ausführung von dringenden Unterhaltsarbeiten zu zwingen.

*Wie hilft man Leuten am besten, die Wuchermieten bezahlen und sich selber schlecht wehren können? Will man wirklich etwas bewirken, so braucht es für diese Leute eine Stärkung. Es braucht Per-*

sonen, die die Mieter dabei unterstützen, ihre Rechte einzufordern und die dafür sorgen, dass die Mieter am Schluss nicht einfach die Kündigung erhalten und aus ihren Wohnungen gedrängt werden.

*Könnte da nicht der MV mit seinem Knowhow einspringen?*

Das wäre tatsächlich ein spannendes Geschäftsfeld für uns. Über unseren Sozialfonds könnten wir die rechtliche Begleitung auch mitfinanzieren. Uns fehlen aber die Ressourcen, um mit den betroffenen Mietern zusammen auch unkonventionelle Wege zu gehen, um ihre Wohnsituation zu verbessern. Das können wir uns nur in Einzelfällen leisten.

Wenn eine unabhängige Institution wie der Mieterverband aktiv den Kontakt mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern suchen würde, könnte man viel bewegen. Die Sozialen Dienste schaffen das in der Regel nicht, weil die betroffenen Mieter nicht das nötige Vertrauen in ihre Sozialberater haben.

*Was hindert den MV Zürich daran, einen solchen Dienst aufzubauen? Dafür bräuchte es Geld und Res-*

ourcen. Als Mieterverband können wir uns das im Moment nicht leisten.

*Könnte ein solcher Auftrag nicht von der Stadt kommen?*

Wir haben der Stadt immer wieder angeboten, solche Aufträge zu übernehmen. Wir haben aber den Eindruck gewonnen, dass die Sozialen Dienste die Verbesserung der Wohnsituation von Armutsbetroffenen nicht wirklich als wichtige Aufgabe wahrnehmen. Für die Arbeitsintegration gibt es Ressourcen. Dass soziale Integration nur gelingen kann, wenn auch die Wohnsituation der Armutsbetroffenen verbessert wird, das scheint im Alltag oft vergessen zu werden.

*Ist das tatsächlich so?*

Es gibt den Fall einer von Sozialhilfeempfängern und Flüchtlingen bewohnten Liegenschaft, die nach einem Brand von der Feuerpolizei geschlossen wurde. Alle Mieter standen innert sechs Stunden auf der Strasse. Die einen kamen kurzfristig bei Bekannten unter. Andere landeten auf der Gasse. Einer kam zu uns, wir brachten ihn auf unsere Kosten in einer Pension unter. Wir konnten zudem vor der Schlichtungsbehörde erreichen, dass der Eigentümer der Liegenschaft die Unterbringungskosten in den ersten Wochen übernehmen musste. Danach hätten die Sozialen Dienste einspringen sollen. Das einzige Angebot, das sie unserem Klienten machten, war die Notschlafstelle. Man verhindert Obdachlosigkeit. Bei der Wohnungssuche sind alleinstehende Personen aber völlig auf sich gestellt. Die Kirche und die Caritas sind oft die einzigen Anlaufstellen, die es noch gibt.

*Wie könnte dieser Missstand behoben werden?*

Das Angebot muss ausgebaut werden. Ein oder zwei Prozent der Wohnungen müssten bewusst an Leute vermietet werden, die auf dem normalen Wohnungsmarkt keine Chance haben. Für das höhere Risiko eines Mietzinsausfalls dürfen Vermieter auch einen Aufpreis verlangen.

*Der Skandal-Vermieter von der Neufrankengasse sagt aber genau das: Er gebe denjenigen eine Bleibe, die sonst nichts mehr finden...*



## 2,19 Mio. Franken

Diese über 70jährige Liegenschaft in der Nähe des Zürcher Triemli-Spitals liegt an einer vielbefahrenen Strasse. Das Haus ist aussen heruntergekommen, im Garten liegt Sperrmüll. Innen wurde es aber renoviert. Es gibt darin, kaum zu glauben, elf Zimmer. Diese werfen einen jährlichen Mietertrag von 150'000 Franken ab. Das heisst, dass ein Zimmer im Schnitt für 1100 Franken pro Monat vermietet wird. Alle Zimmer sind vermietet. Die Besitzerin, eine Baufirma, will das Haus als Renditeobjekt für 2,19 Mio. Franken verkaufen. Bis vor kurzem preiste sie es im Internet als «interessante Anlagemöglichkeit mit Super Rendite» an.

Wenn seriöse Vermieter in die Lücke springen würden, fänden auch Leute eine vernünftige Wohnung, die heute keine Chance haben. Solange dies nicht passiert, können Eigentümer von Lotterliegenschaften die betroffenen Mieter weiterhin gnadenlos abzocken.

*Ist eine solche Kooperation zugunsten der am meisten Benachteiligten auf dem Wohnungsmarkt denkbar? Wieso nicht? Es braucht eine Koalition zwischen Stadt, privaten Vermietern und Gemeinnützigen. In den Quartieren könnten Raum- oder Wohnbörsen eingerichtet werden. Man könnte viel erreichen, wenn man soziale Netzwerke aufbaut und den Verwaltungen die Möglichkeit gäbe, auf einen Sozialdienst zurückzugreifen, wenn Nachbarschaftskonflikte geschlichtet werden müssen. Ich bin überzeugt, dass man auf diesem Weg auch die soziale Durchmischung erhalten und stärken könnte.*



Mietende Wucherzinsen zahlen. Wie lange noch?

# Bundesbahn auf dem fals

*Die SBB poliert ihr Image in Sachen preisgünstige Wohnungen mit schönfärberischen Flyern auf. Das Gegenteil der Aussagen ist wahr.*

Die SBB steht unter Beschuss. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) verlangt von der Grossgrundbesitzerin, bei den Überbauungen ihrer Areale in den Städten Verantwortung zu übernehmen und mitzuhelfen, dass günstige Wohnungen entstehen. Doch bis jetzt weigern sich die beiden Bundesrätinnen Doris Leuthard und Eveline Widmer-Schlumpf, dies den SBB verbindlich vorzuschreiben. So kann Bahnchef Andreas Meyer weitermachen wie bisher und seine Immobilienabteilung als Milchkuh für den Grossbetrieb nutzen.



Ein SBB-Flyer informiert über den Wohnbau – aber wie?

Halt, sagt die SBB, das stimme nicht. In ihrem Flyer «Die SBB engagiert sich im preisgünstigen Wohnungsbau» will sie das Gegenteil beweisen. Heute verfügt der Konzern über 1200 Wohnungen. Davon vermietet man nach eigenen Angaben 1000 preisgünstig. Bei den übrigen gilt die Marktmiete. Langfristig will man den Bestand auf 5200 Wohnungen erhöhen. Also gleich vervierfachen. Was erfreulich scheint, entpuppt sich aber als das Gegenteil. Denn die Zahl der Günstigwohnungen soll nur auf 1700 steigen, jedoch jene, mit denen die Bahn Kasse macht, von 200 auf 3500!

Ziemlich dreist erscheint daher das Lob, das sich die SBB selber gibt: «Der Anteil preisgünstiger Wohnungen im SBB-eigenen Portfolio soll langfristig bei rund einem Drittel liegen. Im Vergleich zu anderen Immobilienunternehmen oder zu Städten/Gemeinden ist die SBB damit sehr gut positioniert. Der Anteil preisgünstiger bzw. gemeinnütziger Wohnungen beträgt bei den Städten zwischen 10% und 30%.» Mit diesem Hinweis verschleiert sie, dass sie in Zukunft fast nur teuren Wohnraum anstrebt. Damit kehrt sie die bisherigen Verhältnisse gerade um. Heute sind 83% ihrer Wohnungen günstig (1000 von 1200), künftig werden 83% nach der Marktmiete berechnet und demnach teuer sein (3300 von 4000).

Die SBB betreibt somit Augenwischerei. Gibt vor, etwas zu tun, macht aber das genaue Gegenteil davon. Das ist bereits an manchen Orten sichtbar, wo Überbauungen in Bahnhofsnähe entstanden sind. Zu sehen sind dort

Bilder: m&w



Eisenbahnkönig Alfred Escher (1819-1882) kaufte noch Grundstücke billig. Heute vorwiegend Geschäftshäuser.

Wenn sie Wohnungen enthal-

## Bahnhofquartier Luzern: Durchmischung – aber welche?

42'000 Quadratmeter Boden wollen die SBB mittelfristig beim Luzerner Bahnhof überbauen. Mitte November stellte Projektleiter Massimo Guglielmetti an einer Veranstaltung der IG Stadtentwicklung die Pläne für die Überbauung des Areals des Güterbahnhofs vor. Entstehen soll zuerst ein langgezogenes Bürogebäude und später Wohnungen. Deren Erstellung ist mit dem Bau des Luzerner Durchgangsbahnhofs gekoppelt.

Gemäss Guglielmetti soll ein durchmischtes Quartier entstehen mit einem hohen Anteil an öffentlicher Nutzung. Die Grund-

züge der künftigen Überbauung wurden in einem Projektwettbewerb erarbeitet, strenge energetische Vorschriften und ein grosser Platz sollen einen städtebaulichen Akzent setzen. Abgesehen davon, dass der Projektname «Village Luzern» im Publikum völlig durchfiel, wollten verschiedene Votanten genauer wissen, was denn hinter dem Begriff Durchmischung steckt. Guglielmetti verwies auf den geplanten Nutzungsmix oder dass verschiedene Generationen angesprochen würden.

Wer sich aber dereinst diese Wohnungen leisten kann, wollte

der SBB-Vertreter nicht beantworten. Für genauere Angaben sei es noch zu früh. Kritisiert wurde auch der grosse Bürokomplex. Es gäbe genug leere Büros in der Stadt Luzern. Dafür seien umso mehr Wohnungen gesucht. Für diesen Teil ist der Zug wohl abgefahren: Das Stadtparlament hat zum Bau nichts mehr zu sagen, wurde doch dieses Gelände erst vor kurzem umgezont. Die anderen Baufelder müssen aber noch umgezont werden. Dort wird sich die Frage stellen, welche Auflagen die Stadt der SBB machen wird. *Michael Töngi*

ten, so sind es solche zu Marktpreisen und kaum mit genossenschaftlichen Tiefmieten. Anders gesagt: Die Bahn macht Kasse mit Wohnraum. Die soziale und städtebauliche Verantwortung steht hinten – als wäre die SBB ein ganz normaler, renditeorientierter Immobilienkonzern.

Gut, gibt es nun die Wohn-Initiative des SMV, für die jetzt Unterschriften gesammelt werden. Sie enthält eine Verpflichtung für den Bund, Verantwortung für günstigen Wohnraum zu übernehmen. Das gilt auch für bundeseigene Betriebe wie die Post, die Armee oder eben die SBB. Diese müsste bei einer Annahme ihre einseitig am Gewinn ausgerichtete Immobilienstrategie überdenken.

➔ [www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch)

# chen Gleis

## Kasse machen mit teurem Wohnraum



An der Europaallee in Zürich machen die Investoren grosse Kasse. Unter ihnen auch die SBB.

wohnen, muss man 4950 bis 5885 Franken im Monat hinblättern. In der Seniorenresidenz Gustav für Gutbetuchte kosten zwei Zimmer mit Service 4885 bis 6105 und dreieinhalb Zimmer 7795 bis 8895 Franken (noch teurere «auf Anfrage»).

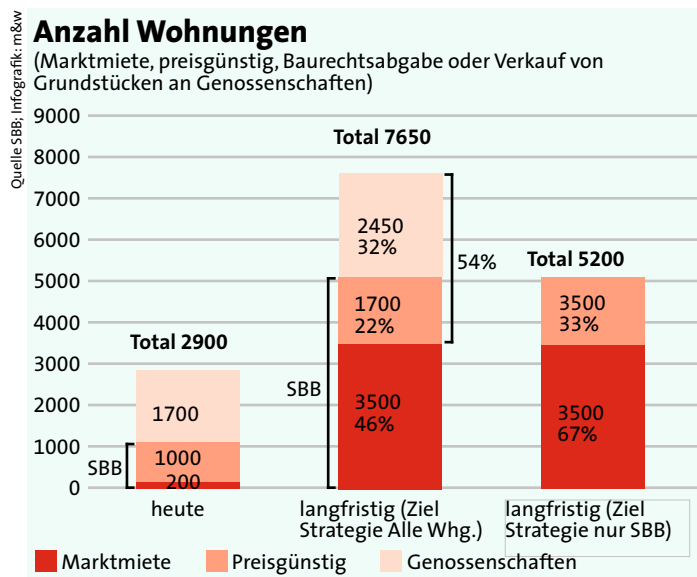
Wer mit dem Zug in Zürich einfährt, erhält an der Europaallee Anschauungsunterricht. Ein Block reiht sich dicht an den anderen, dichter geht's nicht. «Hier entstehen 500 Wohnungen», gab der Zürcher Stadtrat im Jahr 2006 an, als über den Gestaltungsplan abgestimmt wurde. Bloss welche Wohnungen? An der Europaallee wird es 373 Wohnungen geben, davon 115 Deluxe-Eigentumswohnungen, 72 Apartements in einer Seniorenresidenz für gehobene Ansprüche sowie Mietwohnungen. Um in der Europaallee 45 zu

46 Eigentumswohnungen hat die SBB an die Meistbietenden versteigert, ein Novum. Während die Baukosten bei rund 35 Mio. Franken lagen, beträgt der Erlös nach Schätzung von Kritikern mindestens 100 Mio. Franken. Das ergibt einen astronomischen Bodenpreis von 71'000 Franken für den Quadratmeter. Das Land, auf dem die Europaallee steht, hatte einst die vom Industriellen Alfred Escher kontrollierte Nordostbahn (Vorläuferin der SBB) im 19. Jahrhundert der Stadt abgekauft. Für 1 bis 10 Franken.

erkauft sie die SBB teuer.



An der Europaallee beim HB Zürich reiht sich ein Geschäftshaus ans andere. Die maximale Ausnützung erlaubt hohe Renditen.



Die SBB will viele neue Wohnungen bauen. Aber nur zu Marktpreisen.

# Sie durchschauten den Trick

Clevere Basler Rentnerinnen wehrten sich mit Hilfe des MV gegen einen perfiden Rausschmiss.

Ziemlich genau zwei Jahre ist es her. Da flatterte acht Mietparteien in einem Block an der Basler Dittlingerstrasse die Kündigung ins Haus. Aus heiterem Himmel. Grund: umfassende Sanierung. Alle waren vor den Kopf gestossen, darunter manche Betagte, die teils seit bald fünfzig Jahren in dem Mehrfamilienhaus wohnen und sich im Gundeli-Quartier wohl fühlen.

Besitzerin ist die Immobilienfirma Renotrust AG. Sie ist zwar in Basel gemeldet, jedoch in Dübendorf domiziliert und gehört

## Von den angeblichen Wasserschäden wussten die Mieter nichts.

dem ehemaligen UBS-Banker und Unternehmensberater Daniel von Moos. Der Medien wollte er keine Fragen beantworten. Ganz offensichtlich muss er aber zu jenen Immo-Geschäftsleuten gezählt werden, die langjährigen Mietern kündigen, um höhere Mieten herauszuschlagen zu können. Denn es wurde nicht allen Mietern im besagten Mehrfamilienhaus gekündigt.

Und auch die Begründung «Sanierung» erwies sich als vorgeschoben. Das hat inzwischen

### Arbeiterrestaurant vor Kündigung geschützt

In der Industriezone in Genf gibt es eine Arbeiterbeiz, die günstige Mahlzeiten anbietet. Sie wird von den Beschäftigten der umliegenden Betriebe frequentiert. Nun kam die Vermieterin, eine Brauerei, auf die Idee, der Beiz auf Ende Januar 2013 zu kündigen, um dort ein gehobenes Restaurant zu installieren. Begründung: Im Quartier hätten sich Luxusuhrenfirmen wie Patek-Philippe, Rolex und Vacheron-Constantin niedergelassen. Man wolle nun einen Gastrobotrieb, der dieser Umgebung besser entspreche. Daraus entwickelte sich ein Streit. Das Mietgericht schützte die Kündigung, doch das kantonale Gericht hob sie wieder auf. Der Fall ging nach Lausanne ans Bundesgericht. Die-



So berichtete der «Blick am Abend» über den erfolgreichen Kampf der Basler Miet-Seniorinnen gegen den drohenden Rausschmiss.

das Gericht festgestellt. Und das kam so. Mit Hilfe des MV fochten fünf Betroffene die Kündigungen vor der staatlichen Schlichtungsstelle an und verlangten eine Mieterstreckung. Die Vermieterin widersetzte sich, so dass der Fall vors Mietgericht kam. Dieses entschied im Juli 2015. Und zwar gegen die Eigentümerin. Wohl weil diese zu dreist vorging war.

Sie hatte nämlich die Sanierung mit angeblichen Wasserschäden begründet und gefordert, die Wohnungen müssten geräumt werden. Nur: Von den Wasserschäden wussten die be-

ses entschied im Januar 2015, ein schutzwürdiges Interesse an einer Kündigung liege nicht schon vor, weil sich einige Luxusbetriebe in der Nachbarschaft des gut eingeführten Arbeiterrestaurants angesiedelt hätten. Mit einem Pächterwechsel würden die übrigen Räume im Gebäude nicht aufgewertet. Das von der Brauerei gewünschte «veränderte Image» entspreche nicht einem hinreichend konkreten und ernsthaften Interesse an der Kündigung.

Anders hatte das Bundesgericht im Jahr 2010 bei einem Restaurant im Zentrum von Genf entschieden und dort eine Kündigung mit ähnlicher Begründung in Bezug auf die Stadtaufwertung geschützt.

troffenen Mieter nichts. Es hatte auch nie eine Inspektion ihrer Wohnungen stattgefunden. Die Mieter wiesen zudem daraufhin, dass die Liegenschaft bereits 2004 umfassend saniert worden war. Da wurde es offenkundig, dass hier ein übles Spiel im Gange war. Den letzten Beweis dafür, dass es nur darum ging, langjährige Mietende loszuwerden, um mehr Geld herauszuschlagen zu können, lieferte die Eigentümerin gleich selbst. Denn vor Gericht stellte sich heraus, dass die Berichte und Gutachten, auf die sie sich stützte, erst nach den Kündigungen und teilweise sogar erst nach der Schlichtungsverhandlung erstellt worden waren. Mit anderen Worten: Es gab gar kein Sanierungsprojekt.

Das fiel auch dem Gericht auf. Im Urteil heisst es, die lückenhaften und später erstellten Berichte liessen den Verdacht aufkommen, dass sich die Firma nachträglich die Belege für die behauptete Sanierungsabsicht beschaffen wollte. Das Gericht beurteilte es auch als merkwürdig, dass hier von einer umfassenden Sanierung die Rede sei, aber die übrigen elf Mietparteien weder über diese Pläne je informiert noch ihnen gekündigt worden sei. Die unvollständigen Unterlagen erlaubten keine Beurteilung, ob zum Zeitpunkt der Kündigung ein Projekt vorlag, das eine Leerkündigung rechtfertigt. Das Fazit: «Die einge-

reichten Belege überzeugen das Gericht nicht, dass ein Bauprojekt mit der erforderlichen Reife vorgelegen hat, welches die Kündigungen rechtfertigen würde. Die Kündigung ist daher als missbräuchlich aufzuheben.»

Das Urteil ist inzwischen rechtskräftig. Die Seniorinnen haben sich gegen eine Vermieterin, die offenbar nichts als Kasse machen wollte, durchgesetzt. Und sie sind jetzt drei Jahre vor Kündigung geschützt. Beat Leuthard vom MV Basel resümiert: «Dank dem guten Zusammenhalt und einem langen Atem kann im Wohnhaus im Gundeli wieder Ruhe einkehren.» Trotzdem dürfe nicht übersehen werden, dass der Kündigungsschutz nach Schweizer Recht seinen Namen kaum verdient. Der MV arbeitet daher eine Initiative aus, mit der ältere Mietende in Basel besser geschützt werden sollen.

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](http://www.avis.ch), Tel. 0848 81 18 18 oder auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter «Dienstleistungen».



# «Big Money» gewann

Anfang November gewann der Zimmervermittler Airbnb eine Volksabstimmung. Und zwar in San Francisco, wo er zuhause ist.

Rund 55 Prozent der Stimmberechtigten in der Stadt an der US-Westküste sagten Nein zu einem Vorschlag, der Airbnb Einschränkungen bei der Vermietung und Vermietung von Privatzimmern gebracht hätte. Die «Proposition F» schlug vor, dass Zimmer nicht mehr als 75 Nächte pro Jahr vermietet werden dürfen. Nachbarn hätten ein Klagerecht gehabt. Ausserdem sah der Vorschlag weitere Einschränkungen für die Vermietung vor.

Das Gesetzesvorhaben war pikant, weil es an dem Ort in Kraft getreten wäre, wo Airbnb entstand und noch heute beheimatet ist. In wenigen Jahren sind die Betreiber der Vermietungsplattform zu einem Milliardenkonzern gewachsen. Finanzfachleute schätzen den Wert von Airbnb

## Die Parole hiess «Tenants not Tourists»

auf mittlerweile 25 Milliarden Dollar. Airbnb ist zusammen mit der Taxi-Plattform Uber zur Ikone der so genannten Sharing Economy geworden, einem Geschäftsmodell, dass auf dem Teilen statt dem Besitzen beruht.

Der Abstimmungskampf war jedoch sehr ungleich. Um eine Niederlage abzuwenden, warf der Konzern über 8 Millionen Dollar für die Gegenkampagne auf. Auf der anderen Seite hatten die Mieterverbände und die mit ihnen verbündeten Gewerkschaften lediglich 482'000 Dollar zur Verfügung. Sie suchten dies durch Hunderte von Freiwilligen auszugleichen, die von Haus zu Haus gingen und in den Nachbarschaften für die Annahme des Gesetzes warben. Unter anderem mit dem Slogan «Tenants not Tourists» (Mieter statt Touristen). Doch für einmal gewann «Big Money».

Der Mieterverband von San Francisco (San Francisco Tenants Union) warnt schon lange vor den Folgen der Privatzimmerver-



Protestaktion in der Zentrale von Airbnb in San Francisco.

mietung via Internet. «Kurzzeitvermietungen reduzieren den Bestand an Mietwohnungen und

vertreiben langjährige Mieter aus den Quartieren», sagt der Verband aufgrund von Beobachtungen in den letzten Jahren. Ausserdem sei für Mieter die Untervermietung rechtlich gesehen eine höchst riskante Sache, wenn sie ohne Zustimmung des Vermieters erfolge.

Den Anlass zur Abstimmung hatte eine Airbnb-freundliche Regelung der Stadtbehörden von San Francisco vom vergangenen Februar gegeben. Diese hatte die Tätigkeit des Zimmervermittlers legalisiert, während sie vorher von zahlreichen Konflikten mit einschlägigen Gesetzesbestimmungen geprägt war. Für die Untermiete war eine Meldepflicht eingeführt worden. Wer sein Zimmer oder seine Wohnung via Airbnb untervermieten will, muss

sich bei der Stadtbehörde eintragen lassen, 50 Dollar Gebühr für zwei Jahre bezahlen sowie auch eine Hoteltaxe abliefern. Ferner ist eine Versicherung nötig. Von den Gästen mehr als die eigene Miete zu verlangen und Gewinn zu machen ist nicht verboten.

Der Schreck fuhr am 2. November den Airbnb-Betreibern in die Knochen, als aktive MV-Leute kurzzeitig die Zentrale des Konzerns besetzten und mit Megafonen und Ballonen die fragwürdigen Geschäftspraktiken anprangerten. Pikant: Das Geschäftshaus liegt unweit einer Autobahnkreuzung, wo Dutzende von Obdachlosen in Zelten hausen. «Ein Rauschmiss aus der Wohnung ist der Haupttreiber von Obdachlosigkeit», hiess denn auch einer der Protestlogsans.

## BUNDESRAT

# Prediger Schneider-Ammann

Von Bundesrat Johann Schneider-Ammann können die Mietenden wenig erwarten. Eine Rede in Grenchen hat dies einmal mehr bestätigt.

Schon vor einem Jahr hat Bundesrat Schneider-Ammann (FDP) bei der Eröffnung der Grenchner Wohntage die wachsenden Probleme auf dem Mietmarkt schöngeredet. Er zeichnete damals das Bild eines funktionierenden Marktes. Eingriffe seien nicht nötig. Bei der diesjährigen Eröffnung wieder dasselbe: Der liberale Wohnungsmarkt habe sich «bewährt», sagte der Wirtschaftsminister. Man halte deshalb am Prinzip der marktwirtschaftlichen Versorgung mit Wohnraum fest. Was das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern betrifft, laute das Prinzip: «So wenig wie möglich, so viel wie nötig.»

Die Mietenden können also «so wenig wie möglich» vom Bundesrat erwarten. Der fürs Mietwesen zuständige Magistrat glänzt durch Passivität, während die Mieten im ganzen Land selbst bei Tiefstzinsen munter weiter steigen und Familien und



Nichts kann seinen Marktglauben erschüttern: Bundesrat Schneider-Ammann.

Alleinstehende belasten. Johann Schneider-Ammanns Marktglaube ist unerschütterlich. Er gleicht einem religiösen Bekenntnis, das er fast zwanghaft wiederholt. Dabei hat ja gar niemand die marktwirtschaftliche Versorgung in Frage gestellt. Was gefragt ist, sind jedoch wirksame Massnahmen gegen die Mietzinsexplosion in den Agglomerationen, mehr Schutz für Mietende, die von Ertragskündigungen betroffen sind, sowie eine bessere Förderung der Gemeinnützigen.

Statt auf die Realität zu schauen, beglückt der Bundesrat die Mietenden mit ideologischen Phrasen, die ihm die marktgläubigen Beamten im zuständigen

Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) vorbeten. Das ist ein grosses Ärgernis. Auch für Pierre Zwahlen: «Nein, Herr Bundesrat – der Markt löst offensichtlich nicht alle Probleme», reagiert der SMV-Sekretär auf Schneider-Ammanns Rede. Zwahlen verweist auf die steigenden Mieten in den Ballungszentren, die sozial schwächere Mietende zum Wegzug an die Peripherie zwingen. Die leichte Erhöhung der Leerwohnungsziffer bringe den Städten bisher keine Entspannung. Und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften hätten sogar Marktanteile verloren: «Sie sind auf die Unterstützung des Bundes angewiesen, wenn sie ihren Anteil am Wohnungsmarkt wieder vergrössern wollen.»

Der SMV bedauert Schneider-Ammanns Untätigkeit: «So steigen die Mieten trotz massiver Zinsreduktionen weiter an», heisst es in einer Medienmitteilung. Der Wirtschaftschef hat den Ernst der Lage nicht erkannt. Schlimmer: Er scheint dazu gar nicht mehr in der Lage zu sein. Quasireligiöse Glaubenssätze verstellen ihm den Blick auf die Realität. An der Spitze des Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung regiert ein Prediger, der seine Bibel verkündet. Statt ein Manager, der beherzt die Probleme anpackt.

# Die Schweiz hinkt hinterher

An der Jubiläums-Generalversammlung des SMV in Bern zeigten Gäste aus den Nachbarländern auf, wie bei ihnen das Wohnen gefördert wird.

Andere Länder, andere Sitten. Und vor allem: ganz andere Modelle zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Nadja Shah erklärte, wie Österreich die Wohnbauförderung über die Abgabe eines Lohnprozents und aus Steuergeldern finanziert. So kommen pro Jahr Milliardenbeträge zusammen. Verglichen damit ist die Förderung hierzulande mehr als mickrig. Doch gemäss der Bundesgeschäftsführerin der österreichischen Mietervereinigung sind diese Errungenschaften unter Druck geraten: «Die Zuschüsse sind seit 1996 plafoniert, und die Zweckbindung dieser Abgabe wurde aufgehoben.» Letztlich hat das System aber überlebt, weil sowohl Mieter wie Eigentümer von der Förderung profitieren. Ähnlich wie in der Schweiz handhaben die neun Bundesländer ihre Wohnpolitik und die Verwendung dieser Gelder sehr unterschiedlich.

In Holland wird der soziale Wohnungsbau durch eine Abgabe der Arbeitgeber finanziert. Rund ein Drittel der Wohnungen gehören sozialen Vermietern wie Genossenschaften oder anderen Institutionen. Privatvermieter



Klare Botschaften an der Generalversammlung des Dachverbands SMV in Bern.

gibt es nur wenige. Allerdings ist der Ruf der sozialen Vermieter nach mehreren Skandalen angekratzt. Eine Wohnbaugenossenschaft verlor durch Spekulation gar Millionenbeträge. Darauf hat der Staat gemäss dem Direktor des holländischen «Woonbund»,

## Die Nachbarländer fördern den Wohnbau viel stärker.

Ronald Paping, reagiert und neue Vereinbarungen zwischen den Vermietern, den Mieterorganisationen und den Städten veranlasst. Und: Der Anstieg der Mieten wurde gesetzlich gebremst, da sie in den letzten Jahren massiv angestiegen sind. Allerdings weht den Mietenden in den Niederlanden ein neoliberaler Wind



Ronald Paping vom niederländischen «Woonbund» erläutert die Wohnbauförderung in seiner Heimat.

entgegen. Bei der Wohnbauförderung via Direkthilfen an die Haushalte sollen nur noch Menschen mit sehr tiefen Einkommen berücksichtigt werden. Paping findet das nicht gut: «Eigentlich sollten Mietzuschüsse nicht nötig sein. Es braucht vielmehr genügend zahlbare Wohnungen.»

Hier knüpfte Anne Lucet-Dallongeville aus Frankreich an. «Wir möchten lieber eine Unterstützung bei der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen als Mietzuschüsse», sagte die Präsidentin einer Mietervereinigung in Paris und Mitglied der französischen Mieterorganisation. Die Gemeinden seien per Gesetz verpflichtet, Sozialwohnungen zu bauen. Doch dies werde nicht umgesetzt. Letztlich führe die Subjekthilfe in Form von Wohngeldern für ärmere Personen zu höheren Mieten, da diese Hilfe

zu den Vermietern fließe. In Frankreich haben die Gemeinden ein Vorkaufsrecht zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Allerdings wird dieses gemäss Lucet-Dallongeville zu wenig benützt.

Balthasar Glättli, Vizepräsident des SMV, befragte im Anschluss an die Vorträge die drei Gäste in einer Diskussion. Sein Fazit aus den Erfahrungen der Nachbarländern? Glättli: «Bei der Förderung von preisgünstigem Wohnraum hinkt die Schweiz anderen Ländern massiv hinterher. Der Vergleich zeigt, wie wichtig unsere nationale Initiative ist.» Aber die verschiedenen Beispiele machten auch klar, dass die Mietenden sich in allen Ländern dafür einsetzen müssen, damit Wohnen nicht noch mehr zu einem Renditegeschäft wird.

Michael Töngli

### Anzeigen

#### KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44  
www.kamoeko.ch

#### REINIGUNGSSERVICE

Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung,  
Daueraufträge aller Art,  
Zwischenreinigungen,  
kostenlose Beratung  
und Offerte mit Abgabegarantie

#### UMZUGSSERVICE

Umzüge + Entsorgung + Reinigungen  
2 Fachmänner + LKW + Versicherung  
Fr. 140.-/Std. Gratisofferte

## 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

# Muss ich diese Miete bezahlen?

**Frage:** Wir haben auf den 31. Dezember ausserterminlich gekündigt und Nachmieter gestellt, die die Wohnung ab Anfang Januar übernehmen würden. Die Verwaltung stellt sich aber

**Anna Kley beantwortet Ihre Fragen.**

auf den Standpunkt, wir müssten den Mietzins bis zum 15. Januar bezahlen. Wegen den Feiertagen könne Sie die Wohnung nicht Ende Dezember abnehmen. Ist das zulässig?

**Hotline:** Nein, Sie schulden den Mietzins nur bis Ende Dezember. Gemäss Art. 264 OR können Sie ein Mietverhältnis auf jeden beliebigen Zeitpunkt ausserterminlich beenden, wenn Sie rechtzeitig zahlungsfähig und

zumutbare Nachmieter stellen. Das gilt auch für Ende Dezember. In Wirklichkeit ziehen viele Mieter auf Ende Jahr aus. Wer mit offenen Augen durch die Strassen geht, sieht zwischen Weihnachten und Neujahr jeweils unzählige Zugelautos vor den Häusern stehen.

Laut Gesetz müssen Sie die Wohnung am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abgeben. Viele Mietverträge sehen aber eine Abgabe erst am Folgetag, am ersten des nächsten Monats vor. An gewissen Orten gilt diese Verschiebung auf den Folgetag sogar als ortsüblich und gilt auch ohne Erwähnung im Vertrag. Das ist beispielsweise in Zürich der Fall. Selbstverständlich kann man an Feiertagen aber keine Wohnungsabgabe durchführen, ebenso am Wo-



chenende. Falls Sie gemäss Vertrag oder Ortsgebrauch am 1. des Monats abgeben müssten, verschiebt sich die Abgabe auf Montag 4. Januar. Ist die Ver-

waltung nicht zu einer Abgabe an diesem Tag bereit, schicken Sie ihr die Schlüssel eingeschrieben zurück. Wichtig ist, sämtliche Schlüssel zurückzuschicken.

Müssten Sie gemäss Vertrag oder Ortsgebrauch am letzten des Monats abgeben, kann man sich fragen, ob der 31. Dezember nicht als eine Art Feiertag anzusehen ist. Dann müssten Sie auch erst am 4. Januar abgeben. Wenn Sie es schaffen, vorher auszuziehen, schicken Sie die Schlüssel in diesem Fall aber besser schon vor dem 31. Dezember eingeschrieben zurück. Am letzten Tag des Monats muss man in der Regel beispielsweise in der Nordwestschweiz eine Wohnung abgeben. Massgebend ist in erster Linie jedoch, was im Mietvertrag steht.

## Wer berappt meine Umtriebe?

**Frage:** In meiner Zweizimmerwohnung hat sich ein Wasserschaden ereignet, das Parkett muss ersetzt werden. Für zwei bis drei Wochen muss ich ausziehen und wohne solange bei Freunden. Deshalb benötige ich das Auto für die relativ lange Fahrt zur Arbeit. Muss mir der Vermieter dafür eine Kilometerentschädigung bezahlen? Und wer kommt für die Stromkosten des Entfeuchtungsgeräts in meiner Wohnung, das Zusammenstellen der Möbel und andere Auslagen in Zusammenhang mit dem Wasserschaden auf?

**Hotline:** Gemäss Art. 259e OR schuldet Ihnen der Vermieter Schadenersatz. Dazu gehören alle Kosten, die Ihnen infolge des Wasserschadens entstehen. Zudem haben Sie Anspruch auf eine Mietzinsreduktion für die Zeit, während der die Wohnung nur eingeschränkt benutzbar ist. Ist die Wohnung überhaupt nicht bewohnbar, bezahlen Sie

gar keinen Mietzins. Keinen Schadenersatz schuldet Ihnen der Vermieter gemäss Art. 259e OR, wenn er «...beweist, dass ihn kein Verschulden trifft». Auf eine Mietzinsreduktion hätten Sie aber auch dann Anspruch. Für diese spielt das Verschulden keine Rolle, es geht nur um die Frage von Leistung und Gegenleistung.

Dass ihn kein Verschulden trifft, könnte der Vermieter allenfalls beweisen, wenn der Wasserschaden auf eine Naturkatastrophe zurückzuführen wäre. Aber auch in diesem Fall müsste geprüft werden, ob das betreffende Haus genügend sicher gebaut war. Bauliche Mängel gelten im Sinne von Art. 259e OR als Verschulden des Vermieters. Auch wenn Sie grundsätzlich Anspruch auf Schadenersatz haben, ist dieser allerdings nicht immer so leicht er-

hältlich. Grundsätzlich müssen Sie das Ausmass des Schadens beweisen. Für beschädigte Gegenstände müssen Sie dazu unter Umständen Kaufquittungen vorlegen. Zudem tragen Sie eine sogenannte Schadenminderungspflicht. Das heisst, Sie müssen alles Zumutbare dazu beitragen, dass kein grösserer Schaden als nötig entsteht. Indem Sie bei Freunden wohnen, tun Sie das weitgehend. Dadurch fallen weniger hohe Kosten an, als wenn Sie in einem Hotel eingekcheckt hätten. Sie dürfen den Freunden für die Unterkunft aber schon etwas bezahlen, der Vermieter muss grundsätzlich auch dafür aufkommen. Wieviel ist Ermessenssache, man muss das im Einzelfall genau prüfen.

Vermutlich macht Ihnen die Versicherung des Vermieters ein Angebot für den Schadener-

satz. Wenn Sie mit diesem nicht einverstanden sind, müssen Sie gegen den Vermieter ein Schlichtungsverfahren einleiten. Häufig berechnet die Schlichtungsbehörde die Schadenssumme aber nicht detailliert, indem sie alle Auslagen genau zusammenzählt. Sondern sie schlägt eine Pauschalsumme vor, mit der alle Ansprüche auf Schadenersatz- und Mietzinsreduktion abgegolten sind.

Nehmen Sie zu einer Schlichtungsverhandlung aber trotzdem alle Belege mit, über die Sie verfügen. Und melden Sie den Schaden für alle Fälle auch Ihrer Hausratversicherung. Diese vergütet unter Umständen nämlich den Neuwert der beschädigten Gegenstände, währenddem der Vermieter und seine Versicherungen grundsätzlich nur für den Zeitwert aufkommen müssen.

## NEWS

### LED-Phosphor ungefährlich

In der letzten M&W-Ausgabe hatten wir über LED-Leuchten berichtet, speziell auch über die neuen Filament-Lampen. Diese enthalten auf den Stäbchen Phosphor. Dieser wandelt das blaue Licht in warm-weisses Licht um. Eine M&W-Leserin wollte nun wissen, ob denn dieser Phosphor

nicht giftig und gefährlich für die Gesundheit ist. Die Antwort von Topten-Experte Jürg Nipkow: Er ist es nicht. Problematisch wäre weisser Phosphor, der feuergefährlich ist. Der Phosphor, der in LED-Leuchten eingesetzt wird, findet auch in vielen anderen Produkten Anwendung. Warmweisse LED-Lampen weisen übrigens einen Blauanteil auf, der jedoch sehr gering und völlig un-

bedenklich ist. Auch für Personen mit einem Grauen Star.

### Neue Bewertung

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat sein Wohnungsbewertungs-System (WBS) an die veränderten Bedürfnisse und Anforderungen an den Wohnungsbau angepasst. Mit der Ausgabe 2015 kann neu anhand

von 25 Kriterien der Gebrauchswert von Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnungen ermittelt werden. Das WBS dient Planern, Bauträgern, Behörden und Veranstaltern von Wettbewerben als Entscheidungsgrundlage. Es hilft mit, die Herausforderungen im Wohnungsbau zu bewältigen. Das überarbeitete Tool ist auf der Webseite [www.wbs.admin.ch](http://www.wbs.admin.ch) abrufbar.

# Wohnen mit Hund, Katz

Das Zürcher Obergericht enttäuscht viele Tierfreunde: Ein Vermieter könne die Tierhaltung in einer Mietwohnung ohne triftigen Grund verbieten, urteilte es.

Viele Mieterinnen und Mieter würden gerne mit einem vierbeinigen Hausgenossen zusammenleben. Die meisten Mietverträge sehen jedoch vor, dass dazu die Zustimmung des Vermieters nötig ist. Dabei stellt sich jeweils die Frage, ob er diese nur aus einem triftigen Grund verweigern kann. Bisher war das umstritten. Das Bundesgericht hat zwar einmal klargestellt, ein Vermieter könne Heimtiere nach Lust und Laune verbieten. Das war aber im Jahr 1994.

Im Jahr 2013 fällte der deutsche Bundesgerichtshof dann einen gegenteiligen Entscheid. Laut seinem Urteil darf ein Vermieter die Tierhaltung nicht ohne sachlichen Grund untersagen. Das gilt zwar nur in

## Niemand kann einen Hamster verbieten.

Deutschland. Aber es war nicht auszuschliessen, dass die hiesigen Gerichte diese Auffassung aus unserem Nachbarland übernehmen würden.

Nun hat das Zürcher Obergericht diese Erwartung jedoch enttäuscht. Im Juni dieses Jahres hat es entschieden, ein Verbot der Tierhaltung liege im freien Ermessen eines Vermieters. Zwar hat das Zürcher Obergericht nur im Kanton Zürich das Sagen. Erfahrungsgemäss hat seine Praxis aber grossen Einfluss auf die Rechtsprechung in der übrigen Schweiz.

Tierfreunden bleibt somit nichts anderes übrig, als den Vermieter zu überzeugen. Sie können ihm dazu einen Anhang zum Mietvertrag vorschlagen, den man auf der Website [www.iemt.ch](http://www.iemt.ch) findet. Diese Plattform wird vom Institut für interdisziplinäre Erforschung der Mensch-Tier-Beziehung geführt. Der Anhang zum Mietvertrag trägt den Interessen von Mieter, Vermie-

Bild: m&w



Sieht gefährlich aus, ist aber ganz lieb: Gegen Schmusekater kann doch kein Vermieter einen Einwand haben!

ter und Tier Rechnung. Viele Vermieter wollen die Haltung eines Hundes oder eines Büsis nämlich deshalb nicht zulassen, weil sich diese sozusagen in einem rechtsfreien Raum bewegt. Wenn sie einmal Ja zu einem Tier gesagt haben, ist unklar, welche Regeln gelten. Hier kann der Vertragszusatz des IEMT Abhilfe schaffen. Er legt klare Regeln fest, die nicht nur den Interessen von Mietern und Vermietern Rechnung tragen, sondern auch der artgerechten Tierhaltung.

In Sachen Heimtierhaltung gilt der Grundsatz: «Was nicht verboten ist, ist erlaubt.» Enthält ein Mietvertrag keine Bestimmungen darüber, darf man als Mieterin oder Mieter Tiere halten, solange sie zu keinen berechtigten Klagen Anlass geben. Die allermeisten Mietverträge enthalten jedoch eine Einschränkung dieses Rechts. Sie verbieten die Tierhaltung oder machen sie von der Zustimmung des Vermieters abhängig.

Was auch immer im Mietvertrag steht: Nicht verbieten kann

ein Vermieter die Haltung unproblematischer Kleintiere wie Hamster, Wellensittiche, Kanarienvögel, Meerschweinchen, Zwergkaninchen und Zierfische. Dies jedenfalls, solange sie nicht in grosser Zahl gehalten werden. Nach Ansicht gewisser Mietrechtsexperten gelten sogar Katzen als unproblematische Kleintiere, solange sie die Wohnung nicht verlassen.

Ein Sonderfall sind Schlangen, Spinnen, Papageien und grössere Echsen. Das sind Tiere

## Wer Schlangen halten will, muss den Vermieter fragen.

mit hohem Stör- oder Schreckpotenzial. Sie können sogar gefährlich werden. Deshalb darf man sie nur mit Einwilligung des Vermieters halten. Und dieser sollte seine Zustimmung nur erteilen, wenn auch die übrigen Hausbewohner einverstanden sind. Für Giftschlangen und gewisse andere exotische Tiere ist

sogar eine Haltebewilligung des kantonalen Veterinäramts erforderlich.

Reptilienliebhaber stellen sich immer wieder auf den Standpunkt, die Haltung einer ungiftigen Schlange könne der Vermieter nicht verbieten. Diese sei nicht gefährlich, mache keinen Lärm und benötige nicht viel Platz. Deshalb müsse für sie die gleiche Regelung wie für Hamster und Meerschweinchen gelten, die man in jedem Fall halten darf. Diese Argumentation lässt allerdings einen wichtigen Gesichtspunkt ausser Acht. Vie-

## Dumme Weihnachtsgeschenke

*rsp.* Echte Tierfreunde verzichten lieber auf die Anschaffung eines Heimtiers, wenn sie diesem kein artgerechtes Zuhause bieten können. Eine ganz dumme Idee ist, jemandem zu Weihnachten als Überraschung ein Tier zu schenken. Die Anschaffung eines Heimtiers muss in jedem Fall gut vorbereitet sein, Spontaneität ist da fehl am Platz.

# und Vogel



le Menschen leiden an einer sogenannten Schlangenphobie. Der Anblick eines sich schlängelnden Kriechtiers versetzt sie in höchste Unruhe, ebenso das Wissen, dass sich eines in ihrer Nähe aufhält.

Nach Ansicht des angesehenen Soziobiologen Edward O. Wilson ist die Angst vor Schlangen sogar im genetischen Erbgut des Menschen angelegt, weil sie ihm im Laufe seiner Entwicklung einmal einen Überlebensvorteil verschafft hat.\* Immer wieder gelangen jedenfalls Mieterinnen und Mieter an die Beratungsstellen des MV, die erklären: «Ich kann in diesem Haus nicht mehr schlafen, seit ich weiss, dass mein Nachbar eine Schlange hält.» Es kommt tatsächlich auch immer wieder vor, dass ein Schlange ausbüchst und in einem Blumenbeet oder sogar in einer Nachbarwohnung auftaucht. Deshalb bedarf die Schlangenhaltung nach Ansicht

des MV in jedem Fall der Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für exotische Spinnen.

Seit einigen Jahren wird dem Tierschutz und der artgerechten Tierhaltung in der Schweiz ein höherer Stellenwert beigegeben. Der Bund hat strengere Vorschriften erlassen. Hundehalter müssen vor der Anschaffung des ersten Hundes beispielsweise einen Theoriekurs besuchen und mit jedem neuen Hund ein spezielles Training absolvieren. Meerschweinchen müssen zumindest zu zweit gehalten werden, weil sie auf die Gesellschaft von Artgenossen angewiesen sind.

Vorgeschrieben ist auch die Mindestgrösse einer Behausung für Meerschweinchen. Für andere Heimtiere gelten ähnliche Vorschriften. Die erforderlichen tierschützerischen Informationen sowie weitere nützliche Tipps findet man auf dem Informationsportal [www.meinheimtier.ch](http://www.meinheimtier.ch) des Bundesamts für Veterinärwesen und Lebensmittelsicherheit.

Ruedi Spöndlin

## Dampf mit wenig Energie abführen

*Beim Kauf einer Dunstabzugshaube lohnt es sich, auf den Energieverbrauch zu achten.*

**K**eine Küche ist heute mehr denkbar ohne Dampfzug oder, wie der korrekte Begriff heisst, ohne Dunstabzugshaube. Denn beim Kochen entstehen starke Dämpfe und Gerüche, die von den Hauben neutralisiert oder ins Freie befördert werden. Das Angebot an Geräten ist gross. Wie trifft man die beste Auswahl? Ausser zwischen den verschiedenen Bauformen, z.B. Wand- oder Einbauhaube, muss man sich zwischen Ab- und Umluftbetrieb entscheiden (s. Kasten). Aber auch die Energie, wel-

### Die besten Geräte sparen 400 Franken Strom.

che die Hauben im Betrieb benötigen, ist ein wichtiges Kriterium. Das Energielabel bietet eine gute Entscheidungshilfe. Seit Anfang 2015 ist es für alle Dunstabzugshauben obligatorisch.

Das Energielabel gibt Auskunft über den Jahresenergieverbrauch. Es teilt die Hauben in Energieeffizienzklassen von A+ (niedriger Verbrauch) bis F (hoher Verbrauch) ein. Ausserdem ist ersichtlich, wie gut die Haube die verschmutzte Luft absaugt (sogenannte «fluidodynamische Effizienz») und ob sie eine energiesparende Beleuchtung hat. Alle auf der Stromspar-Webseite TopTen gezeigten Produkte weisen in diesen beiden Kategorien die höchste Effizienzklasse A auf.

Auch der Geräuschpegel ist ein wichtiger Faktor. Sehr gute

Ausführungen liegen unter 60 dB(A). Das ist so laut wie ein normales Gespräch. Weiterhin sollte beim Kauf berücksichtigt werden, dass die Filter die Fettpartikel aus dem Kochdunst gut aufnehmen können. Auf dem Label wird dies durch die Fettfilter-Effizienzklasse dargestellt.

Den Topten-Listen, die aktuell 30 Produkte präsentieren, kann man noch weitere Informationen entnehmen. So zum Beispiel, was eine Dunstabzugshaube in 15 Jahren Lebensdauer an Strom kostet. Bei den besten Geräten auf Topten sind es lediglich um die 90 Franken, während ineffiziente Modelle über 400 Franken kosten. «Eine Dunstabzugshaube sollte auch über einen netztrennenden Ausschalter verfügen», rät Caroline Dyck von Topten, «damit sie nicht permanent Strom verbraucht.» Weitere Informationen, worauf es beim Kauf und bei der Anwendung von Dampfzügen zu achten gilt, sind im Ratgeber auf [www.topten.ch](http://www.topten.ch) zu finden. *Stefan Hartmann, Topten*

Bild: m&w



*Ist dies der richtige Dampfzug für mich?*

### Was ist besser: Umluft- oder Ablufthaube?

Ablufthauben leiten die angesaugte Luft inkl. Wasserdampf durch einen Abluftschacht nach draussen. Nachteilig ist, dass dies während der Heizperiode einen Energieverlust erzeugt. Aus diesem Grund werden in Minergiebauten oft Umluftlösungen gewählt. Umlufthauben neutralisieren die Luft in einem Geruchsfilter (Aktivkohlefilter) und führen sie wieder in den Raum zurück. Es

muss kein kostspieliger Schacht installiert werden und der Energiehaushalt wird nicht beeinträchtigt.

Den Aktivkohlefilter zur Geruchsneutralisierung sollten Sie alle sechs Monate wechseln. Um die Leistung der Haube nicht zu beeinträchtigen, muss der Fettfilter regelmässig gereinigt werden; wenn Sie täglich kochen, alle drei bis vier Wochen.

\* Edward O. Wilson, «Die Einheit des Wissens», Verlag Siedler, Berlin 1998, S. 108 ff. und 171 ff.

# 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 15–18h, Mi und Fr 12.30–14h

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

## LUZERN

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

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

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

## ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

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

*Rechtsberatung:*  
St.Gallen: Webergasse 21,  
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),  
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-  
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

Buchs: Schingasse 6, jeweils am  
1. Mo des Monats 17–18h

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

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  
mvsvz@bluewin.ch

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

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

Sekretariat:  
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

## SOLOTHURN

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

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

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

**MV Grenchen:** Bettlachstrasse 8,  
2540 Grenchen

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

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

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

## URI

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

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

## WALLIS

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

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

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

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

## MV Oberwallis

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

## ZUG

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

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

## ZÜRICH

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

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



### BROSCHÜREN

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

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

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

**Problemlos Zügel**  
 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: Kündigungsf formular

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

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

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

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

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

### Jetzt aktuell



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



### BÜCHER

**Mietrecht für Mieterinnen und Mieter**  
 Peter Macher / Jakob Trümper  
 244 Seiten. Neuauflage des bewährten praktischen Führer durchs Mietrecht.  
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglieder Fr. 28.- (zuzüglich Versandkosten)

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

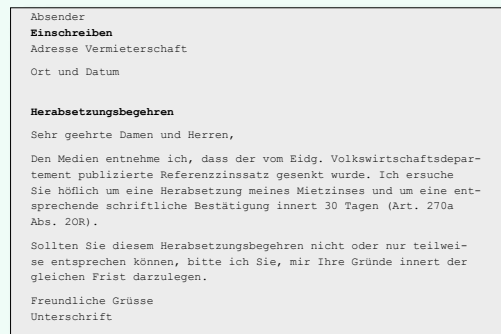
### FACHZEITSCHRIFT MP

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

### DVD

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

### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

**Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll**  
 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

**Mietvertrag**  
 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

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

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

# MV Zürich gewinnt Rechtsstreit

*Das Bundesgericht gab dem MV Zürich in einem Streit um die Besetzung einer Schlichtungsstelle Recht.*

Der Konflikt zwischen dem MV Zürich und dem Bezirksgericht Meilen entstand letztes Jahr, als die Wahlen für die Schlichtungsstelle anstanden. Die Besetzung dieser für die Mietenden wichtigen Behörde besorgt das Bezirksgericht. Der MV war mit seiner bisherigen Vertreterin in der Schlichtungsstelle nicht mehr zufrieden. Deshalb schlug er für die neue Amtsdauer 2014–2020 eine andere Person vor, die sein Vertrauen genoss.

Allerdings ignorierte das Bezirksgericht diese Nomination des MV und wählte die alte Vertreterin wieder. Sie sei ja schon bisher die Vertreterin der Mieterseite gewesen und immer noch Mitglied des Verbands, lautete das Argument. Das liess der MV aber

nicht auf sich sitzen. Er pochte auf sein Recht, dass eine Person seines Vertrauens in einer Schlichtungsstelle die Mieterseite vertreten soll. Die Wahlbehörde habe diesen Vorschlag zu respektieren. Der MV zog mit diesen Argumenten vors Zürcher Obergericht, erlitt dort aber eine Niederlage. Die Behörde sei nicht gezwungen, dem Wahlvorschlag zu folgen, sondern sie sei frei in

*Bloss Mitglied eines Mieterverbands zu sein, genügt nicht.*

ihrem Entscheid, so die Meinung des Obergerichts. Ein Zürcher Gericht schützte also das andere.

Das Bundesgericht machte da aber nicht mit. Lausanne gab mit Urteil vom 14. September dem MV Recht. Das Urteil hat Bedeutung für alle Schlichtungsstellen im Land und deren Wahlbehörden. Denn es ist nicht das erste Mal, dass es Konflikte um die Besetzung gibt. Das Bundesgericht hat nun klar festgestellt, dass es nicht genügt, jemanden als Mietervertreterin anzusehen, bloss weil er oder sie Mitglied des Verbands ist. Der zentrale Punkt, den das höchste Gericht zu beurteilen hatte, war nämlich die Frage, wann eine Person

eindeutig der Mieterseite zugeordnet werden kann. Bekanntlich müssen die Schlichtungsstellen paritätisch zusammengesetzt sein, das heisst dass sowohl die Mieter- als auch die Vermieterseite vertreten ist.

Das Bundesgericht hielt im vorliegenden Streitfall fest, dass die umstrittene Person zwar Mitglied des MV ist, aber weder vom MV noch von einer anderen Organisation zur Wahl vorgeschlagen worden sei. Daher könne sie nicht unmittelbar der Mieterseite zugeordnet werden. Es hob da-

her den Wahlbeschluss des Meilerer Bezirksgerichts vom Juni 2014 auf und erklärte die fragliche Person als nicht eingesetzt. Indes verzichteten die höchsten Richter darauf, im gleichen Zug die vom MV vorgeschlagene Person einzusetzen. Dies mit Rücksicht auf den Spielraum der kantonalen Wahlbehörde. Sie wiesen die Angelegenheit zur Neubeurteilung zurück.

Faktisch heisst dies aber nichts anderes, als dass das Bezirksgericht nun die MV-Kandidatin wählen muss.



## URTEILE

### Beginn der Kündigungssperrfrist

Eine Vermieterkündigung ist anfechtbar, wenn sie während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird. Die Kündigungssperrfrist wird bereits mit der Postaufgabe der Klage ausgelöst und nicht erst, wenn der Vermieter vom eingeleiteten Verfahren Kenntnis erhält.

Art. 271a Abs. 1 lit. d OR. Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_482/2014) vom 20. Januar 2015. Publ. in mp 2/2015.

### Missbräuchliche Kündigung

Ein schutzwürdiges Interesse an einer Kündigung liegt nicht schon vor, weil sich einige Luxusbetriebe in der Nachbar-

schaft des gut eingeführten Arbeiterrestaurants angesiedelt haben.

Art. 271 Abs. 1 OR. Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_529/2014) vom 23. Januar 2015. Publ. in mp 2/2015.

### Parteientschädigung

Der ordentliche Richter kann bei der Bemessung der Parteientschädigungen auch den Aufwand für das Schlichtungsverfahren berücksichtigen.

Art. 113 ZPO. Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung. BGE 141 II 20 (4A\_463/2014) vom 23. Januar 2015. Publ. in mp 2/2015.

### Herausgabe Mietkaution

Um zu verhindern, dass die Depotbank der Mieterin nach Ablauf der Jahresfrist die Kautionsherausgabe muss, genügt es

nicht, wenn die Vermieterin lediglich einen Anspruch gegen die Mieterin rechtlich geltend macht. Notwendig ist, dass sie den Anspruch durchsetzt.

Art. 257e Abs. 3 OR. Mietgericht Zürich, 2. April 2015. Publ. in mp 3/2015

### Vertragsübergang auf den Erwerber eines Mietobjekts

Ein Geschäftsübernahmevertrag geht nicht von Gesetzes wegen auf den Erwerber einer Liegenschaft über, so auch nicht die im Rahmen dieses Vertrages zugesicherte Schadloshaltung des Mieters bei Vermieterkündigung.

Art. 261 OR. Bundesgericht. I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_542/2014) vom 17. Februar 2015. Originaltext französisch. Publ. in mp 3/2015.