

Neues
Layout



Grosser Ärger über Nebenkosten-Abzockerei

Beim Umbau sind Mieter
nicht ohne Rechte

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Nach vier Jahren ist es wieder Zeit für eine Auffrischung. Also haben wir das Layout unseres Magazins M&W neu gestaltet. Wir liessen uns dabei von der Idee eines luftigeren, leichteren und gut lesbaren Auftritts leiten, der nicht allzu



stark vom Bisherigen abweicht. An der gewohnten Architektur des Hefts haben wir bewusst nichts geändert. Auch inhaltlich fahren wir auf dem bewährten Gleis weiter. Wir hoffen, dass Ihnen die neue Erscheinung gefällt und Sie mit Lust im Heft zu lesen beginnen.

Neue Erscheinung, alte Probleme: Das ist man beim Problem der Nebenkosten versucht zu sagen. Unser Aufruf in der letzten Ausgabe, über die Erfahrungen mit der stark kritisierten Immobilienbewirtschaftlerin Livit AG zu berichten, hat eine Flut von Einsendungen erbracht. Viele Betroffene waren schockiert und verärgert über explodierende Nachforderungen vor allem bei der Hauswartabrechnung. Was steckt dahinter? Wie wird die Praxis gerechtfertigt? Und was kann man dagegen tun? Lesen Sie dazu unseren ausführlichen Bericht auf den Seiten 4 und 5.

Zahlreiche Einsender haben uns ihre ganzen Abrechnungen geschickt. Die Belege für die fragwürdige Abrechnungspraxis sind erdrückend. An dieser Stelle möchten wir allen für ihre Bemühungen danken und gleichzeitig um Verständnis bitten, dass wir nicht alle individuell beantworten können. In Zweifelsfällen stehen Ihnen als Mitglied die MV-Sektionen mit kostenloser Beratung zur Verfügung. Wir aber können an dieser Stelle versprechen: M&W wird das Problem weiter verfolgen. Allein schon deshalb, weil die Livit anscheinend pokert und auf passive Zahler setzt, die sich nicht wehren. Was aber, wenn sie es plötzlich trotzdem tun? Und dann erst noch auf breiter Front?

Herzlich

Ralph Hug

hug@pressebuero-sg.ch

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



gedruckt in der
schweiz



3 Massenkündigungen

Ein Sozialplan bei Massenkündigungen wäre angebracht.

4 Livit

Überhöhte Nebenkostenabrechnungen sorgen für Ärger.

6 Garten

Wie man einen Balkon zum Blühen bringt.

8 Sommer

Grillieren ohne Stress mit den Nachbarn

9 International

Wie Deutschland die Mietpreisexplosion in den Griff bekommen will.

10 Referenzzins

Ist eine weitere Senkung auf 1,75% möglich?

11 Hotline

Untermiete: Habe ich eine Rückerstattung zugut?

12 Miettipps

Was ist bei einem Umbau noch zumutbar?

13 Vermieter

HEV-Lobby will leichter Mietzinsaufschläge durchsetzen können.

15 Service

Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»

16 Energiewende

Preisüberwacher Meierhans warnt die Mieter.



Es ist gar nicht so schwer, einen kleinen Balkon in ein Gartenparadies zu verwandeln.

Pflicht für einen Sozialplan?

Es wird saniert. Überall stehen Mieter auf der Strasse. Die Frage stellt sich: Braucht es bei Massenkündigungen einen Sozialplan?

Nehmen wir zwei aktuelle Beispiele aus der letzten Nummer von M&W. Im solothurnischen Gerlafingen erhielten rund fünfzig Mietende in einer Siedlung die Kündigung auf Ende September. Alle müssen raus, weil saniert wird. Die Besitzerin, eine Zürcher Immobiliengesellschaft, schickte den Betroffenen den blauen Brief kommentarlos ins Haus. Zwar hat ein Teil die Kündigung angefochten. Doch das Problem bleibt: Die meisten Betroffenen sind auf günstigen Wohnraum angewiesen. Den es aber kaum mehr gibt. Die Massenkündigung beschert der Gemeinde ein Sozialproblem. Es ist nämlich absehbar, dass manche auf dem Sozialamt um Unterstützung nachsuchen müssen, weil sie höhere Mieten nicht bezahlen können.

Ein anderes Beispiel: In Oerlikon haben über 80 Mietende der Überbauung Züri50 die Kündigung mit der Begründung erhalten, die angeblich schadhafte Gipsdecken müssten saniert werden. Ein Augenschein vor Ort zeigt, dass diese Begründung nicht stichhaltig ist. Offenbar geht es der Vermieterin Credit-Suisse-Pensionskasse um eine Renditesteigerung: Wenn sie nämlich neu vermietet, kann sie höhere Mieten als bei bestehenden Mietverhältnissen verlangen. Werden die blauen Briefe nicht zurückgenommen, droht weiteren 80 Wohnungssuchenden die erbarmungslose Jagd auf eine freie Wohnung.

Wegen der Vertragsfreiheit hat ein Vermieter freie Hand, wenn er sanieren will. Er muss nur wenige Vorschriften einhalten, etwa die Sanierung «rechtzeitig» ankündigen und im «zumutbaren Rahmen» sanieren. Das sind Gummibegriffe, die in der rauen Realität des Mietmarkts wenig bedeuten, wenn sie überhaupt eingehalten werden. Nichts schützt Mietende vor einem kollektiven Rauschmiss: Weder sind Leerkündi-

Bild MV/BL



Bei Massenkündigungen infolge Umbau ist ein besonderer Schutz der Betroffenen angezeigt.

gungen ganzer Siedlungen verboten noch ist bei Sanierungen eine sozialverträgliche Vorgehensweise Pflicht.

Ein Vergleich mit dem Arbeitsrecht zeigt: Dort gilt zwar ebenfalls die Kündigungsfreiheit des Arbeitgebers. Doch sie

Wie wäre es, wenn Vermieter bei Massenkündigungen einen Sozialplan vorlegen müssten?

hat Grenzen, wenn eine grössere Anzahl von Menschen betroffen ist. Grossunternehmen haben die Pflicht, bei Massenkündigungen ein Mitwirkungsverfahren einzuhalten. Die Beschäftigten bzw. ihre Gewerkschaften können Alternativvorschläge zur Vermeidung des Jobbaus vorlegen. In der Realität resultiert dann meist ein Sozialplan, der die Nachteile der Kündigungen abfedert. Für Grossunternehmen mit 250 und mehr Angestellten besteht bei Kündigungen von 30 und mehr Leuten ab diesem Jahr eine Sozialplanpflicht (Art. 335 OR).

Solche Sozialpläne enthalten Leistungen zur Milderung der Nachteile, zum Beispiel Umschulungen, Weiterbildungen, Hilfen bei der Stellensuche, Umzugshilfen, Abgangsentschädi-

gungen oder frühzeitige Pensionierungen. Wird dieses Beispiel auf das Mietrecht angewendet, so liegt die Idee einer Sozialplanpflicht bei Massenkündigungen auf der Hand. Menschen, die wegen Sanierung, Abbruch oder Umnutzung einer Wohnliegenschaft auf die Strasse gestellt werden, sollen besser geschützt werden. Dies lässt sich mit dem gleichen Recht wie im Arbeitsrecht begründen. Sowohl beim Job als auch beim Dach über dem Kopf handelt es sich um schützenswerte existenzielle Grundbedürfnisse. Diese dürfen der Willkür des Marktes überantwortet werden.

Wie wäre es, wenn Grossvermieter im Falle von Massenkündigungen eine Sozialplanpflicht hätten? Sie müssten dann den Betroffenen Leistungen bieten. Denkbar wären Wohnungsvermittlung, Umzugshilfen, Zü-

gelbeiträge, Rückkehrgarantien in die sanierte Wohnung, vorübergehende Unterkünfte bis zum Abschluss des Umbaus oder Garantien gegen überrassene Mietzinsaufschläge nach Abschluss des Umbaus.

Diese Idee scheint logisch, vernünftig und auch sozial angebracht. Sie hätte zur Folge, dass Grossvermieter Sanierungsvorhaben besser planen würden, wenn sie mit zusätzlichen Sozialkosten rechnen müssten. Die Sozialplanpflicht würde somit sozialverträgliche Sanierungen fördern. Die Kosten für Grossvermieter wären tragbar, denn es würden Mieterstreckungsverfahren entfallen. Die Sozialkassen der Gemeinden würden weniger durch Mieter beansprucht, die aus günstigen Wohnungen geworfen werden. Mit anderen Worten: Alle Seiten würden profitieren.

BRD: Sozialpläne bei Stadterneuerung möglich

Ein Blick nach Deutschland zeigt: Sozialpläne bei Sanierungen sind nichts Abwegiges. In Deutschland gilt ein sozialeres Mietrecht als in der Schweiz. Zwar zählt auch dort die Vertragsfreiheit: Kein Vermieter ist verpflichtet, bei Kündigungen seine Mieter zu entschädigen. Doch der Vermieter muss die Modernisierung drei Monate im Voraus ankündigen. Auch kann der Mieter einen Härteeinwand machen, wenn die Sanierung zu einer unzumutbaren sozialen Här-

te führen würde. Ausserdem können die Mieter gegen eine willkürliche Leerkündigung klagen. Die Städte können bei Quartiersanierungen Sozialpläne für Erneuerungsgebiete erlassen. Das sind Kompromisswerke, die verhindern sollen, dass sowohl Mieter wie Grundeigentümer durch den grossflächigen Umbau allzu grosse Nachteile erleiden. Solche baugesetzlich möglichen Sozialpläne wurden bereits in Hamburg oder Berlin erlassen.

So zockt der Immobilienr

Der Ärger über die Livit AG ist überall gross. Immer mehr Mietende wehren sich gegen überhöhte Nebenkosten. Doch die Immobilienbewirtschaftlerin zeigt sich nicht gewillt einzulernen.

So viel Post hat M&W noch nie erhalten: Der Aufruf in der letzten Ausgabe, Erfahrungen mit der Livit AG mitzuteilen, hat ein starkes Echo ausgelöst. Und zwar ein durchwegs negatives: Sämtliche Einsender beklagen sich über überhöhte Nebenkosten und schlechte Leistungen, insbesondere bei der Hauswartung. Teils ist die Empörung gross. Einer schrieb: «Ich bin umgezogen und froh, dass ich nichts mehr mit dieser Firma zu tun habe.»

M&W berichtete über einen Streitfall im Thurgau. Mietende in einer Siedlung erhielten eine astronomische Abrechnung für die Hauswartung mit einer Nachforderung von rund 1200 Franken, dem Doppelten wie bisher. Weil die Livit nicht einlenkte, liegt der Fall jetzt vor dem Bezirksgericht Arbon. Es ist noch kein Urteil ergangen. «Es laufen noch Verhandlungen mit der Livit», sagt Hugo Wehrli, Geschäftsleiter des MV Ostschweiz. Ein Vergleich ohne Urteil ist noch möglich.

Überall zeigt sich dasselbe Bild: Seit die Livit die Hauswartung in eine Tochtergesellschaft namens Livit FM Services AG ausgelagert hat, explodierten die Kosten. Hier einige Belege, die M&W in den letzten Wochen erhalten hat:

- ▶ Bei einer Siedlung mit fünf Wohnblöcken in Grenchen stiegen die Hauswartskosten von 39'000 auf 54'000 Franken.
- ▶ In Flawil verlangte die Livit von einem Mieter eine Nachzahlung von über 1200 Franken. «Ich war geschockt», so der Betroffene.
- ▶ In einer Siedlung in Lausen BL stiegen die Hauswartskosten in einem Jahr von 37'000 auf 46'000 Franken.
- ▶ Eine Mieterin aus Stans be-

richtet: «Uns hat fast der Schlag getroffen, wir bekamen eine Nachzahlung von über 1000 Franken.»

Es gibt Fälle, in denen die Nebenkosten mittlerweile bis zu einem Drittel der Miete ausmachen. Was ist passiert? Vor zehn Jahren hat die Livit, wie andere Profi-Verwaltungen auch, damit begonnen, sämtliche Nebenkosten aus den Mietverträgen auszugliedern. Dann gründete sie 2008 mit der Livit FM Services AG die besagte Tochterfirma. Mit dieser schloss sie Pauschalverträge über die Bewirtschaftung der Liegenschaften ab. Alle Hauswarte der Swiss Life, der die Livit gehört, wurden nun Angestellte der Tochterfirma. Dieses Modell ist jedoch problematisch. «Wenn

die Livit quasi mit sich selber Verträge abschliesst, so wird aus den Nebenkosten ein Geschäft», sagt MV-Rechtsexperte Ruedi Spöndlin. Als AG mache die Tochterfirma Gewinn, den die Mie-

«So werden die Nebenkosten zum Geschäft.»

tenden über die Nebenkostenabrechnung mitberappten. Das kollidiert aber mit dem Mietrecht. Denn dort gilt der Grundsatz, dass der Vermieter aus den Nebenkosten keinen Gewinn schlagen darf. Nur tatsächliche Kosten dürfen weiterverrechnet werden. Und wenn diese überris-

sen sind? Dann empfiehlt der MVD, die Belege einzusehen und zweifelhafte Rechnungen vor der Schlichtungsstelle anzufechten.

Obwohl Mietende das Recht auf Einsicht in sämtliche Belege haben, rückte die Livit bis anhin keine Details zu den Pauschalverträgen mit ihrer Tochterfirma heraus. So kann nicht kontrolliert werden, ob auch unzulässige Leistungen verrechnet werden, zum Beispiel Unterhaltsarbeiten oder Reparaturen. Diese sind bereits durch den Mietzins abgegolten und dürfen nicht überwältigt werden. Immerhin haben sich inzwischen etliche Mietende gewehrt und über setzte Abrechnungen angefochten. Mit Erfolg: In diversen Fällen kam es vor Schlichtungsstelle zu Vergleichen mit reduzierten Beträgen. Es zeigt sich also:



iese Livit die Mieter ab

Wer sich wehrt, hat gute Aussichten auf Erfolg. Wer aber bloss zahlt und die Faust im Sack macht, hat das Nachsehen.

Anscheinend ist der Livit der Trick mit der eigenen Tochtergesellschaft nicht mehr geheuer. Die Eigentümerin hat jetzt die Hauswartungen neu ausgeschrieben und den Auftrag an den Reinigungskonzern ISS vergeben (siehe Interview). Erste Anzeichen deuten auf reduzierte Abrechnungen hin. Doch das Problem bleibt: Müssen Mietende einfach alle Kosten aus Pauschalverträgen des Vermieters übernehmen? Nein, denn es gilt laut Ruedi Spöndlin auch das Wirtschaftlichkeitsgebot. Und für ihn ist klar, dass bei den Kosten volle Transparenz herrschen muss. Es sei unzulässig, wenn Details in den Pauschalverträgen nicht offengelegt würden.

Die Geschäftspraxis der Livit widerspiegelt den Trend in der Immobilienwirtschaft, durch eine systematische

Bewirtschaftung einen maximalen Ertrag aus den Liegenschaften herauszuholen. Das Schlagwort heisst jeweils «Professionalisierung». Oft werden aber die Leistungen nicht besser, sondern schlechter. «Seit die Livit FM Services die Aufgabe übernommen hat, leben wir im Dreck», empört sich eine Mieterin aus Baselland. Es werde nur noch gewischt statt geputzt. «Der Hauswart heisst jetzt «Objektbetreuer» und ist nur noch montags in der Überbauung, während unser früherer Hauswart hier lebte und immer wieder Kontrollgänge machte», berichtet ein Mieter aus dem Kanton Solothurn. Zahlreiche Klagen

beziehen sich auf schlechten Service, nicht zuletzt der Livit selbst. «Wir wurden bei Anfragen stets abgewimmelt», sagt eine Mieterin. Nachbarn hätte es bereits aufgegeben, da nie eine zuständige Person erreichbar sei.

Trotz Dementi seitens der Livit (siehe Interview) bleibt der Eindruck, dass das Unternehmen vor allem auf Ertrag aus ist. Bei 140'000 Mietobjekten zeigt eine einfache Rechnung, dass das Ertragspotenzial bei der Nebenkostenabrechnung riesig ist und sich selbst Kleinstbeträge im Einzelfall zu Millionenerträgen summieren. Die Praxis der Livit bei der Verwaltungskostenpauschale zeigt, dass sie

überall den Maximalbetrag von 4,8% eintreiben will. Dies obwohl in weiten Gebieten der Deutschschweiz nur 3% plus Mehrwertsteuer üblich sind. Gerichtsurteile wie im Kanton St. Gallen, die das bestätigten, ignoriert die Livit. Sie senkt die Pauschale nur unter Zwang, bei allen anderen, selbst wenn sie in demselben Mehrfamilienhaus wohnen, jedoch nicht.

In der Eigenwerbung preist sich der Facility-Konzern den Kunden mit folgendem Slogan an: «Optimierung von Rendite und Ertragskraft». Ungesagt bleibt, dass dies stets auf Kosten der Mietenden geht. So darf es nicht weitergehen.

«Es sind marktkonforme Leistungen»

Hans-Urs Baumann, Leiter der Zürcher Niederlassung der Livit, stellte sich den Fragen von M&W.

Warum hat Livit die Hauswartungen in eine eigene Tochterfirma ausgelagert?

Der Strategiewechsel der Liegenschaftseigentümerin führte zur Auslagerung der Hauswartung in ein Tochterunternehmen. Dabei wird vor allem die Professionalisierung im Liegenschaftsbetrieb angestrebt.

Wie sind die teils starken Kostensteigerungen begründet?

Die Leistungen können je nach Liegenschaft variieren. Die Mieter profitieren zusätzlich von einem 24h-Helpdesk, und bisher separat verrechnete Kosten wie Entsorgung, Verbrauchsmaterial und Betriebskosten (Benzin, Servicekosten der Arbeitsgeräte etc.) sind inkludiert. Ebenso wird in die Mitarbeitenden investiert (Sicherheit, Weiterbildung, Qualität etc.), was zu einem höheren Wert- und Substanzerhalt der Liegenschaft führt und allen Beteiligten dient.

Was sagen Sie zum Vorwurf, Livit mache aus den Nebenkosten ein Geschäft?

Diese Aussage ist nicht gerechtfertigt. Wir erbringen die geforderten und vertraglich verein-

Bild m&w



Auf diesen Namen sind viele Mietende nicht gut zu sprechen.

barten Dienstleistungen zu marktkonformen Konditionen sowie den gesetzlich gültigen Honoraransätzen. Zudem stützen wir uns auf die mietrechtlichen Gegebenheiten und belasten ordnungsgemäss nur die erlaubten und verrechenbaren Nebenkosten.

Warum reduziert Livit die Verwaltungskostenpauschale von 4,5% nur in Streitfällen auf die vielerorts üblichen 3%?

Die Komplexität einer Nebenkostenabrechnung steht in keiner Korrelation zur örtlichen Gegebenheit (Ortsüblichkeit), sondern alleine in der Komplexität der Liegenschaft. Eine Verwaltungskostenpauschale nach Ortsüblichkeit ist somit nicht gegeben. Die stete Zunahme von Vorschriften, komplexen Haustechnikanlagen, die erhöhte Kostentransparenz für alle Beteiligten etc. stellen unter dem Aspekt der treuhänderischen

Verpflichtung hohe Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung und die damit beauftragte Liegenschaftsverwaltung. Die Erstellung einer Nebenkostenabrechnung setzt heute ein hohes Fachwissen voraus, das mit den vom Mieterverband angestrebt tiefen Verwaltungskostenpauschalen nicht honoriert wird.

Jetzt ist ein weiterer Auslagerungsschritt mit der grossen Reinigungsfirma ISS im Gang. Wie verhält es sich damit?

Wir beziehen uns auf unsere Aussage mit dem Fokus der Professionalisierung im Liegenschaftsbetrieb. Die Liegenschaftseigentümerin hat wiederum eine professionelle FM-Submission für ein Liegenschaftsportfolio durchgeführt. Anhand vordefinierten Kriterien und einem analytischen Auswahlverfahren wurde dieser Auftrag an die Firma ISS erteilt.

Alles blüht wieder so sch

Die Gartensaison hat begonnen. Auch auf kleinen Balkons und Terrassen. Für eine schöne Blumenpracht braucht es nämlich gar keine grossen Flächen.

Naturnahe Gärten sind auch auf kleinen Balkons in Mehrfamilienhäusern möglich. Und es braucht dazu nicht einmal grosse Installationen. Allerdings muss man sich von ein paar herkömmlichen Vorstellungen verabschieden. Zum Beispiel davon, dass Pflanzen die ganze Saison blühen müssen, mit einer nie vergehenden Farbenpracht. Geranien oder Petunien sind solche Blumen, die durch ihre Blütenfülle beeindruckten. Diese hat aber ihren Preis, denn immerwährendes Blühen ist nur bei gezüchteten Blumen mit sterilen Blüten möglich. Diese sind jedoch für die Umwelt wertlos, denn sie ziehen wegen mangelnder Samenbildung keine Insekten an. Diese bevorzugen intakte, lebendige Pflanzen, die ihnen den gesuchten Nektar spenden können.

Daher empfehlen die Fachleute vom Gartenfachverband Bioterra einheimische Wildpflanzen für den Balkon. «Es ist erstaunlich, wie schnell selbst in scheinbar unwirtlichen Häuserschluchten Wildpflanzen von nektarsuchenden Insekten gefunden und besucht werden»,

Besuchen Sie die offenen Gärten!

Der Gartenbauverein Bioterra veranstaltet zusammen mit weiteren Fachvereinen erneut die Aktion «Offene Gärten». Im ganzen Land öffnen Gärtnerinnen und Gärtner ihre Pforten und laden Interessierte zu Besichtigung, Begegnung und Gesprächen ein. Am Wochenende vom 14./15. Juni finden die «Nationalen Tage der Offenen Gärten» statt. Praktisch in allen Deutschschweizer Kantonen warten Gärten auf die Besucher. Die Liste der an der Aktion beteiligten rund 250 Gärten ist auf www.offenergarten.ch zu finden.

Bild: Christine Odermatt



Auf dem Balkon blühen auch Wildpflanzen, wenn sie richtig behandelt werden.

sagt der Bioterra-Experte Markus Neubauer. Sogar dichtbesiedelte Stadtzentren können so zu möglichen Standorten von blühenden Terrassengärten werden. Aber um welche Wildpflanzen geht es? Beispiele für Arten, die problemlos in Topfkulturen auf einer Terrasse gedeihen, sind zum Beispiel Glockenblume, Graslie, Lerchensporn, Gipskraut, Hundskamille oder der wilde Majoran. Etliche Wildpflanzen können nach der Blüte rückgeschnitten werden und sind wintergrün. Einige wie der wilde Majoran sind Magneten für Schmetterlinge.

Wer Wildpflanzen auf dem Balkon hat, kann bald dem Treiben der Natur zuschauen und dieses voller Freude geniessen. Doch wie hält man Wildpflanzen am besten? Auch hier gibt es

spezielle Tipps, die man berücksichtigen sollte. Herkömmliche Blumenerde eignet sich in diesem Fall nicht, da der hohe Gehalt an Nährstoffen und Salzen für Wildpflanzen nicht bekömmlich ist. Markus Neubauer empfiehlt torffreie Erde, die mit Sand oder gemahlenem Stein wie etwa Bims versetzt und damit aufgelockert ist. Reine Gartenerde eignet sich für Töpfe und Kistchen auch deshalb nicht, weil sie zu schwer ist und zu wenig Wasser zurückzuhalten vermag.

Und welche Gefässe sollte man verwenden? Die für Pflanzen verträglichsten Behälter sind immer noch Töpfe aus Ton oder Holz, weil sie atmungsaktiv sind und Temperatur und Feuchtigkeit ausgleichen. Allerdings sind solche Töpfe frostempfindlich, wie jeder weiss, der sie schon

einmal über Winter draussen stehen gelassen hat und im Frühjahr dann Frostschäden oder gar Risse feststellen musste. Es gibt allerdings im Handel auch frostsichere Töpfe. Fragen Sie nach!

«Kombinationen von Wildstauden, Zierpflanzen und Gewürzen können gut gedeihen.»

Töpfe und Kistchen sollten bekanntlich nicht direkt auf dem Boden stehen, sondern auf Steinen, Füsschen, Untersetzern oder kleinen Holzlatten, damit die Abzugsmöglichkeit gewährleistet ist. Metallgefässe kann man eben-

ön

Gerade diese Sanierung muss sozialverträglich sein



falls verwenden, doch haben sie den Nachteil, dass sie an der Sonne sehr heiss werden und die Wurzeln beschädigen können. Metallgefässe lassen sich innen mit Styropor auskleiden, um diesen Nachteil zu kompensieren.

Spielt es eine Rolle, welche Wildpflanzen man kombiniert? Hier ist Kombinations- und Experimentierfreude gefragt. Bioterra-Fachmann Neubauer meint, dass etliche Arten, die im Garten gross und mächtig werden, sich auch in beengten Töpfen erstaunlich pflegeleicht halten. «Auch Kombinationen von Wildstauden, klassischen Zierpflanzen und Gewürzen können sich vertragen und gut nebeneinander gedeihen», weiss er. Dankbar in einer Kombination seien zum Beispiel Prachtkerzen oder die kleinwüchsigen Löwenmäulchen.

Im Fall der brutalen Leerkündigung in Gerlafingen wird es im Juni zu einer Schlichtungsverhandlung kommen.

Rund 50 Haushalte in Gerlafingens Quartier mit dem Spitznamen «Klein-Istanbul» müssen ausziehen, weil die alten Blöcke saniert werden (siehe Reportage im letzten M&W). Das stürzt viele Betroffene in grosse Probleme. Praktisch alle sind türkische oder italienische Migranten. Ganze Familien und Verwandte, die einander nachbarschaftlich unterstützen und ein wirksames soziales Netz bilden, drohen auseinandergerissen zu werden. Wie niemand sonst sind sie auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Derart günstige Unterkünfte werden sie nicht mehr finden.

Insgesamt 26 Parteien haben die Kündigungen mit Unterstützung des MV Solothurn angefochten. Nach Angaben von Rechtsanwältin Clivia Wullimann wird Ende Juni eine Schlichtungsverhandlung stattfinden. Die MV-Vertrauensanwältin ist zuversichtlich, dass sie für die Betroffenen etwas herausholen kann, mindestens eine längere Mieterstreckung unter Hinweis auf die Härtefall-situation. Sie sieht aber grosse Probleme: «Die Familien werden sich die neuen Mieten nach der Sanierung kaum leisten kön-



Sie stehen bald auf der Strasse: Mietende mit geringem Einkommen in Gerlafingen.

nen. Da könnten sie geradeso gut in Solothurn eine Wohnung suchen», sagt sie. Nach ihren Angaben hat bisher kaum jemand eine neue Bleibe gefunden.

Eigentümerin der Mehrfamilienhäuser ist die Narva Properties AG. Die kritischen Bemerkungen von M&W zum un-

klaren Hintergrund dieser Firma haben Inhaber Christopher Lilliefelth zu einer Replik veranlasst (siehe Kasten). Darin betont er die Bedeutung von Sanierungen für die Werterhaltung von Gebäuden und stellt ausserdem die Möglichkeit eines Wiedereinzugs in die sanierten Wohnungen in Aussicht.

Clivia Wullimann vermisst ein grösseres Engagement der Gemeinde Gerlafingen zu Gunsten der betroffenen Mieter. Wenn die Gekündigten nicht in der Lage seien, wesentlich höhere Mieten zu bezahlen, dann müssten sie Sozialhilfe in Anspruch nehmen. So sei auch die Gemeinde vom Sanierungsprojekt betroffen, und sie habe ein Interesse daran, dass massvoll mit entsprechend moderaten Mieten umgebaut werde. Es sei unwahrscheinlich, dass besser gestellte und kapitalkräftigere Leute in dieses Quartier einziehen wollten. Daher müsse die Gemeinde darauf einwirken, dass die Renovation sozialverträglich ausfalle, so die Rechtsanwältin.

Replik: «Sanierungen wichtig für den Werterhalt»

Der Inhaber der Firma Narva Properties AG, Christopher Lilliefelth, reagiert auf den M&W-Bericht über die Massenkündigungen in Gerlafingen mit einer Replik. Wir geben sie hier wörtlich wieder:

«Sanierungen sind wichtig für den Werterhalt von unseren Bauten in der Schweiz. Wir glauben fest daran, dass alle davon einen Nutzen tragen. Älteren Wohngebäuden frisches Leben zu verleihen, bedeutet auch, dass weitere Generationen kostengünstig wohnen können. Die Wohnanlage in Gerlafingen wurde 1952 errichtet, und seit dieser Zeit, abgesehen von einer Erneuerung der Fenster und Heizungen, wurden keine

weiteren Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Dass eine Sanierung der Aussenfassade und insbesondere der Inneneinrichtung mit den sanitären Anlagen nach 60 Jahren notwendig ist, mit Anpassung an einen zeitgemässen Standard, sollte niemand überraschen. Eine Sanierung der Wohnanlage ist auch im Interesse der Gemeinde Gerlafingen und insbesondere der Bewohner. Leider sind im Rahmen einer derartigen Sanierung Kündigungen der Mietverhältnisse unvermeidbar. Ein Wiedereinzug wird aber nach der Sanierung zu den ortsüblichen Mietpreisen möglich sein.

Christopher Lilliefelth»

Grillieren auf dem Balkon?

Wird es wärmer, verlagert sich das Leben nach draussen. Und schon ist auch der Streit da, was auf dem Balkon erlaubt ist und was nicht.

Ein einheitliches Erscheinungsbild ist gewissen Liegenschaftsverwaltungen offenbar ein wichtiges Anliegen. Sie sehen es nicht gerne, wenn auf dem einen Balkon ein roter Sonnenschirm steht und auf dem anderen ein blau-weiss gestreifter Vorhang hängt. Deshalb gibt es Reglemente, die vorschreiben, wie die Balkone einzurichten sind. Müssen sich Mieterinnen und Mieter daran halten?

Kaum. Zunächst einmal ist eine Mietliegenschaft keine Kaserne. Es gibt da keinen Kommandanten, der über die Befehlsgewalt verfügt. Die Nutzung beruht vielmehr auf einem Vertrag, auf den man sich geeinigt hat. Ein Reglement über die Balkonnutzung ist somit nur gültig, wenn es im Mietvertrag enthalten ist oder wenn dieser ausdrücklich darauf verweist.

Aber selbst mit einer Vertragsgrundlage dürfen die Mietenden nicht übermässig eingeschränkt werden. Verbote und Gebote sind nur gültig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Für die Anordnung einer einheitlichen Balkonmöblierung gibt es in der Regel aber keinen sachlichen Grund. Ausser es handelt

Bild: Jonas Traber



Richtiges Grillieren sollte die Nachbarn nicht stören.

sich bei der betreffenden Liegenschaft ausnahmsweise um ein architektonisches Highlight. Deshalb müssen sich Mietende normalerweise keine Vorschriften über die Balkoneinrichtung machen lassen.

Gewisse Regeln der Rücksichtnahme müssen allerdings nicht extra vertraglich vereinbart werden. Sie sind so selbstverständlich, dass sie immer und überall gelten. Dazu gehören etwa die Nachruhe ab 22

Uhr sowie das Verbot, Zigarettenskippen vom Balkon zu werfen. Gerade im Sommer geht man natürlich nicht um 22 Uhr zu Bett. An heissen Tagen bereitet die Abendfrische auf dem Balkon sogar einen besonderen Genuss, und man sitzt gerne länger draussen. Das ist auch nicht verboten. Gespräche sollten sich dann allerdings auf Tischlautstärke beschränken, damit Nachbarn, die schlafen wollen, nicht gestört werden.

In einem Fussballsommer wie jetzt – Stichwort WM in Brasilien – fällt es manchmal schwer, sich an diese Regel zu halten. Viele Sportbegeisterte lassen den Fernseher so laut laufen, dass das halbe Quartier das Spiel mitverfolgen kann. Und bei einem Goal brechen sie in lautstarken Jubel aus. Streng

Im Sommer geht man nicht um 22 Uhr ins Bett.

rechtlich gesehen ist das nach 22 Uhr nicht erlaubt. In Wirklichkeit wird es aber meistens geduldet. Begeisterung wirkt bekanntlich ansteckend. Wer sich beschwert, weil es bei einem wichtigen Länderspiel mal etwas laut zu und her geht, muss ein rechter Griesgram sein.

Immer wieder zu Streit gibt die Frage Anlass, ob man auf einem Balkon grillieren darf. Weitgehend unbestritten ist heutzutage, dass ein generelles Grillierverbot auf dem Balkon nicht haltbar ist. Als Freipass, seine Nachbarn einzuräuchern, ist das aber nicht zu verstehen. Mietende haben eine Rücksichtspflicht. Verstossen sie dagegen, kann der Vermieter einschreiten. Mieter, die sich durch übermässigen Grillrauch gestört fühlen, können das sogar verlangen. *Ruedi Spöndlin*

GASTKOMMENTAR

Sozialpartnerschaft auch im Mietwesen

Wie grilliert man richtig?

Folgende Tipps helfen, beim Grillieren übermässige Belästigungen zu vermeiden:

- ▶ Sparsam mit Kohle und Anzündern umgehen
- ▶ Statt Anzündern allenfalls einen Blasebalg verwenden
- ▶ Auf keinen Fall behandeltes oder frisches Holz verbrennen
- ▶ Auf gar keinen Fall Hausabfälle verfeuern
- ▶ Statt eines Holzkohlegrills allenfalls einen Gasgrill verwenden
- ▶ Möglichst wenig Fett und Marinade in die Glut tropfen lassen.

Obwohl die Unternehmer die Sozialpartnerschaft in den letzten Jahren oft missachtet haben, ist diese immer noch ein sehr wichtiger Pfeiler der schweizerischen Arbeitswelt.



Carlo Sommaruga

Dort, wo die Lohnabhängigen organisiert und die Arbeitgeber bereit sind, die Früchte der Produktivität mit jenen zu teilen, die sie erarbeitet haben, finden sich die Sozialpartner und schliessen miteinander Gesamtarbeitsverträge ab.

Im Gegensatz zur Arbeitswelt ist im Mietwesen die Sozialpartner-

schaft unbekannt. Während sich die Mehrzahl der Arbeitgeber mit den Gewerkschaften an einen Tisch setzt und die Löhne aushandelt, bieten die Vermieter in keiner Weise Hand dazu, um die Mieten und das Mietniveau auch nur ansatzweise zu verhandeln. Sie streichen lieber Maximalerträge ein, selbst wenn diese über dem gesetzlich Erlaubten liegen, und dies geschieht stets auf dem Buckel der Mieterinnen und Mieter. Klar, die wirtschaftlichen Realitäten des Arbeitsmarkts und jene des Mietmarkts sind verschieden. Doch der Lohn und die Miete sind die zwei Seiten derselben Realität für Mietende und Lohnabhängige, welche schliesslich die Mehrheit unserer Bevölke-

rung ausmachen. Ein wenig mehr soziale Verantwortung müsste die Vermieter eigentlich dazu bringen, einen Dialog zu Gunsten einer wirklich moderaten Mietpolitik zu akzeptieren.

Nun werden Sie mir entgegen: Was ist denn mit den Rahmenmietverträgen? Solche Übereinkommen, wie sie vom Westschweizer Mieterinnen- und Mieterverband und vom Kanton Waadt abgeschlossen wurden, sind sicherlich ein Ausdruck der Gesprächskultur mit den hiesigen Immobilienverbänden. Aber sie sind kein Ergebnis einer Sozialpartnerschaft. Auch steht nicht die soziale Verantwortung im Zentrum. Diese Rahmenverträge präzisieren lediglich die

BRD zieht Mietpreisbremse an

Während Schweizer Städte unter hohen Mieten stöhnen, tritt in deutschen Städten eine Mietpreisbremse in Kraft. Es ist ein Projekt der Grossen Koalition.

Die Mietexplosion in Grossstädten wie Hamburg, Berlin, München oder Köln soll eine Mietpreisbremse eindämmen. Laut der Gesetzesvorlage von Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) dürfen Vermieter bei Neuvermietungen nicht mehr beliebig viel Miete verlangen. Erlaubt sind höchstens zehn Prozent mehr als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Diese Bremse gilt als eines der wichtigsten Reformvorhaben der Grossen Koalition aus CDU/CSU und SPD.

Das Anliegen war im Koalitionsvertrag festgelegt worden. Bei der konkreten Ausarbeitung in den letzten Monaten war es jedoch zunehmend umkämpft. Kein Wunder, geht es doch im Immobilienmarkt um Milliardeninteressen. Die Vermieterlobby erreichte inzwischen, dass ihre Gewinne kaum beschnitten werden. So darf ein Eigentümer von einem neuen Mieter mindestens so viel ver-

langen wie vom alten, auch wenn er eine überhöhte Miete wegen der Vergleichsmieten eigentlich senken müsste. Somit drückt die Mietpreisbremse das allgemeine Mietpreisniveau nicht. Sie verhindert lediglich einen weiteren raschen Anstieg, dämpft also die Explosion.

Zudem gibt es weitere Einschränkungen. So soll die Bremse nur befristet und nur in angespannten Märkten wirken. Die Bundesländer müssen die fraglichen Gebiete bezeichnen. Eine Umfrage hat kürzlich ergeben, dass nur gerade fünf der 16 Bundesländer beabsichtigen, die Massnahme anzuwenden. Das stösst beim Deutschen Mieterbund (DMB) auf Kritik. Direktor Lukas Siebenkotten: «Die zögerliche Haltung der Bundesländer zeigt, wir brauchen eine bundesweit einheitliche Mietpreisbremse.» Es könne nicht richtig sein, wenn die Einführung vom politischen Willen der Landesregierungen abhängig sei.

Vermehrt wurde jüngst aus dem konservativen Lager Kritik laut: Die Mietpreisbremse sei investitionsfeindlich und verhindere den Bau neuer Wohnun-

gen, heisst es. Doch Siebenkotten париет: «Erstvermietungen im Wohnungsneubau sind von der Mietpreisbremse gar nicht betroffen.» Aus Schweizer Sicht drängt sich hier die Bemerkung auf: Wie sich doch die Argumente gleichen! Auch hierzulande bekämpfen Vermieterkreise jede Mietrechtsverbesserung mit dem Einwand, sie verhindere neue Investitionen und lege den Wohnungsbau lahm.

Derweil stellen Beobachter kurz vor der Einführung der Mietpreisbremse einen starken Preisschub fest. Seit Beginn dieses Jahres sind in ganz Deutschland die Angebotsmieten im Schnitt um fast drei Prozent ge-

Es sieht so aus, als ob die Vermieter noch schnell ihre Gewinne sichern wollten.

stiegen. Laut dem Internetportal Immobilienscout24 sei dies grösser als der ganze Anstieg im letzten Jahr. Das Nachrichten-

magazin «Spiegel online» schrieb, dass nun einige Vermieter bei ihren Wohnungen noch schnell jene Gewinne sichern wollten, die ihnen künftig beschnitten werden sollen.

Es wird vermutet, dass viele Vermieter Fakten schaffen wollen. Wohnungen würden teurer vermietet, als es sonst der Fall wäre – sozusagen Torschlusspanik in der Immobilienbranche. Das Phänomen taucht besonders in den mittelgrossen Städten auf, wo bei den Mieten noch Aufschlagspotenzial besteht. In Grossstädten wie München oder Hamburg, wo die Preise ausgereizt sind und nicht einfach weiter angehoben werden können, blieb ein starker Schub hingenommen aus.

Diskussionen zeichnen sich sodann um die Mietspiegel ab. Diese erhalten eine grössere Bedeutung als bisher, da die Mietpreisbremse auf die ortsüblichen Vergleichsmieten abstellt. Mietspiegel gibt es zwar in vielen deutschen Städten, doch haben nicht alle die gleiche Qualität. In der Praxis sorgen sie häufig für Streit bei Mietzinsaufschlägen.

Bild zVg



Die Mietpreisbremse soll die weitere Mietexplosion in Deutschlands Grossstädten (hier: Berlin) verhindern.

n?

mehr oder weniger strenge Anwendung der Mietrechtsregeln auf die Mietverträge, natürlich ohne die Höhe der Mieten irgendwie zu beeinflussen.

Sie könnten aber dennoch der Ausgangspunkt für eine solche Sozialpartnerschaft sein, auch wenn bisher noch keinerlei Anzeichen dafür vorhanden sind. Eine Sozialpartnerschaft bezüglich der Festsetzung von Mieten scheint möglich. So etwas existiert zum Beispiel in Schweden. Jedes Jahr diskutieren dort die Sozialpartner die Modalitäten der Miete. Die Regierung weitet danach die getroffenen Vereinbarungen auf den ganzen Markt aus. Carlo Sommaruga, Generalsekretär Asloca, Genf

Sinkt er noch weiter ab?

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



www.oikocredit.ch
044 240 00 62

Seit 35 Jahren unterstützt
Oikocredit benachteiligte
Menschen mit fairen Darlehen.
Helfen auch Sie mit, indem Sie
Anteilscheine von Oikocredit
zeichnen.

sozial verantwortlich
nachhaltig
gerecht

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE

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

Ab Verbindung
mit dem/r
RechtsberaterIn



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

Paukenschlag der Zürcher Kantonalbank: Sie glaubt, dass der Referenzzins noch weiter absinken wird. Ursache sind die Libor-Hypotheken.

Alle Zinsprognosen gingen bis jetzt davon aus, dass der Tiefpunkt erreicht ist. Weiter hinab als auf 2% werde der Referenzzins nicht sinken. Die meisten Fachleute sagten einen Wiederanstieg der Zinsen im Jahr 2015 voraus. Jetzt macht die Zürcher Kantonalbank (ZKB) eine andere Berechnung. Danach könnte der Referenzzins im Herbst 2015 von den bisherigen 2% noch auf 1,75% sinken. ZKB-Autor Peter Meier hält dieses Szenario sogar für «ziemlich wahrscheinlich».

Wie kommt er darauf? Das hat mit der Beliebtheit von Libor-Hypotheken zu tun. Der Anteil dieser am

Annoncen

etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

ETCETERA

Soziale Auftragsvermittlung
des SAH Zürich

www.etcetera-zh.ch

Zürich 044 271 49 00
Dietikon 044 774 54 86
Thalwil 044 721 01 22
Effretikon 052 343 21 41
Dielsdorf 044 885 50 55



kurzfristigen Geldmarkt orientierten Hypotheken ist im Neugeschäft deutlich gestiegen. Wenn langlaufende Hypotheken durch Libor-Hypotheken mit einem tiefen Zinssatz abgelöst werden, so sinkt der Durchschnittssatz aller Hypotheken. Es ergibt sich ein so genannter «Laufzeiten-Effekt». Dieser Effekt sei ein wichtiger Grund für den stetigen Rückgang des Referenzzinssatzes gewesen, obwohl die Zinsen nicht

Der Referenzzins würde ab 2016 deutlich schneller ansteigen.

mehr markant gesunken seien, so Meier. «Bei einer deutlichen Zunahme der Libor-Hypotheken könnte deshalb der Referenzzins noch weiter sinken», argumentiert er. Laut den Berechnungen soll der Zeitpunkt dafür im Herbst 2015 gekommen sein. Das würde bedeuten, dass die Mietenden dann erneut eine Mietzinssenkung im Umfang von 3% zugute hätten. Eine erfreuliche Nachricht für die Mieterschaft, der aber gemäss dem ZKB-Szenario eine schlechte auf dem Fuss folgen würde. Denn wenn bei einem Zinsanstieg wieder von Libor-Hypotheken auf längerlaufende Hypotheken gewechselt wird, würde der Referenzzins ab 2016 deutlich schneller ansteigen als nach den bisherigen Prognosen.

Nach der «Gnadenfrist» ergäbe sich ab Ende 2016 eine klare Zinskurve nach oben. Bis Herbst 2018 würde eine Marke von 2,5% erreicht. «Dies entspricht einer Mietzinssteuerung von 12% innerhalb von eindreiviertel Jahren», so Meier.

Klar, dass bei diesem Szenario die Mietenden auf breiter Front mit Mietzins erhöhungen eingedeckt würden – auch von solchen Vermietern, die vorher die Mieten nie oder nur ungenügend nach unten an den Referenzzins angepasst haben.

Offen bleibt dabei die Frage, in welchen Gebieten die Vermieter noch Preisreserven ausreizen können. In den teuren Agglomerationen wird das weniger der Fall sein als in den günstigeren Landgebieten. Eins ist aber klar: Nach der Zinswende, wann immer sie auch kommen mag, müssen Mietende auf der Hut sein und Mietzinsaufschläge besonders kritisch begutachten, sonst zahlen sie noch mehr zuviels bis anhin. Und das Mittel der Anfechtung überhöhter Anfangsmieten wird populärer werden. Darauf müssen sich die Schlichtungsbehörden bereits heute einstellen.

Referenzzins bleibt bei 2%

Der für die Mieten massgebliche Referenzzinssatz bleibt per 2. Juni 2014 wie bisher bei 2%. Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen bekanntgegeben. Der Durchschnitt der Hypothekarzinsen ist weiter gesunken. Er liegt bei rund 1,95%. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) kritisiert, dass nur wenige Mietende von den rekordtiefen Zinsen profitierten. Während die Eigentümer in diesem Jahr 13 Milliarden Franken weniger Zinsen bezahlen als noch im Jahr 2008, ist demgegenüber der Mietpreisindex im gleichen Zeitraum um 8 Prozent gestiegen.

Anhänger Mieten Thurgau

NEU!



Ernst Bill Hauptstr. 57
Tel. 071 636 15 74 CH-8572 Berg
ernst.bill@hotmail.ch
info@anhaenger-mieten-thurgau.ch

www.anhaenger-mieten-thurgau.ch

Gibt es eine Rückerstattung?

Frage: Am 24. Januar bin ich aus meiner Mietwohnung ausgezogen. An diesem Tag fand die Abnahme durch die Vermieterin statt, worauf



Ruedi Spöndlin

sofort eine Freundin von mir einzog. Mit dieser habe ich mündlich abgemacht, dass sie mir dafür den Mietzins für die letzten sieben Tage des

Januars erstattet. Sie bezahlte mir den betreffenden Betrag anstandslos. Inzwischen hat sie es sich aber anders überlegt. Sie fordert den Betrag von mir zurück und droht mit einer Betreibung. Sie behauptet, sie sei nicht verpflichtet gewesen, mir diese Summe zu zahlen. Stimmt das?

Hotline: In Ihrem Fall geht es um eine Vereinbarung zwischen Ihnen und Ihrer Freundin. Wenn Ihnen diese versprochen hat, den Mietzins für eine Woche zurückzuerstatten, muss sie das grundsätzlich tun. Man könnte sagen, sie sei während dieser Woche Ihre Untermieterin gewesen.

Dass Ihre Vereinbarung nicht schriftlich vorliegt, macht nichts. Sie ist trotzdem gültig. Sie könnten deswegen aber ein Beweisproblem haben, wenn Sie Ihr

Geld einfordern möchten. In Ihrem Fall spielt das aber keine Rolle mehr. Denn Ihre Freundin hat Ihnen das Geld ja bereits bezahlt. Mit der Zahlung hat sie Ihren Anspruch zunächst einmal anerkannt.

Eine Rückforderung wäre laut Gesetz nur möglich, wenn sie nachweisen könnte, dass sie den Betrag nicht geschuldet und die Zahlung im Irrtum geleistet hat. Dies wird ihr kaum gelingen. Trotzdem kann sie Sie betreiben. In der Schweiz kann jeder jeden betreiben, ohne dass die Berechtigung seines Anspruchs geprüft wird. Sie können bei Erhalt der Betreibung aber Rechtsvorschlag erheben. Dann ist diese gestoppt. Es liegt dann an Ihrer Freundin, weitere rechtliche Schritte gegen Sie einzuleiten.

Bild m&w



Untermietverhältnisse haben ihre Tücken.

Wenn die Fläche nicht stimmt

Frage: Im Inserat stand, die angebotene Mietwohnung umfasse 96 Quadratmeter. Als wir sie nach Vertragsunterzeichnung besichtigten, haben wir aber nur 94 Quadratmeter gemessen. Also stimmte die Flächenangabe nicht. Dürfen wir nun den Mietzins reduzieren?

Hotline: Nein. Da es verschiedene Methoden zur Flächenberechnung gibt, ist die Angabe im Inserat nicht ganz eindeutig. Bei Verwendung einer anderen Methode kann sich durchaus eine Abweichung von zwei Quadratmetern ergeben.

Deshalb können Sie in diesem Fall keine Mietzinsreduktion verlangen. Möglich wäre dies nur, wenn Ihnen bei Abschluss des Mietvertrags eine ganz eindeutige Flächenberechnung vorgelegt worden wäre. Das war aber bei Ihnen nicht der Fall.

GRAUBÜNDEN

Bündner MV setzt in Chur auf Angriff

Anfang Mai hat ein vom MV Graubünden initiiertes Komitee eine Volksinitiative für mehr günstige Wohnungen gestartet.

Die Agglomeration Chur wächst. Und mit ihr die Mieten. Sie klettern unentwegt in die Höhe. Preiswerter Wohnraum wird knapp. Diesem unheilvollen Prozess will der MV Graubünden nicht länger tatenlos zu sehen. Er hat ein Komitee auf die Beine gestellt und eine städtische Volksinitiative für günstige Mieten lanciert.

Damit weht in Chur ein neuer Wind. Erstmals seit längerem setzt sich der Bündner Mieterinnen- und Mieterverband

mit einem politischen Vorstoss in Szene. Das ist die Handschrift des jungen Präsidenten Lukas Horrer. Er kündigte in M&W bereits letztes Jahr einen entsprechenden Vorstoss an. Auslöser war die Debatte um den neuen Churer Stadtteil West. Der ist charakterisiert durch zwei neue, hohe Bürotürme, die Churs Ruf als «Alpenstadt der Hochhäuser» alle Ehre machen. Nur: Wo bleibt da der erschwingliche Wohnraum?

Laut Lukas Horrer hat es die Stadt verpasst, bei der Planung des neuen Stadtteils dafür zu sorgen, dass Wohnungen mit bezahlbaren Mieten entstehen. Im Komitee machen neben dem MV die SP sowie der Ostschweizer Verband der Wohnbaugenossenschaften mit. Gemäss Initiativtext wird gefordert, dass in Chur der Anteil an gemeinnüt-

zig erstellten Wohnungen in den nächsten Jahren von bisher 8 auf neu 12 Prozent steigen soll. Gemäss einer Untersuchung der Hochschule für Technik und Wirtschaft gibt es heute in Chur lediglich 1528 Genossenschaftswohnungen. Die Initiative will deren Anteil erhöhen und so einen Beitrag zur Unterbindung von Spekulation und Renditebolzerei im Immobilienmarkt leisten. «Heute können die Vermieter den Markt nach Belieben diktieren, das wollen wir ändern», so Lukas Horrer.

Nötig sind 800 Unterschriften innert einem Jahr. Deren Sammlung dürfte für den MV kein Problem sein. Schon jetzt ist sicher: Auch die Stadt Chur wird sich wie andere Städte politisch mit dem Problem von bezahlbarem Wohnraum auseinandersetzen müssen.

Bild m&w



In Chur wird bezahlbarer Wohnraum rar.

Was muss man sich beim

Die Baubranche boomt, Wohnhäuser verschwinden hinter Baugerüsten. Wohnen ist dann nicht mehr unbedingt ein Vergnügen. Doch alles müssen sich Mietende bei einem Umbau nicht gefallen lassen.

Als Ruth Meier von der Arbeit nach Hause kommt, steht ein Baugerüst am Haus. Der Blick nach draussen ist durch eine Blache getrübt und der Balkon vorerst unbenutzbar. Muss sie sich das bieten lassen? Die Antwort lautet «Jein». Eine Fassade benötigt halt hin und wieder Unterhalt. Deshalb darf sie der Vermieter renovieren lassen. Gemäss Art. 260 OR hat er aber die Renovationsarbeiten den Mietern rechtzeitig anzukündigen. Was das heisst, steht nicht im Gesetz. Mindestens zwei bis drei Monate sollten es aber auf jeden Fall sein.

Weil im Baugewerbe Termindruck herrscht, nehmen es viele Vermieter mit der Ankündigung nicht so genau. Wenn eine Bau-

Der Vermieter muss die Renovationsarbeiten rechtzeitig ankündigen.

firma gerade Zeit hat, legt sie sofort los. Laut Gesetz müssen sich die Mietenden das aber nicht bieten lassen. In krassen Fällen könnten sie die Renovationsarbeiten unter Umständen gar durch eine richterliche Verfügung stoppen. Das ist aber aufwändig und nützt oft nicht viel. Denn dadurch würde sich der Abschluss der Arbeiten nur verzögern.

Also bleibt Mietenden nichts anderes übrig, als eine Mietzinsreduktion für die Bauzeit zu verlangen. Diese hätten sie auch bei rechtzeitiger Vorankündigung zugute. Eine Ermässigung von 10 bis 15 Prozent können sie in der Regel beanspruchen, wenn ein Gerüst an der Fassade steht. Erfolgt keine korrekte Ankündi-

Bild zvg



Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter gibt es bei einem Umbau Grenzen des Zumutbaren.

gung, muss es mehr sein, vielleicht 20 bis 25 Prozent. Wieviel genau, ist Ermessenssache. Im Streitfall müssen die Mieterinnen und Mieter deswegen an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Gemäss Art. 260 OR müssen Umbau- und Renovationsarbeiten in einer bewohnten Liegenschaft nicht nur rechtzeitig angekündigt werden, sondern für die Mieter auch zumutbar sein. Wo dabei die Grenze liegt, ist ebenfalls Ermessenssache. Eine Fassadenrenovation ist zweifellos zumutbar. Auch das Auswechseln von Küche und Bad müssen Mietende hinnehmen, wenn die Arbeiten gut organisiert sind. Was bei grösseren Sanierungen zugemutet wird, ist aber oft grenzwertig. Etwa wenn Mieter aus dem vierten Stock ein provisorisches WC im Keller benutzen müssen. Das kommt in Wirklichkeit vor, sprengt den Rahmen des Zumutbaren aber möglicherweise schon.

Kündigt ein Vermieter, weil er die Liegenschaft umbauen oder renovieren will, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter dies anfechten. Dann muss die Schlichtungsbehörde

prüfen, ob es wirklich nötig ist, dass die Liegenschaft für die Bauarbeiten leersteht. Ist dies nicht der Fall, ist die Kündigung missbräuchlich und muss aufgehoben werden. Erweist sich die

Totalausfall im Strassencafé

Geschäftsmieter sind von Umbauten besonders betroffen. Können sie allenfalls Schadenersatz verlangen?

Heiri Müller betreibt ein beliebtes Restaurant, das vor allem im Sommer gut läuft, wenn er aufs Trottoir hinaus stuhlen kann. Dann kommen die Gäste bei schönem Wetter in Scharen. Dieses Jahr wird das

Sommergeschäft aber entfallen. Denn der Vermieter lässt das Haus renovieren. An der Fassade wird ein Gerüst stehen, und das Hinausstuhlen wird unmöglich sein. Klar ist, dass Beizer Heiri Müller deswegen eine Mietzinsreduktion verlangen kann. Wenn das Mietobjekt den zu erwartenden Nutzen während der Bauzeit überhaupt nicht erbringt, könnte die Reduktion sogar 100 Prozent ausmachen. Müller müsste also gar keinen Mietzins bezahlen. Damit ist ihm aber nur begrenzt gedient. Sein Schaden ist grösser. Auch

Umbau gefallen lassen?



Kündigung hingegen als berechtigt, gewähren die Schlichtungsbehörde oder das Gericht den Betroffenen in der Regel eine Erstreckung des Mietverhältnisses. Dadurch schiebt sich der Beginn

der Bauarbeiten hinaus. Wollen Mietende die Unannehmlichkeiten eines Umbaus oder einer Renovation nicht auf sich nehmen, können sie ihrerseits kündigen. Denn gemäss Art. 260 OR sind

é – was jetzt?

wenn er während der Bauzeit keinen Mietzins bezahlen muss, hat er Auslagen für Löhne und andere Betriebsaufwendungen, die keine genügenden Einnahmen entgegenstehen. Er macht einen erheblichen Verlust.

Dafür könnte er vom Vermieter gemäss Art. 259e OR Schadenersatz verlangen. Dieser Anspruch entfällt allerdings, wenn der Vermieter beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. Dieser wird nun argumentieren, laut Gesetz dürfe er das Haus renovieren. Also treffe ihn kein Verschulden, und er schulde

zwar Mietzinsreduktion, darüberhinaus aber keinen Schadenersatz. Einen solchen Anspruch zu begründen, ist deshalb tatsächlich schwierig.

Klar ist, dass ein Vermieter Renovationsarbeiten rechtzeitig ankündigen muss. Sonst kann man von einem Verschulden ausgehen. Heiri Müller könnte sich nun auf den Standpunkt stellen, in seinem Fall hätte die Ankündigung zu einem Zeitpunkt erfolgen müssen, die es ihm erlaubt hätte, so zu disponieren, dass kein Verlust entsteht. *Ruedi Spöndlin*

Bauarbeiten am Mietobjekt nur zulässig, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Dies gilt auch dann, wenn ein Mieter erst kündigt, nachdem er von den bevorstehenden Arbeiten erfahren hat. Der Vermieter muss in diesem Fall zuwarten, bis der betreffende Mieter ausgezogen ist. Dies gilt allerdings nicht, wenn sich dieser geradezu rechtsmissbräuchlich verhält. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn er mit der Kündigung grundlos lange zuwartet, nachdem er von

der bevorstehenden Renovation erfahren hat. Schlaue Vermieter stellen sich manchmal auf den Standpunkt, nach einer Kündigung des Mieters dürften sie nur in dessen Wohnung nicht umbauen. In den übrigen Teilen des Gebäudes seien Renovationsarbeiten hingegen gestattet. Das stimmt aber nicht. Wenn sie den Mieter im gekündigten Mietverhältnis klar beeinträchtigen, sind Renovationen auch ausserhalb der betreffenden Wohnung nicht zulässig. *Ruedi Spöndlin*

VERMIETER

Leichter aufschlagen?

Die Vermieterlobby im Parlament kennt keine Ruhezeiten. Zwei neue Vorstösse sollen erreichen, dass Vermieter leichter aufschlagen können.

Die Hypothekarzinsen sinken und sinken. Die Kosten der Eigentümer haben sich massiv verringert, gleichzeitig steigen die Mieten aber weiter an. Ein Ärgernis! Doch nicht genug damit: Mit parlamentarischen Vorstössen versucht die Vermieterlobby, das heutige Mietrecht noch weiter aufzuweichen und neue Mietzins erhöhungen zu forcieren.

Mit einem Vorstoss verlangt HEV-Präsident Hans Egloff (SVP), die Kriterien der Orts- und Quartierüblichkeit zu vereinfachen. Ziel der Übung: mehr Marktmiete. Heute gelten strenge Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit. Die Vermieter müssen anhand von fünf anderen Wohnungen nachweisen, dass ihre Miete gerechtfertigt ist. Würde der Beweis vereinfacht, so könnten Vermieter die Miete einfacher an die höchsten Mietzinsen im Quartier anpassen. Die Forderung ist vor allem für die Hot-Spot-Regionen gefährlich, da dort bereits heute völlig überrissene Mieten bezahlt werden müssen.

Ein anderer Vorstoss hat Olivier Feller (FDP), Generalsekretär der Westschweizer Immo-

liensverbände, eingereicht. Er will die Renditeberechnung vom Referenzzinssatz abkoppeln. Heute dürfen Vermieter bei einer Überprüfung eine Rendite haben, die ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz liegt. Seine Argumentation: Der Referenzzinssatz sei ein künstlicher Wert und werde weder der Vermieter- noch der Mieterseite gerecht. Leider sagt aber Feller nicht, wie er inskünftig eine missbräuchlich hohe Miete definieren will. Anzunehmen ist, dass er mit einer individuellen Missbrauchsgrenze mehr Spielraum für die Vermieter erreichen will. *Michael Töngi*

NEWS

Katzen-Streit geht vor Gericht

Der Streit im Aargau um die Haltung von zwei Katzen statt nur einer (M&W berichtete) geht vor Gericht. Vor der Schlichtungsbehörde konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb die Behörde eine Klagebewilligung ausstellte. Nun geht Katzenhalter Markus Fricke vors Bezirksgericht. Ihm hatte der Vermieter die Haltung einer zweiten Katze verboten und dann die Wohnung gekündigt. Fricke focht die Kündigung an. «Ich werde die Katzen nicht trennen», ist er entschlossen. Das Tierschutzgesetz ist auf seiner Seite. Dieses empfiehlt eine artgerechte Haltung, damit die Tiere nicht vereinsamen.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

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

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

BASEL

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

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

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

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

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

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

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

BASELSTADT

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

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

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

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

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

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

BERN

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

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

Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

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

FREIBURG

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 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)

Wil: bis auf weiteres leider nicht
verfügbar

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

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

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

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

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

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

SCHAFFHAUSEN

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

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

SCHWYZ

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

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

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

Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

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

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

MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

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



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

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

URI

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

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

WALLIS

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

Rechtsberatung:
Brig-Glis: David Gruber, Rechts-
anwalt & Notar, Überbielstrasse 10,
3930 Visp,
jeden 2. und 4. Montag des Monats,
18–20h, 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.

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



BROSCHÜREN

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

Mietzinserhöhung
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

Problemlos 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: Kündigungsfomular

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

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

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

Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell



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



BÜCHER

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

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

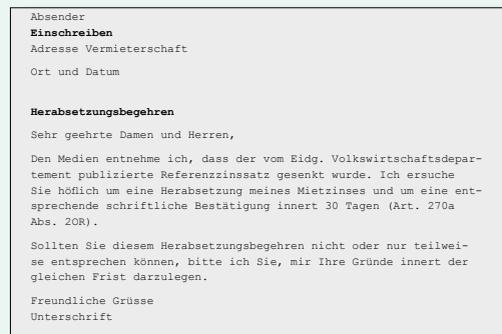
FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

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

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

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

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

Meierhans warnt die Mieter

Preisüberwacher Stefan Meierhans sieht Gefahr für die Mietenden heraufziehen. Die Energiewende werde auf ihre Kosten gehen, warnt er.

Der Preisüberwacher beschäftigt sich mit der Energiewende. Er wolle dieses Thema jetzt genauer unter die Lupe nehmen, kündigte er Mitte Mai in einem Interview mit verschiedenen Zeitungen an.



Stefan Meierhans

Der Anlass ist die Beratung der Energiestrategie 2050, die derzeit vor dem Parlament in Bern liegt. Hier würden wichtige Weichen gestellt, so Meierhans. Dabei hat er grosse Bedenken.

Bild m&w



Der Ausstieg aus der Atomenergie kostet – aber wer bezahlt?

«Ich sehe die grösste Gefahr darin, dass die Energiewende mit unnötig hohen Kosten erkaufte wird», sagte er in dem Interview. Er verweist darauf, dass der Ausstieg aus der Atomenergie und der Umstieg auf umweltfreundliche Energieträger auch ein Geschäft ist. Man werde die Kosten des Atomausstiegs auf diejenigen abwälzen, die sich am wenigsten wehren können, befürchtet Meierhans. Und er sagt im Klartext: «Geht es so weiter wie bisher, werden insbesondere die Mieter die Wende bezahlen. Ich warne vor dieser Entwicklung, sie ist gefährlich.»

Meierhans spielt offensichtlich auf die gestiegenen Strompreise an und verweist auf das Beispiel Deutschland, wo sich

«Absurdes» abspielt, wie er kritisiert: «Aufgrund massiver Subventionierung ist der Strompreis am Markt so tief wie noch nie. Gleichzeitig merken die Endkonsumenten davon nichts. Im Gegenteil: Ihre Stromrechnung wird immer höher.» Dies darum, weil sie auch Abgaben

«Konsumenten, organisiert euch!»

leisten müssten, die wiederum für neue Subventionen eingesetzt würden. Der Strompreis sei noch nie so billig auf dem Markt gewesen, aber gleichzeitig noch nie so teuer für die Konsumenten. Dagegen will sich

Meierhans wehren, was ja auch seine Aufgabe als Preisüberwacher ist. Aber kann er das auch? Er relativiert: Er habe als Preisüberwacher bezüglich der Strompreise ein Empfehlungs-, aber kein Entscheidrecht. Dieses liegt bei der Eidgenössischen Elektrizitätskommission (Elcom). Meierhans setzt daher auf die Hilfe der Konsumenten: «Ich appelliere an die Konsumenten: Realisiert, dass ihr keine Lobby habt und beginnt, euch zu organisieren!»

Dieses Empfehlung hat sich zumindest die Mieterbewegung schon seit längerem zu Herzen genommen. So hat sie sich bereits früh mit den Auswirkungen der Energiewende auseinandergesetzt. Der MV hat etwa verlangt, dass Fördergelder für energetische Sanierungen auf preisgünstige Wohnungen ausgerichtet werden sollen. Weiter hat er die Einführung eines Gebäudeausweises gefordert, damit «Schrottliegenschaften» mit hohen Nebenkosten für Mietinteressenten leichter erkennbar werden. Zuletzt hat der MV verlangt, dass Vermieter Subventionen für Sanierungen deklarieren müssen, damit diese bei der Kostenüberwälzung in Abzug gebracht werden können.

In einem Punkt hat Meierhans Recht: Auch die Mieterverbände müssen die Politik der Stromkonzerne genau im Auge behalten. In der Schweiz wird, genau wie in Deutschland, der Zeitpunkt kommen, wo die AKW-Betreiber verlangen werden, dass der Steuerzahler die teuren Abwrackkosten von ausgedienten Atomkraftwerken bezahlen soll.

URTEILE

Teilkündigung

Ob ein einheitliches Mietverhältnis vorliegt, das eine Teilkündigung ausschliesst, beurteilt sich anhand der konkreten Umstände, insbesondere des konkreten Parteiwillens. Die Kündigung ist zudem anfechtbar, wenn der Mieter die separat vermietete Sache nur zusammen mit der Hauptsache sinnvoll nutzen kann, und dies für den Vermieter bei Vertragsabschluss erkennbar war.

Art. 253a Abs. 1 OR, Art. 271 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Ab-

teilung (4A_283/2013) vom 20. August 2013. Publ. in mp 1/2014.

Kündigung Hauswartwohnung

Bei einem Vertrag mit arbeits- und mietrechtlichen Elementen richtet sich die Kündigung nach dem Recht des überwiegenden Elements. Übersteigt der Hauswartlohn den Mietzins, überwiegt das arbeitsrechtliche Element.

Art. 253 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A_102/2013) vom 17. Oktober 2013 (Originaltext

französisch). Publ. in mp 1/2014.

Vorzeitige Kündigung einer Mitmieterin

Erklären Mitmieter, dass einer von ihnen auszieht und aus dem Vertrag entlassen werden will, ist dies ein vorzeitiger Auszug mit dem Angebot der verbleibenden Mieter als alleinige Nachmieter.

Art. 264 OR. Tribunal cantonal du canton de Vaud, cour des poursuites et faillites (KC12.017353-121639) vom 10. Januar 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 1/2014.