

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2 April 2018

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)



Der Spalter  
*Seite 3*

## Liebe Leserinnen und Leser



Haben Sie ihn erkannt auf unserem Cover? Er ist seit 2010 Bundesrat und zuständig für die Wohnpolitik: Johann Schneider-Ammann (FDP). Kürzlich nahm ihn die «Neue Zürcher Zeitung» gegen wachsende Kritik in Schutz: Seine Politik sei gut, nur seine Kommunikation schlecht. Leider können wir dem nicht zustimmen. Auch seine Politik ist schlecht. Nicht nur die Bauern zürnen ihm, weil er die Agrarpolitik auf den Kopf stellt. Auch die Mieterbewegung grollt. Weil er sie erpressen will (siehe S. 3). Weil er keinen Finger für bezahlbare Wohnungen rührt. Weil er die Bundeshilfe für den genossenschaftlichen Wohnbau in Frage stellt. Und weil er auch noch das Bundesamt für Wohnungswesen abschaffen will.

Das ist zu viel. Der Wohnminister ist ein Abbruchminister. Er hat kein Sensorium für die Sorgen der Bevölkerung, die in Miete wohnt. Das ist immer noch die Mehrheit im Land. Die Mietenden haben von ihm nichts mehr zu erwarten. Das Prinzip Hoffnung hat sich erschöpft. Eine gute Wohnpolitik sieht anders aus. Zum Beispiel so, wie sie in den Städten Zürich oder auch Lausanne praktiziert wird. Oder auch in anderen engagierten Kommunen in der Schweiz. Der Bundesrat hat Nachholbedarf. Es ist Zeit, dass er wohnpolitisch aufrüstet. Statt abrüstet.

Herzlich

[hug@pressebuero-sg.ch](mailto:hug@pressebuero-sg.ch)

<b>Politik</b> Das dicke Ei des Bundesrats	3
<b>Gastkolumne</b> Claudia Friedl	4
<b>SMV</b> Porträt Natalie Imboden	5
<b>Interview</b> Ruedi Spöndlin und der neue Ratgeber	6
<b>Wohnungssuche</b> Was Ältere beachten müssen	10
<b>Basel</b> Historische Abstimmung am 10. Juni	12
<b>Hotline</b> Ist ein neuer Anstrich fällig?	17
<b>Mietttipp</b> Was tun bei Sanierungen?	18
<b>Letzte</b> Ein Gemeindepräsident entgleist	24

#### Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

#### Redaktion

Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen  
T 071 222 54 11

#### Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40  
[info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
Ständige Mitarbeiter/innen

Ruedi Spöndlin (rs), Basel

Michael Töngi, Bern

Balthasar Glättli, Zürich

Beat Leuthardt, Basel

Urs Thrier, Basel

Walter Angst, Zürich

Niklaus Scherr, Zürich

Carlo Sommaruga, Bern

#### Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

#### Layout

Hannah Traber, St.Gallen

#### Titelbild

Michael Schoch, Foto: Chris Iseli/  
AZ Aargauer Zeitung

#### Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

125 251 Exemplare

#### Erscheinen

6 mal pro Jahr

#### Abonnementspreis

Fr. 40.-/Jahr

#### Inserate und Beilagen

Judith Joss,

[judith.joss@mieterverband.ch](mailto:judith.joss@mieterverband.ch)

T 043 243 40 40



[www.facebook.com/Mieterverband](http://www.facebook.com/Mieterverband)



Gedruckt in der Schweiz



# Johann Schneider-Ammanns dickes Ei

Der Bundesrat lehnt die Wohninitiative ab.  
Der Bundesrat?  
Nein, Johann Schneider-Ammann.

Hat unser Wirtschaftsminister je etwas für die Mietenden getan? Kaum. Interessiert er sich überhaupt für die Lage der Mietenden? Nein. Besteht Hoffnung, dass sich das noch ändert? Nein. Johann Schneider-Ammann (FDP) ist aus Sicht der Mietenden ein hoffnungsloser Fall. Leider ist keine andere Diagnose möglich. Und kurz vor dem Ende seiner Amtszeit legt er den Mietenden noch ein dickes

Ei. Das lässt ihn vollends als einen Bundesrat in die Geschichte eingehen, der ums Wohl der Wirtschaft besorgt war. Aber nicht ums Wohl der Menschen. Das dicke Ei sieht so aus: Auf seinen Antrag hin lehnt der Bundesrat die Wohninitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) ab. Das hat er bereits angekündigt und ist keine Überraschung. Die Argumente sind ideologisch begrün-

## Kein Raubbau am Mietrecht!



Im Bundeshaus wird derzeit eine massive Kampagne zur Aushöhlung der Mieterinnen- und Mieterrechte gefahren. Nicht weniger als acht parlamentarische Vorstösse zum Thema sind hängig. Angeführt wird der Feldzug vom Hauseigentümerverband. Der Hausverein Schweiz lehnt diesen Raubbau am Mietrecht klar ab.

Unter Titeln wie etwa «Für Treu und Glauben im Mietrecht» agitiert der HEV – mit Schützenhilfe von rechts bis in die politische Mitte – für die Abschaffung der Mieterrechte. Die Palette der Angriffe ist breit und geht über Einschränkungen beim Anfechten des Anfangsmietzinses bis hin zur Beschneidung der Untermieterrechte. Die Richtung ist immer die gleiche: weniger Rechte für die Mietenden. Den letzten Coup hat der Walliser FDP-Nationalrat Philippe Nantermod lanciert: Er fordert, dass Mieten nur noch in Frage gestellt werden können, wenn Wohnungsmangel besteht. In allen anderen Landesregionen hiesse es: Der Markt soll's richten. Wieweit der dazu in der Lage ist, wissen wir hinlänglich. Der Antrieb ist klar: Der HEV will seiner Klientel richtig gut Geld ins Portemonnaie spülen. Mieterinnen und Mieter sollen mit ständig steigenden Marktmieten dafür sorgen. Obwohl bereits heute – gemäss einer Erhebung der Raiffeisenbank – die Mieten rund 40% zu hoch sind.

Das Credo des Hausvereins ist ein anderes: Wir wollen nicht die «komplette Vertragsfreiheit» wie unser Kontrahent, sondern faire und gutnachbarschaftliche Mietverhältnisse. Auch unsere Vermieterinnen und Vermieter sollen einen anständigen Preis für ihre Objekte erhalten. Dafür setzen wir uns ein. Zwischen diesem Anspruch und dem ebenso uferlosen wie unverschämten Renditedenken der HEV-Lobby liegen jedoch Welten. Wir wollen vermieten – nicht abzocken. Die Vertreterinnen und Vertreter des Hausvereins im Bundeshaus werden die Vorstösse zur Aushöhlung des Mieterschutzes unter diesen Vorzeichen bekämpfen. Das Mietwesen ist gleichsam eine Sozialpartnerschaft. Und in einer solchen sollen sich beide Parteien auf Augenhöhe begegnen, ohne dass eine Seite über den Tisch gezogen wird.

*Claudia Friedl, Präsidentin Hausverein Schweiz, SP-Nationalrätin*

det. Die Wohninitiative sei nicht marktkonform und auch nicht realistisch, steht in der Botschaft. Zur Erinnerung: Das Volksbegehren verlangt, dass 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen günstig sein sollen. Das heisst von Bauträgern erstellt, die gemeinnützig und nicht gewinnorientiert sind. Damit die Mietenden endlich profitieren. Die Initiative knüpft somit an beste schweizerische Traditionen an. Nämlich an die genossenschaftliche Tradition, die das Gemeinwohl über das Gewinnstreben Einzelner stellt.

Die hat Johann Schneider-Ammann offenbar vergessen. Oder gar nie zur Kenntnis genommen. Seine Sicht vom Markt ist mehr als einäugig: Da gibt es nur Private, keine Genossenschaften oder gemeinnützigen Stiftungen, die der Mietpreisspirale mit vernünftigen Mieten trotzen. Auch keine sozial gesinnten Vermieter, die sich an die Kostenmiete halten und auf übertriebene Renditen verzichten. Johann

**Töngi: «Das ist reine Erpressung!»**

Schneider-Ammanns Markt ist rein neoliberal statt sozial. Und apropos «nicht realistisch»: Die von Horrormieten geplagte Metropole Zürich baut auf Geheiss des Stimmvolks den Anteil der bezahlbaren Wohnungen auf 30 Prozent aus. Also wäre auch ein Anteil von 10 Prozent günstigen neuen Wohnungen, wie ihn die Initiative verlangt, sehr wohl machbar. Man muss es nur wollen. Johann Schneider-Ammann aber will nicht.

Und jetzt kommt das Ei. Die Darlehen des Bundes für den genossenschaftlichen Wohnbau laufen aus. Ein neuer Kredit ist fällig. Eigentlich eine Routine-sache. Doch Johann Schneider-Ammann will diesen Kredit nur in Kraft treten lassen, wenn die Wohninitiative verworfen wird. Ex-SMV-Generalsekretär Michael Töngi sagt zu Recht: «Das ist reine Erpressung!» Ist Johann Schneider-Ammann ein Erpresser? So weit wollen wir nicht gehen, denn das tönt nach Kriminalität. Aber er ist ein Spalter. Er versucht mit diesem Manöver, einen Keil zwischen die Mieter- und die Genossenschaftsbewegung zu treiben. Das ist übel und ein Affront, der die Handschrift seines Generalsekretariats trägt. Dort werden solch hinterlistige Pläne ausgeheckt. Das Parlament muss diese Machenschaft korrigieren. Und wenn es das wegen der mieterfeindlichen Mehrheit nicht tut, muss es das Volk an der Urne tun.

# Sie weiss, was Mietpolitik heisst

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband unter neuer Leitung: Natalie Imboden übernimmt von Michael Töngi.



Natalie Imboden, neue Generalsekretärin des SMV

Bild zvg

Lange ins Dossier Mietpolitik einarbeiten muss sie sich nicht. Natalie Imboden (47) ist schon seit vielen Jahren mit Mieterfragen beschäftigt. Vor wenigen Tagen ist sie in die Geschäftsstelle des SMV an der Monbijoustrasse in Bern eingezogen. Als Nachfolgerin von Generalsekretär Michael Töngi, der in die Politik wechselt. Beim 70-Prozent-Pensum bleibt genug Zeit, um weiterhin im Berner Grossen Rat zu politisieren, dem sie seit bald acht Jahren angehört. Zuvor war sie ein Jahrzehnt im Berner Stadtparlament aktiv. Bald zwanzig Jahre in der Politik – Natalie Imboden weiss, wie man Interessen nachhaltig vertritt.

## Eine Insiderin

Davon wird der SMV profitieren. Imboden kennt die Mieterbewegung von innen. Sie ist nämlich Präsidentin der MV-Regionalgruppe Bern und Umgebung. Im Gespräch mit M+W kommen wir schon bald auf das Thema Wohnbauförderung und bezahlbare Wohnungen. Das Anliegen ist auch in Bern höchst aktuell. «Wir haben vor sieben

Jahren mit Erfolg eine Volksinitiative lanciert», sagt Imboden. Diese verpflichtet die Schweizer Hauptstadt, bei Neu-, Um- und Aufzonungen einen Anteil von 30 Prozent für zahlbare Wohnungen zu reservieren. Das Volk stimmte mit über 70% zu. Einsprachen des Hauseigentümergeverbands verhinderten aber bisher eine Umsetzung des Volksbegehrens.

Auch in Köniz, Burgdorf, Thun und Spiez war der MV mit Vorstössen für mehr bezahlbaren Wohnraum aktiv. Dank Natalie Imboden ist das Thema im Berner Grossen Rat deponiert. «Ein hartes Pflaster», sagt sie über die eher konservativ gestimmte Mehrheit. Immerhin will jetzt die Regierung bei der BLS anknöpfen, wo der Kanton Hauptaktionär ist. Die Bahn besitzt genau wie die SBB viele Grundstücke an zentralen Lagen, die sich für günstigen Wohnraum eignen. Imboden hatte verlangt, dass die BLS solche Standorte für den gemeinnützigen Wohnbau freigibt. Eine Rüge des Bundes, dass Bern in dieser Hinsicht mehr tun müsse, brachte den nötigen politischen Rückenwind.

## Bewegte Phase

Natalie Imboden kommt von der Gewerkschaft Unia, wo sie viele Jahre für den Dienstleistungsbereich zuständig war. An die Stelle der Arbeitnehmenden treten jetzt die Interessen der Mietenden. Imboden beginnt ihren neuen Job in einer bewegten Phase. Einerseits läuft die Volksinitiative des MV, die demnächst in die parlamentarische Beratung kommt. Andererseits muss sie die Attacke der Immolobby auf das Mietrecht parieren. Da steht das Prinzip der Kostenmiete und damit ein rechtlicher Grundpfeiler auf dem Spiel. Das sieht nach viel Arbeit aus. «Es ist im Moment sehr spannend», freut sie sich auf die neue Tätigkeit. Bereits hatte sie ihren medialen Einstand im «Blick» mit einem grösseren Interview. Dass sie in ihrer neuen Funktion als Generalsekretärin des SMV mit Arbeitsplatz in Bern nicht zu pendeln braucht, ist ein angenehmer Begleitumstand. Natalie Imboden wohnt in Bern in einer selbstverwalteten Mietergenossenschaft. Sie weiss nicht nur vom Schreibtisch her, was genossenschaftliches Wohnen bedeutet.





«Viele schätzen es,  
einen verlässlichen  
Ratgeber in Buchform  
zu haben.»

MV-Rechtsexperte Ruedi Spöndlin hat den neuen Mietratgeber verfasst.

# Ruedi Spöndlin ist beim MV der Medienfachmann fürs Mietrecht. Sein neuer Ratgeber ist für alle gedacht und leicht verständlich.

*M+W: Ruedi Spöndlin, wissen Sie, wie viele Mieltipps Sie in Ihrem Leben schon verfasst und wie vielen Medien Sie schon Auskunft gegeben haben?*

Ruedi Spöndlin: Nein, ehrlich gesagt nicht. Aber es ist schon so, dass ich seit vielen Jahren die Anlaufstelle im MV für die Medien bin, wenn es um mietrechtliche Fragen geht.

*Jetzt sind Sie der Autor des neuen Buchs «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», das soeben erschienen ist. Warum war diese Publikation nötig?*

Letztes Jahr erschien unser juristisches Standardwerk «Mietrecht für die Praxis». Ein Buch für Anwälte, Spezialistinnen und Fachleute. Was fehlt, ist ein allgemein verständlicher Ratgeber für breite Kreise. Der letzte von Peter Macher und Jakob Trümpy ist zehn Jahre alt. Deshalb fiel der Entscheid für eine komplett neue Ausgabe.

*Es gibt zahlreiche Mietratgeber auf dem Markt. Was unterscheidet Ihr Werk von den anderen?*

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» orientiert sich an der Praxis. Es

stehen nicht Juristenfragen im Vordergrund, sondern die Rechtsprobleme im Mietalltag. Wir wollen allen eine rasche Hilfestellung bieten, die mit einem Mietproblem konfrontiert sind. Und wir tun dies mit der hohen Kompetenz, die der MV auf diesem Gebiet besitzt.

*Viele Tipps zu Alltagsproblemen findet man ja schon auf der Webseite des MV (www.mieterverband.ch). Ist ein solches Buch überhaupt nötig?*

Ich denke schon. Denn die Webseite deckt längst nicht alle Themen ab. In einem Buch kann man mehr in die Tiefe gehen. Ausserdem habe ich mit vielen Beispielen gearbeitet. Sie zeigen, worauf es etwa bei Kündigungen, Mietzinserhöhungen, Anfechtungen oder beim vorzeitigen Auszug ankommt. Weiter ist die aktuelle Rechtsprechung der Gerichte berücksichtigt. Viele schätzen es, einen verlässlichen Ratgeber zu haben, in dem man jederzeit etwas nachschlagen kann.

*Woran haben Sie sich beim Schreiben orientiert?*

Die Ausführungen sollen praxisnah sein. Ich rolle die Themen nach der Achse «Vor der Miete, während der Miete, nach der Miete» auf. Das macht die Orientierung leicht. Schliesslich will man nicht lange Stichworte suchen müssen.

*Das Mietrecht hat sich in den letzten Jahren nicht gross geändert. Was ist denn neu an Ihren Ausführungen?*

Tatsächlich bewegt sich im Mietrecht wenig. Neuerungen gab es im Verfahren etwa vor der Schlichtungsstelle. Es gibt aber Themen, die heute einen anderen Stellenwert haben als früher. Zum Beispiel der vorzeitige Auszug, der öfter vorkommt, oder zum Beispiel Fragen rund ums TV und Internet. Auch die Anfechtung des Angangsmietzinses war vor kurzem noch praktisch unbekannt, ist aber heute auf dem Vormarsch. Dann sind es gesellschaftliche Veränderungen, die auf die Rechtsprechung abfärben, beispielsweise Rauchverbote in Wohnungen, oder die häufigeren Kündigungen wegen Zahlungsverzugs. Dahinter verborgen sich wachsende soziale Probleme.

*Muten Sie den Leserinnen und Lesern auch komplizierte Dinge zu, wie etwa die*

*Berechnung der Nettoendite bei Klagen auf missbräuchlichen Ertrag?*

Nein, das hat keinen Sinn. Damit müssen sich ohnehin die Schlichtungsbehörden befassen. Wichtig ist einfach zu wissen, dass mietrechtlich gesehen Renditen nur zulässig sind, wenn sie den Referenzzinssatz plus ein halbes Prozent nicht überschreiten, derzeit also einen Satz von 2 Prozent.

*Was ist mit dem Thema Haustiere? Da geraten sich immer wieder Mietende und Vermieter, aber auch die Nachbarn in einem Mehrfamilienhaus in die Haare.*

Natürlich handle ich auch dieses ab. Wobei die Rechtsprechung dazu im Fluss ist. Das Zürcher Obergericht hat dem Vermieter vor kurzem freie Hand für Haustierverbote auch ohne sachlichen Grund zugebilligt. Ob dies das höchste Gericht auch so eng sieht, ist offen. Denn hier sind schützenswerte Persönlichkeitsrechte betroffen. Wir reden aber von normalen Haustieren und nicht von Exoten wie etwa Reptilien und Schlangen. Hier muss die rechtliche Würdigung wegen des «Schreckpotenzials» dieser Tiere anders ausfallen.

*Woraus schöpfen Sie eigentlich Ihre Erfahrungen?*

Einerseits aus der Hotline des MV, wo ich seit vielen Jahren im Beratungsteam bin, und andererseits aus meiner Tätigkeit in der Schlichtungsbehörde in Basel. Da hört man viel, was die Mietenden an der Front bewegt. Und auch, welche Missverständnisse vorhanden sind. So denken manche beim Einzug, dass ein Vermieter nicht aufschlagen darf, wenn er gar nichts an der Wohnung verbessert hat. Dem ist leider nicht so.

*Noch ein letztes Wort zu neuen Trends in der Mietpraxis?*

Da gäbe es einige. Ich habe sie im Buch berücksichtigt. Vielleicht, dass gewisse Do-it-yourself-Fans gerne in der Mietwohnung umbauen oder Umbauten vom Vorgänger übernehmen und dann Probleme bekommen, wenn der Vermieter beim Auszug die Entfernung verlangt. Das kann ein Anlass zu Streit sein, ist aber leicht zu vermeiden, wenn man sich vorgängig mit dem Eigentümer abspricht.

Neu: «Mietrecht für Mieterinnen- und Mieter», Seite 23

# Stoppsignal für Ständerat

Mit 20'000 Unterschriften macht der SMV klar: Das Parlament darf den Mieterschutz nicht preisgeben.

Dicke Post für den Ständerat. Mitte März reichte die Spitze des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands in Bern eine Petition ein. Mehrere grosse Schachteln mit fast 20'000 Unterschriften aus einer Online-Aktion. Präsident Carlo Sommaruga strahlte: «Wir haben sie in nur sechs Wochen gesammelt!» Mietende aus der ganzen Schweiz machten mit. Das zeigt einmal mehr, dass der SMV eine äusserst aktive und interessierte Mitgliedschaft hat. Für die Behörden in Bern sollte dies ein deutliches Signal sein.

Adressat der Petition ist die Rechtskommission des Ständerats. Sie muss demnächst über eine Einschränkung der Anfechtung der Anfangsmiete entscheiden. Die Immobilienlobby hat nicht weniger als acht Initiativen deponiert. Alle haben nur ein Ziel: das geltende Mietrecht so auszuhöhlen, dass noch höhere Mieten und noch bessere Renditen möglich werden. Bezahlen sollen das die Mietenden im Land. Es muss von einem eigentlichen Sturmangriff aufs Mietrecht gesprochen werden. Eine massive Attacke, und erst noch eine heimtückische: Nie hat die Lobby offen darüber gesprochen oder gar der Öffentlichkeit klar kommuniziert, dass sie das Mietrecht umfassend deregulieren will. Es sollte möglichst ohne grosses Aufsehen geschehen. Weil man weiss, dass dies in der breiten Bevölkerung nicht gut ankommt. Mit seiner Aufklärungsarbeit in den Medien und der Petition hat der SMV den Rechtsabbauern einen dicken Strich durch die Rechnung

gemacht. Weite Kreise sind alarmiert. Die Vorstösse von Hans Egloff (SVP), Olivier Feller (FDP) und Daniel Fässler (CVP) zielen darauf ab, die Anfechtung der Anfangsmiete zu erschweren, damit die Mieten bei Neuvermietungen leichter erhöht werden können. Sie wollen die mietrechtlich zulässige Rendite ums Vierfache erhöhen und die Möglichkeiten verringern, Missbräuche einzuklagen. Philippe Nantermod (FDP) geht sogar noch weiter. Er will den Mieterschutz in Gebieten ohne Wohnungsnot komplett abschaffen (es stand im M+W). Käme dies alles durch, hätten die Mietenden kaum mehr Schutz vor Wucher, Renditejägern und Spekulanten. Das kann auch nicht im Interesse von fairen Vermietern sein, die durch eine solche Politik der offenkundigen Habgier in Misskredit geraten.

Die Immobilienlobby versucht, die Kostenmiete auszuhebeln und durch die Hintertür die Marktmiete einzuführen. Ein Ansinnen, das schon in den 1990er-Jahren gescheitert ist. Aber warum dies gerade jetzt? Ex-SMV-Generalsekretär Michael Töngi sagt: «Mit dem Essen kommt der Appetit.» Die Immobilienverbände nützten die günstigen politischen Rahmenbedingungen aus. Seit den Wahlen von 2015 haben die Rechtsparteien im Nationalrat eine Mehrheit. «Jetzt kann die Lobby ihre Interessen besser durchdrücken», so Töngi. Daher sei es doppelt wichtig, sich von Anfang diesen Plänen entgegenzustellen. Für die Ständeratskommission gibt es nur eins: ablehnen und den Mieterschutz wahren!

Diese Unterschriften sagen «Stopp!»: die Spitze des SMV bei der Übergabe der Petition in Bern (v.l.n.r. Michael Töngi, Natalie Imboden, Carlo Sommaruga, Balthasar Glättli, Pierre Zwahlen).



Gerade Ältere sind besonders von Kündigungen bedroht. Wegen der Sanierungswelle bei Altbauten. Was sollen sie tun? Fachleute des MV Zürich klären auf.

# Das Wichtigste ist anfechten

Was tun bei einer Kündigung? Zahlreiche Ältere lauschen dem Rat von MV-Fachleuten (links im Bild Monique Gagnebin).



Bild: Rero Schärer

Der Anlass kommt für Monique Gagnebin genau zur richtigen Zeit. Die 76-Jährige ist auf Wohnungssuche, Ende Juli soll sie ihre Einzimmer-Wohnung in Zürich-Schwamendingen verlassen haben. Seit 47 Jahren lebt sie dort. Zwar steht im Mai noch der Termin bei der Schlichtungsstelle an. Gagnebin hofft auf Mieterstreckung oder dass die Besitzer den geplanten Umbau doch noch etappieren und sie und ihre Nachbarn also bleiben können. Aber sie ist zu unruhig, um einfach abzuwarten.

#### Sozial sanieren wäre möglich

Im letzten M+W war zu lesen, was mit dem Haus, in dem Monique Gagnebin lebt, passieren soll: Der Wohnblock mit den 90 günstigen Wohnungen an exponierter Verkehrslage wird nach jahrelanger Vernachlässigung totalsaniert. Alle Bewohnerinnen und Bewohner müssen raus. Dies obwohl eine etappenweise Sanierung mit Zwischenlösungen durchaus möglich wäre. Denn bereits stehen viele Wohnungen leer. Die Besitzerin ist die Firma Siska Heuberger Immobilien AG. Ihr gehört in der Nachbarschaft eine weitere Liegenschaft. Auch dort hat sie jetzt allen gekündigt, wegen Totalsanierung. Gagnebin sorgt sich: «Da wohnen ebenfalls viele ältere Menschen. Wenige bringen noch die Energie auf, die ich habe. Wie sollen sie in der kurzen Zeit eine neue Wohnung finden?»

Die Rentnerin hat sich in der ersten Reihe im grossen Saal des Volkshauses in Zürich auf einen Stuhl gesetzt. Viele waren nicht mehr frei: Anstatt der erwarteten rund fünfzig Besucherinnen und Besucher meldeten sich doppelt so viele an. Jetzt sind sogar mehr als hundert hier – alles Frauen und Männer über 60. Katharina Gander vom MV Zürich sagt gleich zu Beginn: «Der Wohnungsmarkt ist nicht auf ältere Menschen ausgerichtet.» Freie Wohnungen seien heutzutage meist im Internet und oft «per sofort» ausgeschrieben. Beides geht an der Realität älterer Menschen vorbei. Die Suche im Internet überfordert viele, die Kurzfristigkeit erst recht. Man entscheidet sich im Alter nicht mehr so locker und spontan für oder gegen eine Wohnung. Auch ist man nicht mehr so flexibel wie in früheren Jahren. Und es gilt vieles zu berücksichtigen, etwa die Abhängigkeit vom öffentlichen Verkehr oder dass ein Haus möglichst hindernisarm gebaut ist.

Anna Pauli (Name geändert) ist an den Infoabend gekommen, weil sie eine kleinere Wohnung in der Stadt Zürich sucht. Schon lange. «Als Alleinstehende in einer Vierzimmer-Wohnung besetze ich zu viel Platz. Meine Wohnung wäre ideal für eine Familie. Aber ich muss ja zuerst eine andere finden. Es sind nur wenige in der Preisklasse ausgeschrieben, die ich mir leisten

#### Die Suche im Internet überfordert viele Ältere.

kann. Bisher habe ich mich stets erfolglos beworben.» Kein Wunder: Die Nachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen ist viel grösser als das Angebot. Und: Viele Eigentümerinnen und Verwalter meinen, dass sich Senioren eine betreute Wohnform wünschen. Das hat die Soziologin Joëlle Zimmerli in einer Studie festgestellt, bei der sie und ihr Team die Bedürfnisse und Vorstellungen von Seniorinnen und Senioren und die Einschätzungen von Wohnanbietern einander gegenüberstellen. Es zeigte sich, dass die realen Interessen älterer Menschen und die Vorstellungen, die vom Markt in sie hineininterpretiert werden,

zum Teil weit auseinander liegen. So wird etwa die Nachfrage nach «gemütlichen» und kostengünstigen Wohnungen komplett unterschätzt.

#### Konkurrenz mit Jungen

Ältere Menschen konkurrieren bei der Wohnungssuche mit den Jungen. Diese sind aber im souveränen Umgang mit dem Internet und mit ihrer Flexibilität im Vorteil. Wie also sucht und bewirbt man sich als älterer Mensch erfolgreich? Nebst Katharina Gander gibt auch Renate Dürr Ratschläge. Sie ist Immobilienbewirtschafterin bei einer Genossenschaft in Winterthur und weiss, worauf jene Leute achten, die entscheiden, wer eine Wohnung erhält. Ihr eindringlichster Tipp: «Lassen Sie sich vom bisherigen Vermieter ein positives Empfehlungsschreiben ausstellen! Gehen Sie bei jeder Wohnungsbesichtigung auf die Bewirtschafter zu und schicken Sie mit der Bewerbung ein Foto mit sowie einen persönlichen Brief, in dem Sie sachlich die Dringlichkeit darlegen. Wir alle merken uns sehr wohl, mit wem wir kurz gesprochen haben, und erinnern uns jeweils an Gesichter.»

Längst nicht alle Anwesenden rechnen mit einer Kündigung in nächster Zukunft. Sie wollen sich einfach «fit machen für die Wohnungssuche» – so wie es in der Kursausschreibung stand. Aber Katharina Gander weiss: «Es werden jetzt sukzessive ältere Mehrfamilienhäuser saniert. Viele ältere Menschen, die schon lange in diesen Wohnungen leben, erhalten die Kündigung.» Ueli Eisenmann (Name geändert) ist einer von ihnen. Er kam verspätet, setzte sich in der hintersten Reihe hin und

#### Vor der Schlichtungsstelle muss niemand Angst haben.

lauschte. Nach der Veranstaltung erzählt er: «Ich wohne seit 22 Jahren in einer gemütlichen Zweieinhalbzimmer-Wohnung mit Gartensitzplatz in Zürich. Das Haus ist um die hundert Jahre alt. Alle dieser wirklich sehr schönen und günstigen Wohnungen sind so gross. Vor kurzem erhielten wir einen Brief von einer uns unbekanntem Immobilienfirma. Darin stand, dass das Haus demnächst im Auftrag des Besitzers verkauft werde.»

Der pensionierte ETH-Ingenieur wirkt nicht unbeholfen. Aber er ist an den Infoabend gekommen, um zu fragen: «Was soll ich tun?» Jetzt weiss er: Das Allerwichtigste ist, die Kündigung anzufechten, sobald sie eingetroffen ist. Nur so wird er eine Chance auf Mieterstreckung haben. Die Anfechtung ist kostenlos. Katharina Gander erklärte zudem: «Wer vor die Schlichtungsstelle geht, braucht nichts zu befürchten, im Gegenteil: Die Chancen stehen gut, dass ein Vermieter gerade denjenigen eine andere Wohnung anbietet, die anfechten. Denn ein einziger Mieter kann das ganze Bauvorhaben verzögern, wenn ihm eine längere Fristerstreckung gewährt wird.» Am Ende liegen auf einem Tisch Broschüren und Flyer auf. Etwa jener von Klick 60plus, einem Angebot der Stadtzürcher Beratungsstelle «Wohnen im Alter». Sie bietet über 60-Jährigen ohne eigenen Internetanschluss kostenlose Unterstützung bei der Wohnungssuche im Netz an, jeweils Montag und Dienstag von 13 bis 17 Uhr. Es gibt einen Ansturm auf die Unterlagen, auch Monique Gagnebin schnappt sie sich. Wenn im September der nächste Infoabend stattfindet, kann sie vielleicht selber Tipps geben, es ist ihr zuzutrauen.

# Diese Abstimmung ist einmalig

Im Juni kommt es für die Basler Mietenden zu einer historischen Abstimmung. Mit vier Ja können sie ihr Los enorm verbessern.

Auch diese Liegenschaft ist vom Abbruch bedroht: Am 10. Juni können die Basler Mietenden an der Urne ein politisches Signal setzen.



Bild Franziska Stier

Wo gab es das sonst einmal? Am 10. Juni kommen in Basel gleich vier Mietervorlagen zur Abstimmung. Drei stammen vom MV, eine von einem Komitee aus sozialen Organisationen. Und immer geht es um Wohnschutz und Mieterrechte. MV-Co-Leiter Beat Leuthardt fiebert diesem entscheidenden Datum entgegen. Er sagt: «Wenn alle unsere Mitglieder an die Urne gehen, haben wir eine reelle Chance zu gewinnen.» Worum geht es?

Die eine MV-Initiative will Transparenz bei den Vormietern herstellen und die Preistreiberei bei Mieterwechseln dämpfen. Zu diesem Zweck sollen die Vermieter verpflichtet werden, auf einem Formular den Vormietzins anzugeben. So wird beim Neueinzug schnell ersichtlich, ob Mietende über den Tisch gezogen werden sollen. Diese Transparenzpflicht hat sich bewährt: Es gibt sie schon in einem halben Dutzend Kantonen, darunter Zürich. Die andere MV-Initiative will den Zugang zu den Gerichten sicherstellen, indem die Gebühren bei Mietstreitigkeiten auf höchstens

«Wir haben eine reelle Chance»

500 Franken begrenzt werden. Heute ist es so, dass hohe Kostenhürden bestehen. Niemand aber soll nur wegen den Gebühren auf seine Rechte verzichten müssen. Eigentlich eine Selbstverständlichkeit.

Interessant ist die dritte MV-Initiative. Sie will namentlich ältere Mietende vor der Vertreibung schützen. Krasse Fälle erschütterten unlängst die Basler Öffentlichkeit: Bei den Rosental-Häusern beim Messegelände war sogar eine 100-Jährige vom Rausschmiss bedroht, und die staatliche Pensionskasse zog Massenkündigungen an der Wittlingerstrasse so gnadenlos durch, dass die Betroffenen und zahlreiche Sympathisierende aus Protest auf die Strasse gingen. Diesen Missständen will der MV durch einen Zusatz in der Kantonsverfassung einen Riegel schieben. Dem Kanton wird die Pflicht überbunden, solche Verdrängungen mit geeigneten Instrumenten zu verhindern, etwa mit einer Bewilligungspflicht sowie einer Mietzinskontrolle bei Renovation, Umbau oder Abbruch von günstigen Wohnungen.

Einen ähnlichen Wohnschutz, der vor allem älteren, aber auch jüngeren Menschen mit weniger Einkommen nützt, kennt der Kanton Waadt. Für die Deutschschweiz wäre das ein Novum. «Aber eines, das dringend nötig ist», betont Beat Leuthardt. Niemand solle im Alter aus blossen Renditegründen ins Altersheim gezwungen werden. Es gelte, gewachsene Sozialstrukturen nicht leichtfertig nur um des Profites willen zu zerstören. Die vierte Initiative stammt nicht vom MV, sondern von engagierten Betroffenen aus dem Sozialbereich. Der MV unterstützt sie und hat auch einen Teil der Unterschriften gesammelt. Ihr Verein «Recht auf Wohnen» will in der Kantonsverfassung ein gleichnamiges Recht verankern. Danach soll der Kanton sicherstellen, dass sich alle Baslerinnen und Basler eine Wohnung mit einem bezahlbaren Mietzins beschaffen können. Wie das geschehen soll, lässt die Initiative offen.

Der 10. Juni ist in Basel ein mieterpolitischer Grossanlass. Da heisst die Devise: Alle an die Urnen und vier Mal ein Ja einlegen!

Elektrofahrzeuge wie E-Scooter sind die Zukunft. Im Nahverkehr sind sie unschlagbar. Die Roller sind sauber, geräuschlos – und schnell.

## E-Scooter geben Gas



Bild: zvg

Stadtflyter ohne Abgase: E-Motos sind stark im Kommen.

Mit der Klimadebatte rücken Elektrofahrzeuge immer mehr in den Fokus. Das betrifft auch elektrische Kleinfahrzeuge. Das können Roller sein oder Cargo-Dreiräder fürs Gewerbe, wie sie etwa bei der Post in grossem Stil zum Einsatz kommen. Und mittlerweile gibt es auch E-Motos, also schwere Motorräder, für Töff-Begeisterte. E-Scooter sind im Stadtbild stark im Vormarsch. Sie zählen zu den schnellsten Nahverkehrsmitteln, selbst bei zurückhaltendem Fahrstil. Mit den wendigen Rollern ist man zackig unterwegs. Aber es gilt, den neuen Herausforderungen Rechnung zu tragen: Weil sie fast geräuschlos sind, können sie von Fussgängern oder Velofahrern leicht überhört werden. Für die Lenkerinnen und Lenker heisst dies, das Tempo im Stadtverkehr richtig einzuschätzen und stets bremsbereit zu sein.

### 60 Prozent weniger Umweltbelastung

E-Scooter sind für die Umwelt ein Gewinn. Denn sie verursachen generell 60 Prozent weniger Umweltbelastung als die Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor. Auch ersparen sie uns die stinkenden Abgaschwaden. Nicht von ungefähr macht das Smog-geplagte China mächtig Dampf bei E-Scootern. «In China sind heute die allermeisten Roller bereits elektrisch», beobachtete Eric Bush von der Strom-

spar-Webseite Topten. Die Palette an E-Rollern wächst hierzulande stark. Eine empfehlenswerte, aktuelle Übersicht ist unter [www.topten.ch](http://www.topten.ch) zu finden. Die Topten-Liste enthält allerdings nur Modelle, deren Unterhalt durch ein gutes Netz von Schweizer Vertretungen und Werkstätten gewährleistet ist. Denn ein E-Scooter braucht einen regelmässigen Service. Griffige Pneu und starke Bremsen sind zwingend für eine sichere Fahrt auf den rassisten Gefährten.

### Auf den richtigen Akku achten

Die E-Roller brauchen einen Akku. Topten stellt nur E-Scooter mit Lithium-Ionen-Batterien vor, da sie umweltfreundlicher sind und eine höhere Reichweite haben als Bleibatterien. Diese sind nicht selten in günstigen Modellen unter 2000 Franken eingebaut und haben den Nachteil, dass die Ersatzteile nach kurzer Zeit oftmals nicht mehr verfügbar sind. Das Aufladen eines Akkus kostet umgerechnet zwischen einem und drei Franken. Zum Vergleich: Eine Tankfüllung (8 l) einer Vespa mit Verbrennungsmotor kostet rund 10 Franken und reicht für zirka 180 Kilometer.

Bei gewissen Modellen gibt es sogar die Möglichkeit, einen zweiten Akku zu nutzen. So verdoppelt sich die Reichweite. Wichtig: Das Laden eines Akkus

(Lithium/Ionen) erfordert das richtige Ladegerät. Die Verwendung eines ungeeigneten Gerätes kann zu Batterieschäden führen. Beim Kauf eines E-Scooters muss man sich daher gleich auch das passende Ladegerät besorgen, das optimal auf den Typ abgestimmt ist. Akkus für E-Motos kann man an jeder beliebigen 230-Volt-Steckdose aufladen. Was ein grosser Vorteil ist, da man keine der noch raren E-Tankstellen aufsuchen muss wie mit Elektroautos. Empfohlen wird, E-Scooter vor dem Kauf zu testen und während einiger Tage für die geplante Strecke einzusetzen. Händler stellen gerne Testfahrzeuge zur Verfügung. Zudem gibt es während des ganzen Jahres Events, wo E-Scooter zur Probe gefahren werden können.

### Bis zu 80 km/h schnell

Doch wie weit kann man mit einer Akku-Füllung fahren? Die Reichweite liegt beim Modell Etrix So2 bei 130 Kilometern, seine Maximalgeschwindigkeit beträgt 80 km/h und die Leistung 4 Kilowatt, Kostenpunkt: 6245 Franken. Einfachere Modelle wie Mobilec 801 haben 40 km Reichweite, fahren 35 km/h schnell und kosten 2680 Franken. Langsamere E-Scooter haben allerdings gegenüber einem schnellen E-Bike einen schweren Stand.

# Fair putzen, schöner wohnen

Sie suchen eine Hilfe für den Haushalt  
oder den Garten? Und wollen auch noch Gutes tun?  
Das geht – mit Etcetera.

Beide sind zufrieden: Hafida Benemia reinigt die Wohnung von Mike Jetzer, vermittelt von Etcetera.



Bild: Rero Schläpfer

Hafida Benemia betritt die Wohnung von Mike Jetzer. Er ist Kunde der Sozialen Auftragsvermittlungsstelle Etcetera Zürich und an diesem Tag ausnahmsweise zuhause. So bleibt den beiden Zeit, ein paar Worte zu wechseln. Anschliessend macht sich Hafida Benemia an die Arbeit. Sie geht in die Küche, räumt auf und putzt den Herd, das Waschbecken und die Ablageflächen. Dann staubt sie die Regale ab und saugt die Räume der Wohnung. Zum Schluss reinigt sie das Bad und wischt die Böden mit einem Mopp. Jeder Handgriff sitzt. Nach knapp drei Stunden ist Hafida Benemia mit der Arbeit fertig und verstaut die Putz-utensilien. «Bei Mike Jetzer putze ich seit einem Jahr, und wenn ich ihm ab und zu begegne, freue ich mich», sagt sie. Meistens sei sie aber alleine in den Wohnungen. Fast alle ihrer Kunden würden ihr jeweils einen Schlüssel hinterlegen. Hafida Benemia ist für zwölf Wohnungen eingeteilt und pro Tag im Schnitt sechs Stunden im Einsatz.

Seit zwei Jahren arbeitet Hafida Benemia für Etcetera. «Als ich die Zusage bekam, war das für mich ein schöner Tag. Ich habe mich sehr gefreut», erzählt sie. «Ich hätte nie erwartet, dass ich schon zwei Tage nach meiner Bewerbung mit der Arbeit beginnen kann.» Etcetera wird von der Stadt Zürich mitfinanziert. Dadurch werden die Kosten für die Vermittlung und Administration gedeckt. So können faire Stundenansätze über dem Mindestlohn garantiert werden, die alle Sozialversicherungen beinhalten. Aktuell beschäftigt Etcetera Zürich 110 Mitarbeitende. Weitere Filialen gibt es in Dietikon, Glattbrugg und Thalwil.

#### Grosse Nachfrage

Heute gehören nebst Reinigungsarbeiten auch Gartenarbeiten, Umzugs-hilfen und Entsorgungen zum Angebot. Für Firmen vermittelt Etcetera zudem Personen für kleinere Büroarbeiten oder für die Mithilfe im Werbeversand, etwa um Couverts zu verpacken und zu frankieren. Solche und ähnliche Aufträge hätte Etcetera gerne mehr. «Viele unserer Teilnehmenden sind über 50 Jahre alt und finden nach einer Kündigung keine Anstellung mehr», sagt Daniela Lässker, Co-Stellenleiterin von Etcetera Zürich. «Andere Teilnehmende sind IV- oder Sozialhilfebeziehende, Alleinerziehende oder

Working Poor. Wir haben leider stets mehr motivierte Arbeitsuchende als Aufträge.» Etcetera vermittelt nebst längerfristigen Anstellungen auch spontane Einsätze. Jeder Teilnehmende kann jeweils um zehn Uhr morgens bei der Arbeitsvermittlungsstelle vorbeischaun und sich nach Arbeit erkundigen. «Es gibt auch Kaffee, Zeitungen und Zeit für Gespräche. Für viele schafft das zumindest eine minimale Tagesstruktur», sagt Daniela Lässker.

Hafida Benemia finanziert mit ihrem Lohn den Lebensunterhalt ihrer Familie mit. «Der Lohn meines Mannes würde alleine nicht genügen», sagt die zweifache Mutter. 2002 ist die Familie aus Marokko in die Schweiz gekommen. Zunächst hat Hafida Benemia bei einer Reinigungsfirma gearbeitet, danach in einem Hotel. Von einer Kollegin erfuhr sie von Etcetera, informierte sich im Internet und bewarb sich. «Mir gefällt es bei Etcetera besser, weil alles sehr privat und persönlich organisiert ist», sagt sie. Wie Hafida

#### «Die soziale Komponente hat mich überzeugt»

Benemia ergeht es den meisten Teilnehmenden. «Sie erfahren über Mund-zu-Mund-Propaganda von uns und melden sich von sich aus», sagt Daniela Lässker. «Aber auch das RAV und das Sozialamt vermitteln interessierte Personen.»

Über Mund-zu-Mund-Propaganda erfahren auch viele der Kundinnen und Kunden von Etcetera. Mike Jetzer etwa hat eine Bekannte, die oft von «ihrem Tornado» erzählte. «Meine erste Reaktion war zwar, dass ich sagte, ich würde keine Putzhilfe brauchen und meine Wohnung selber in Schuss halten», sagt er. «Aber die soziale Komponente hat mich dann doch überzeugt.» Hafida Benemia reinigt Mike Jetzers Wohnung unterstützend alle zwei Wochen. Die Termine sind so gelegt, dass er dann meistens ausser Haus ist. «Ich möchte sie bei ihrer Arbeit nicht stören und mich nicht wie ein Polizist fühlen», sagt Jetzer. Die erste Begegnung hat er allerdings noch lebhaft in Erinnerung: «Hafida Benemia war sehr herzlich. Nach jedem Arbeitsschritt holte sie mich hinzu und fragte, ob das gut sei oder sie etwas anders machen sollte. Das hat mich berührt, und wir haben sofort zusammengepasst.»

#### SAH Zürich

Gegründet wurde Etcetera 1985 vom Schweizerischen Arbeiterhilfswerk (SAH) Zürich. Die Idee war, der damaligen Welle von Jugendarbeitslosigkeit entgegenzuwirken und jungen Menschen eine Tagesstruktur und Beschäftigung zu geben. Heute richtet sich das Angebot mehrheitlich an sozial schwächere, benachteiligte Menschen. Das SAH Zürich ist eine Nonprofit-Organisation und bietet Bildungs- und Beschäftigungsprogramme, Sozial- und Rechtsberatung sowie die Vermittlung von kurzfristigen Arbeitseinsätzen an.  
[www.sah-zh.ch/etcetera](http://www.sah-zh.ch/etcetera)

# MIETEN, FAHREN, SPAREN!

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

**20% Rabatt  
auf Nutzfahrzeuge\***

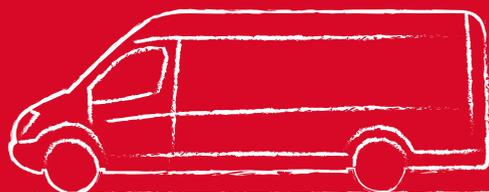
**10% Rabatt  
auf Personenwagen\***

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

Jetzt buchen auf [www.avis.ch](http://www.avis.ch) mit der AWD-Nummer D935700.

Avis wünscht gute Fahrt!

\*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten



[www.avis.ch](http://www.avis.ch)

**AVIS** We try harder

**etcetera**  
• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen  
tatkräftige Arbeitshilfen**

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

[www.etcetera-zh.ch](http://www.etcetera-zh.ch)

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



**Hausverein  
SCHWEIZ**  
Für umweltbewusste  
und faire EigentümerInnen



## Stockwerkeigentum: Glücklich vor und nach dem Kauf

**Donnerstag, 31. Mai 2018, 18.15 bis 20.45 Uhr**  
Zürich, Zentrum Karl der Grosse, Kirchgasse 14

In diesem Kurs erfahren Sie, worauf Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung achten müssen, wie Sie eine Stockwerkeigentumsgemeinschaft gründen und verwalten können. Wir erklären Ihnen die Fachbegriffe Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrechte – und Sie lernen die häufigsten Ursachen von Konflikten sowie mögliche Lösungen kennen.

Referentin: Karin Weissenberger,  
Weissenberger Immobilien, Zürich

Anmeldung bis 17. Mai an:  
[kurse@hausverein.ch](mailto:kurse@hausverein.ch), 031 311 50 55

Kosten: Mitglied Fr. 85.–, Nichtmitglied Fr. 125.–/  
Paare 120.–/190.–

Weitere Infos:  
[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)

**Die Alternative zum Hauseigentümergebund.**

## Haben Sie Mietprobleme?

**MV** HOTLINE 0900 900800  
(CHF 4.40/Min.)



Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben.

Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 h, montags bis 15 h

Legen Sie vor dem Anruf allfällige Unterlagen (Mietvertrag, Kündigung usw.) bereit.



Anna Kley  
beantwortet Ihre Fragen

## Ein neuer Anstrich fällig?

### Frage

*Stimmt es, dass der Vermieter meine Wohnung alle acht Jahre streichen lassen muss?*

### Hotline

Nicht ganz! Es gibt zwar eine Lebensdauertabelle, die der Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam mit dem Hauseigentümergeverband erarbeitet hat und der alle wichtigen Verbände der Immobilienbranche zugestimmt haben. In dieser steht tatsächlich, die Lebensdauer von Farbanstrichen auf Decken und Wänden betrage acht Jahre. Von Bedeutung ist dies aber nur, wenn Sie aus einer Wohnung ausziehen. Wenn Sie die Wand zerkratzt und oder befleckt haben, müssen Sie nach dem Auszug nur nach Massgabe der Altersentwertung für den neuen Anstrich aufkommen. Das heisst, wenn der Vermieter vor acht oder mehr Jahren zum letzten Mal streichen liess, müssen Sie nichts mehr bezahlen. Ist dies vier Jahre her, haben Sie noch für die Hälfte der Kosten aufzukommen.

Bleiben Sie in der Wohnung, können Sie aber nicht sagen: «Jetzt sind acht Jahre vorbei. Lieber Vermieter, lassen Sie den Maler kommen!» Ob der Vermieter streichen lassen muss, hängt in diesem Fall davon ab, ob das nötig ist. Häufig ist dies nach acht bis zehn Jahren der Fall. In Ausnahmefällen kann es sogar schon früher nötig sein, etwa wenn der bisherige Anstrich von minderer Qualität ist. Sind die Wände nach acht Jahren hingegen noch blütenweiss, können Sie nicht auf einem neuen Anstrich bestehen. Oft kann man sich darüber streiten, ob das Malen nötig ist. Obwohl sie rechtlich nicht entscheidend ist, kann die Lebensdauertabelle dabei hilfreich sein. Denn viele Vermieter lassen sich mit ihr überzeugen, die Wände streichen zu lassen.

## Ist die Kündigung nötig?

### Frage

*Meine Freundin und ich trennen uns. Wir haben beide den Mietvertrag unterzeichnet. Sie zieht aus und ich bleibe. Also sollte ich allein als Mieter im Mietvertrag stehen. Der Liegenschaftsverwalter sagt, das sei möglich. Zuerst müssten wir jedoch gemeinsam kündigen. Dann würde er mit mir allein einen neuen Vertrag abschliessen. Muss das sein?*

### Hotline

Das ist zulässig. An sich könnte man den Mietvertrag einfach auf Sie allein überschreiben, ohne dass Sie vorher gemeinsam kündigen. Das geht aber nur, wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind, also sowohl der Liegenschaftsverwalter als auch Sie beide. Und der Verwalter will das offenbar nicht. Der Grund dafür ist vielleicht, dass er sehr strikte Vorgaben hat. Möglicherweise hat er Anweisung, nur

dann einen neuen Vertrag auszustellen, wenn er ein formelles Kündigungsschreiben im Dossier hat. Bei grossen Verwaltungsfirmen sind die Abläufe oft sehr genau vorgeschrieben.

Somit bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als gemeinsam zu kündigen. Dabei besteht grundsätzlich das Risiko, dass der Verwalter nachher sagt, Sie bekämen die Wohnung jetzt doch nicht, er bevorzuge einen anderen Bewerber. Oder dass er Ihnen einen neuen Mietvertrag mit einem höheren Mietzins vorlegt. Es ist aber zu hoffen, dass er ein anständiger Mann ist und zu seinem Wort steht, Ihnen einen neuen Vertrag zum gleichen Mietzins anzubieten. Bei einer Mietzinsheraufsetzung besteht immer die Möglichkeit, diesen als überhöhten Anfangsmietzins anzufechten.

Nach acht Jahren haben die Wände oft einen neuen Anstrich nötig. Aber ein Anspruch darauf besteht nicht.



Bild M+W



# Was tun, wenn der Polier klingelt?

# Die Schweiz steckt im Baufieber. Reihenweise werden in die Jahre gekommene Liegenschaften renoviert. Das gibt oft Ärger. Doch Mietende sind bei Sanierungen nicht ohne Rechte.

Seit mehreren Wochen taucht bei Ihnen immer wieder ein Architekt im Haus auf. Er kommt mit verschiedenen Handwerkern, die eifrig messen und sich Notizen machen. Was hat Ihr Vermieter mit der Liegenschaft vor? Als Mieterin oder Mieter sind Sie natürlich beunruhigt. Erhalten Sie etwa bald die Kündigung? Der Vermieter kann sich grundsätzlich entscheiden, das Haus in unbewohntem Zustand zu sanieren. In diesem Fall wird er allen kündigen. Sie können die Kündigung dann aber als missbräuchlich anfechten. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts haben Sie dabei gute Erfolgsaussichten, sofern die geplante Sanierung auch im bewohnten Haus ohne wesentliche Verzögerungen und Komplikationen möglich wäre.

Ebenfalls als missbräuchlich gilt eine sogenannte Kündigung auf Vorrat. Davon spricht man, wenn das Bauvorhaben noch nicht ausgereift ist, etwa weil der Eigentümer noch gar kein Baugesuch eingereicht hat oder die Finanzierung ungesichert ist. Im Einzelfall ist es eine Ermessensfrage, ob eine Kündigung

wegen Sanierungsarbeiten missbräuchlich ist. Es gibt verschiedenste Bundesgerichtsurteile dazu. Beurteilt sie die Schlichtungsbehörde oder das Gericht als missbräuchlich, wird sie aufgehoben. Wird die Kündigung nicht als missbräuchlich eingestuft, müssen Sie aber auch nicht Hals über Kopf ausziehen. Sie können dann Ihr Recht auf eine Mieterstreckung geltend machen. Die Schlichtungsbehörde oder das Gericht hat dabei abzuwägen, wie hart Sie die Kündigung trifft und wie dringlich das Bauvorhaben des Vermieters ist. Ob Ihnen eine Erstreckung gewährt wird und wie lange, ist letztlich eine Ermessensfrage. In aller Regel können Sie jedenfalls mit einer Erstreckung von mindestens einigen Monaten rechnen, unter Umständen sogar von mehr als einem Jahr. Gemäss Gesetz ist eine Mieterstreckung um bis zu vier Jahre möglich. Ein so langer Aufschub wird aber leider selten ausgesprochen.

Möglicherweise saniert Ihr Vermieter die Liegenschaft jedoch, ohne Ihnen zu kündigen. Das kann für ihn von Vorteil sein, weil er dann schneller mit den Bau-

arbeiten beginnen kann. Er muss nicht abwarten, bis die Erstreckungsdauer sämtlicher Mietenden im Haus abgelaufen ist. Zudem muss er mit weniger Mietzinsausfall rechnen. Sofort kann er aber trotzdem nicht mit den Bauarbeiten beginnen. Zunächst einmal muss er sie rechtzeitig ankündigen. Was das heisst, steht nicht genau im Gesetz. Bei umfangreichen Renovationsarbeiten sollten es

## Oft ist der Aufschlag nach Renovationen zu hoch.

schon drei Monate sein. Ideal wäre, wenn Sie der Vermieter ein halbes Jahr im Voraus grob vororientieren würde und Ihnen spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten ein genaues Bauprogramm übergäbe. In Wirklichkeit werden viele Bauvorhaben allerdings kurzfristiger angekündigt.

Gemäss Art. 259d und Art. 260 OR haben Sie während der Dauer der Bauarbeiten Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wie viel diese ausmacht, ist ebenfalls Ermessenssache und hängt davon ab, wie stark Sie beeinträchtigt



Bild M+W

Sanierungen nach dem Prinzip Überfall sind unzulässig. Gegen ruppige Vermieter haben Mietende Rechtsmittel in der Hand.

sind. Auf der Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) finden Sie eine Sammlung von Beispielen aus der Gerichtspraxis, an der Sie sich orientieren können. Dokumentieren Sie den Ablauf der Bauarbeiten, indem Sie ein Protokoll führen, und schiessen Sie hin und wieder ein Foto! Dann haben Sie etwas in der Hand, wenn es zu einem Schlichtungsverfahren um die Höhe der Mietzinsreduktion kommt. Meistens wird die definitive Mietzinsreduktion erst nach Abschluss der Renovationsarbeiten festgelegt. Dann weiss man, wie stark Sie als Mieterin oder Mieter belastet waren. Für Sie stellt das keinen Nachteil dar, Sie bekommen dann Geld zurück. Der Anspruch auf Mietzinsreduktion verjährt erst nach fünf Jahren.

Grundsätzlich müssen Sie Renovationsarbeiten über sich ergehen lassen. Eine Ausnahme gilt gemäss Art. 260 OR, wenn diese unzumutbar sind. Über die Grenze der Zumutbarkeit kann man sich natürlich streiten. Abzustellen ist dabei nicht nur auf die Belästigungen durch die Bauarbeiten, sondern auch auf den

Nutzen der Renovation für Sie als Mieterin oder Mieter. Je mehr Sie davon profitieren, desto eher ist Ihnen der Umbau zuzumuten. Wenn Sie geltend machen wollen, eine bestimmte Sanierung sei unzumutbar, können Sie an die Schlichtungsbehörde gelangen. Falls es eilt, ist

### Eine Sanierung muss rechtzeitig angekündigt werden.

sogar ein Antrag auf eine richterliche Verfügung möglich. Dieselben Rechtsmittel stehen Ihnen zur Verfügung, wenn ein Bauvorhaben nicht rechtzeitig angekündigt wurde.

Gemäss Gesetz können Sie sich aber dafür entscheiden, lieber auszuziehen als Renovationsarbeiten über sich ergehen zu lassen. Gemäss Art. 260 OR sind Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt nur möglich, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Sie können dem Vermieter nach Ankündigung einer Renovation also eine Kündigung schicken. Dann muss er mit dem Baubeginn zuwarten, bis Sie ausgezogen sind.

Eine Ausnahme gilt höchstens dann, wenn Sie mit der Kündigung lange zuwarten, nachdem Sie von den vorgesehenen Bauarbeiten erfahren haben. Oder wenn Sie lange im Voraus kündigen, um eine mögliche Sanierung zu verhindern. Dann kann der Vermieter allenfalls geltend machen, Sie hätten sich rechtsmissbräuchlich verhalten und ihm die Planung verunmöglicht. Ob er damit durchkommt, hängt von den Umständen ab.

Nach Abschluss einer Sanierung müssen Sie in aller Regel mit einer Mietzinserhöhung rechnen. Denn wenn ein Vermieter wertvermehrende Investitionen vornimmt, darf er entsprechend mehr Geld von Ihnen verlangen. Über das Ausmass der Erhöhung kann man sich meistens streiten. Oft ist der Aufschlag aber zu hoch. Entscheidend ist vor allem, welcher Anteil der ausgeführten Arbeiten als wertvermehrend anzusehen ist und welcher als reiner Unterhalt. Am besten lassen Sie eine solche Mietzinserhöhung vom Mieterinnen- und Mieterverband prüfen und fechten sie allenfalls bei der Schlichtungsbehörde an.

# Fristenlauf für Anfechtung Anfangsmiete bei neuem Vertrag



Wird über das bisherige Mietobjekt ein neuer Vertrag abgeschlossen, beginnt der Fristenlauf für die Anfechtung der Anfangsmiete mit der Unterschrift unter den neuen Mietvertrag bzw. mit Empfang der Formularanzeige für den Anfangsmietzins, falls der Kanton die obligatorische Formularpflicht kennt.

Art. 270 Abs. 1 OR

Ein Mieter wohnte bereits seit 1995 an gleicher Adresse im Kanton Zürich. Nach verschiedenen Wohnungswechseln innerhalb der Liegenschaft zahlte er zuletzt für seine 4-Zimmerwohnung monatlich netto Fr. 419.– bzw. brutto Fr. 655.–.

Am 22. Dezember 2014 kündigte der Vermieter den Mietvertrag wegen Zahlungsverzug per 31. Januar 2015. Der Mieter focht diese Kündigung an. Noch vor der Schlichtungsverhandlung verhandelten die Parteien über eine Vereinbarung, die den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit deutlich höherem Mietzins, veränderten Nebenkosten, einer höheren Sicherheitsleistung sowie weiteren untergeordneten Änderungen vorsah. Der Vermieter stellte dazu einen neuen Mietvertrag aus, legte eine Formularanzeige zur Mitteilung des Anfangsmietzinses bei und begründete den neuen Mietzins mit «teilweiser Anpassung an Orts- oder Quartierüblichkeit gemäss aussergerichtlicher Vereinbarung». Gleichzeitig hielt er die Kostenstände bei Abschluss des Mietvertrags fest.

Der Mieter bestätigte den Eingang dieser Unterlagen am 14. April 2015. Am 19. Mai 2015 focht er den Anfangsmietzins an. Gleichzeitig machte er geltend, dass es sich dabei um eine formnichtige Mietzinsenerhöhung handle, allenfalls sei der Anfangsmietzins mangels klarer Begründung ungültig. Nach erfolgloser Schlichtungsverhandlung stellte die Schlichtungsbehörde dem Mieter je eine Klagebewilligung für das Kündigungsschutzverfahren und für die Mietzinsklage aus. Der Mieter stritt in der Folge nur noch um den Mietzins, unterlag damit aber vor Mietgericht und Obergericht Zürich.

Vor Bundesgericht waren noch die Fragen offen, ob es sich bei dem neu aus-

gestellten Vertrag um eine formnichtige Mietzinsenerhöhung handelt, ob allenfalls der Anfangsmietzins mangels klarer Begründung auf der Formularanzeige ungültig sei und ob die Anfechtung des Anfangsmietzinses fristgerecht erfolgte. Kurzen Prozess machte das Bundesgericht mit den ersten zwei Fragen. Da der Mieter das Kündigungsschutzverfahren nicht weiterverfolgte, lag bei Abschluss des neuen Vertrags ein gekündigtes Mietverhältnis vor. Schon aus diesem Grund – so das Bundesgericht – kann der neue Vertrag nicht als Umgehung der Formvorschriften für eine Mietzinsenerhöhung erachtet werden. Die Begründung des neuen Anfangsmietzinses war für das Bundesgericht ohne jeden Zweifel klar und widerspruchlos. Schliesslich befand das Bundesgericht, dass die Klage zur Anfechtung des Anfangsmietzinses verspätet erfolgte.

Dazu präziserte es: Falls der Mieter bereits in der Wohnung wohnt, beginnt der Fristenlauf grundsätzlich mit Unterzeichnung des neuen Mietvertrags durch den Mieter. Kennt der betreffende Kanton, wie hier der Kanton Zürich, die obligatorische Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses, löst der Empfang dieses Formulars den Fristenlauf aus. Der Mieter bestätigte den Empfang des neuen Vertrags und der Formularanzeige am 14. April 2015. Die 30-tägige Anfechtungsfrist begann somit am Folgetag und war bei Eingabe der Klage am 19. Mai 2015 bereits verstrichen.

BGer 4A\_455/2017, 27. November 2017

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## Aargau

### MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 2  
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch  
*Rechtsberatung:*  
T 062 888 10 38  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
Nur für Mitglieder: Di 13–17h,  
Allgemein: Mo und Di 8–12h,  
Do 14–19h, Sa 9–12h  
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

## Basel

### MV Basel

www.mieterverband.ch/basel  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz  
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)  
T 061 666 60 90,  
F 061 666 60 98  
Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h  
*Persönliche Rechtsberatung:* Kostenlose  
Rechtsberatung für MV-Mitglieder.  
Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag  
*Sprechstunde:* Mo–Do 17–19h  
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne  
Voranmeldung  
*Termine:* Mo–Sa, auf Voranmeldung  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,  
Mo–Do 13–16h (Ortstarif)  
*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
und Fachberatung bei Mängeln:  
T 061 666 60 90 (Desk)  
T 061 666 60 99 (Band)  
*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*  
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel oder  
info@mvbasel.ch  
*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*  
T 061 666 60 90 (Desk)  
T 061 666 69 66 (Band)

## Baselland

### MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
www.mieterverband.ch/baselland  
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)  
F 061 555 56 58  
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h  
*Persönliche Rechtsberatung:*  
*Liestal:* Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8  
(Advokaturbüro)  
*Basel:* Di und Do 17 bis 18.30h,  
Pfluggässlein 1  
*Reinach:* Mi 17.30 – 18.30h,  
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

## Bern

### MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61, 2. Stock,  
3007 Bern  
T 0848 844 844  
www.mieterverband.ch/bern  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

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

## Freiburg

### MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitthen,  
T 0848 023 023  
(keine telefonische Rechtsauskünfte),  
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch  
*Sekretariat:* Susanne Heiniger  
*Rechtsberatung:*  
*Düdingen:* «Stiftung Drei Rosen» (Lokal  
Spielgruppe) Alfons-Aeby-Strasse 15,  
jeden 2. und 4. Mi im Monat, 19.30–  
20.30h)  
*Murten:* Rathaus der Gemeinde Murten,  
Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten, jeden  
1. und 3. Mo im Monat, 19–20h  
*Freiburg:* Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei  
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19h

## Glarus

### MV Glarus

8867 Niederurnen  
T 0848 051 051,  
info@gl.mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-  
der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-  
beitrag.  
Do 14.00–17.00 Uhr  
T 0848 051 051  
*Wohnungsabnahmen Paritätischer  
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*  
T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

## Graubünden

### MV Graubünden

Postfach 361, 7004 Chur,  
T 0848 064 064, 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
T 081 253 60 62, Mo 12.30–14h,  
Mi 15–18h und Fr 12.30–14h  
*Wohnungsabnahmen:*  
T 0848 064 064,  
T 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch

## Luzern

### MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,  
Obwalden und Uri zuständig  
www.mieterverband.ch/luzern  
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 041 220 10 22, Di–Fr 9–13h  
*Rechtsberatung Luzern:*  
ohne Voranmeldung: Di/Do 17.30–18.30h  
Persönliche Termine,  
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

## Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

## St.Gallen/Thurgau/Appenzell

### MV Ostschweiz

St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen  
T 071 222 50 29  
*Rechtsberatung:*  
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h  
(ohne Voranmeldung),  
Do 14–19h (nur nach telefonischer Voran-  
meldung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

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

*Wattwil:* Gemeindehaus,  
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h

(nur nach Voranmeldung)

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

*Kreuzlingen:* Hauptstrasse 23

1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia

Do 18–19.30h, Voranmeldung möglich

Keine Beratung in den Schulferien

*Frauenfeld:* Gaswerkstrasse 9 (Büros des

Gewerkschaftsbundes Thurgau),

Di 18–19.30h,

Keine Beratung in den Schulferien.

*Telefonische Kurzauskünfte:*

*St.Gallen:*

T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h

*Region See und Gaster:*

T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

## Schaffhausen

### MV Schaffhausen und Umgebung

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

## Schwyz

### MV Kanton Schwyz

*Postfach 527, 6440 Brunnen*  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsz@bluewin.ch  
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Mo–Fr  
T 0848 053 053  
*Rechtsberatung:*  
Mo–Fr, Erstanmeldung über  
T 0848 053 053  
Telefonische Direktwahl des zuständigen  
Beraters (s. Begrüssungsschreiben p. Mail  
oder Brief)  
*Sekretariat:* Mo–Fr Tel. 0848 053 053

## Solothurn

### MV Solothurn, MV Grenchen, MV Olten

Geschäftsstelle  
T 0848 062 032, Mo–Fr 14–17h

### MV Solothurn

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,  
4502 Solothurn,  
T 0848 06 20 32  
*Rechtsberatung:*  
Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstrasse 1,  
4502 Solothurn (MV Baselland und  
Dorneck-Thierstein s. Baselland)

### Voranzeige

Ab 1. Oktober 2018:

*Neue Adresse der Rechtsberatung:*

*Untere Steingrubenstrasse 11, Solothurn*

### MV Grenchen: Bettlachstrasse 8,

2540 Grenchen  
*Rechtsberatung:* Nur nach Voranmeldung:  
Sekretariat Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

## MV Olten und Umgebung:

PF 722, 4603 Olten,  
T 0848 062 032, täglich von 14–17h  
*Rechtsberatung:*  
Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

## Uri

Siehe unter Luzern

## Wallis

### MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,  
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten  
*Rechtsberatung:*  
*Visp:* Harald Gattlen, Rechtsanwalt &  
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,  
2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,  
mit Voranmeldung  
T 027 946 25 16  
*Siders:* Rte de Sion 3,  
Café le Président  
Mo ab 18.30–20.30h,  
T 027 322 92 49

*Sitten:* Sekretariat Rue des Mayennets 27,  
1951 Sion,

T 027 322 92 49, Mo 9–11h und

14–17.30h, Voranmeldung erwünscht

Mo–Di 8.30–11.30h,

T 027 322 92 49

## Zug

### MV Kanton Zug

*Sekretariat:* Industriestr. 22, PF 7721,  
6302 Zug,  
T 041 710 00 88,  
F 041 710 00 89  
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h  
mvzug@bluewin.ch  
*Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:*  
Mo 17.30–19.30h,  
T 041 710 00 88.  
*Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung:*  
T 041 710 00 88.  
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

## Zürich

### MV Zürich

*Zürich:* Tellstrasse 31, 8004 Zürich  
Bus 31 bis Kanonengasse  
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse  
T 044 296 90 20  
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h  
*Winterthur:* Merkurstrasse 25,  
8400 Winterthur  
T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30h

# Das grosse Ratgeber-Angebot

Profitieren Sie jetzt!

NEU



Im Mai erscheint die neue «Mieter-Bibel» von Ruedi Spöndlin

## Umfassend, gut verständlich

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» ist das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Die 8., vollständig neu überarbeitete Auflage von «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» wird im Mai 2018 erscheinen. Sichern Sie sich schon jetzt ein Exemplar und bestellen Sie das Werk online über: [www.mieterverband.ch/mv/mietrechtsbuch](http://www.mieterverband.ch/mv/mietrechtsbuch) oder unter Tel. 043 243 40 40

Ruedi Spöndlin, «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», ca. 200 Seiten  
Preis CHF 39.–, für Mitglieder CHF 34.–, (zzgl. Versandkosten)



### Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

**Das Mietrecht** Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



### MV-Broschüren

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

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

**Mietzinsserhöhung** Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

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

**Problemlos Zügeln** Umzug ohne Stress. 28 Seiten

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

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

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

**Kündigung** Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

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

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

### So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40

E-Mail: [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)

Webseite: [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,  
8004 Zürich

### 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. 6.– (zuzüglich Versandkosten)

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



Efeu zum Thema Sanierungen

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## News

### Zürcher Kirche krebst zurück

Die Stadtzürcher evangelische Kirche überdenkt ihre Immobilienpolitik. Dies nach Kritik an ihrem Leitbild, das die Marktmiete als Prinzip bei der Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften vorsah. Auch wurde eine Petition mit 520 Unterschriften eingereicht. Jetzt wird eine Auslagerung der Immobilienabteilung geprüft, und eine Kommission, in der die Kritiker vertreten sind, soll den Prozess begleiten.

### CUREM und Genossenschaften

In M+W 1/2018 hatten wir unter dem Titel «Um Gottes Willen» über die Immobilienpolitik der evang. Kirche in Zürich berichtet. Dabei wurde auch das Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich erwähnt. Managing Director Andreas Loepfe hat uns dazu nachfolgende Stellungnahme zukommen lassen: «Das CUREM ist selbsttragend und finanziert sich überwiegend über die angebotenen Studiengänge und Kurse. Beim Sponsoring handelt es sich um kleinere Beiträge zugunsten des Forschungspreises für die

jeweils beste Abschlussarbeit bzw. die Unterstützung des Master of Advanced Studies in Real Estate. Genossenschaftliches Gedankengut ist Teil der Ausbildung am CUREM, wie die Vorlesungen zu Genossenschaften im MAS Real Estate belegen. Zu diesem Thema werden regelmässig Abschlussarbeiten sowie Zeitungsartikel publiziert.»

### Gemeindepräsident entgleist

Der Gemeindepräsident von Schmerikon SG, Félix Brunswiler (parteilos), hat an der Bürgerversammlung Anfang April die Hauseigentümer aufgerufen, zu sanieren und die Mieten zu erhöhen, um Sozialhilfeabhängige fernzuhalten. Diese würden vom günstigen Wohnraum angelockt und verursachten der Gemeinde hohe Kosten. Der MV Ostschweiz hat empört reagiert und diesen Aufruf zur Entsolidarisierung und zur Mietzinsverteuerung verurteilt. Politiker belehrten Brunswiler, dass die Sozialhilfekosten von Schmerikon im Vergleich nicht so hoch wie behauptet sind. Brunswiler musste eingestehen, dass er sich mit den Zahlen «nicht detailliert» befasst habe.

# GV Regionalgruppe Stadt Zürich

**Donnerstag, 28. Juni 2018, 18.15 h**  
Reformierte Kirche Zürich Hard  
(Bullingerkirche), Bullingerstr. 4,  
8004 Zürich.

ÖV: Bus 31/Tram 8 bis Hardplatz oder Tram 2/3  
bis Zypressenstrasse

Vor der ordentlichen GV führt uns Ivo Boesch in einem kleinen Rundgang (30–45 Minuten) in die direkte Umgebung der Siedlung Eglistrasse der Dr. Stephan à Porta-Stiftung. Deren Mieterinnen und Mieter haben die Kündigung erhalten. Diese Siedlung soll einem Ersatzneubau weichen. Nach der Generalversammlung offerieren wir einen Apéro. Um 19.15h geht es auf dem Podium mit Christoph Sigrist, Pfarrer im Grossmünster, und Hannes Lindenmeyer, Präsident Kirchenpflege St.Jakob, um Immobilien, viel Geld und um Ethik.

## Programm

17.30h Kleiner Rundgang mit Ivo Boesch zur Siedlung Eglistrasse der Dr. Stephan à Porta-Stiftung

18.15h GV (Traktanden und Unterlagen online unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch))

18.45h Apéro riche

19.15h Um Gottes Willen! Marktmieten oder faire Mieten? Diese Frage beschäftigt nicht nur die Zürcher Reformierten. Auch gemeinnützige Stiftungen stehen vor dieser Frage. Ein Podium mit Pfarrer Christoph Sigrist und Hannes Lindenmeyer, Präsident der Kirchenpflege St. Jakob

Anmeldung erwünscht: Bitte Name und Mitgliedernummer sowie Vermerk GV Regionalgruppe Zürich senden an [info@mvzh.ch](mailto:info@mvzh.ch)

# Sekretariate

Postadresse: MV Zürich, Postfach 1817,  
8021 Zürich.

## Zürich

Tellstr. 31, 8004 Zürich.

Bus 31 bis Kanonengasse.

Bus 32 bis Militär-/Langstrasse.

Keine Parkplätze

T 044 296 90 20

Öffnungszeiten: Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h

## Winterthur

Merkurstr. 25, 8401 Winterthur.

3 Minuten vom Bahnhof Winterthur.

Parkierung möglich.

T 052 212 50 35.

Öffnungszeiten: Mo–Do 9–11.30h

# Hilfe von Fachleuten für Wohnungsmieter

Für alle. Für Mitglieder kostenlos

## Persönliche Mietrechtsberatung

Wir beraten Sie in Zürich, Winterthur, Bülach, Dietikon, Horgen, Rüti und Stäfa.

Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos

## Telefonische Rechtsberatung

Unsere Fachleute rufen Sie innerhalb von drei Arbeitstagen zurück und beantworten Ihre mietrechtlichen Fragen. Anmeldung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos

## Fragen per E-Mail einreichen

Sie erhalten innerhalb von drei Arbeitstagen unsere Antwort. Auf der Website erstellen Sie ein Onlinekonto und schicken uns dann Ihre Anfrage.

Nur für Mitglieder. Kostenlos

## Fragen per Post einreichen

Antwort innerhalb von zehn Arbeitstagen. Fragen mit Beilagen, Mitgliedschaftsnummer und Telefon senden an: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

Nur für Mitglieder

## Vertretung durch Anwalt

Die Vermittlung von Vertrauensanwält/-innen erfolgt im Rahmen der persönlichen Mietrechtsberatung. Unsere Fachleute besprechen mit Ihnen, ob die Vertretung durch eine Anwältin oder einen Anwalt erforderlich ist. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Für Mitglieder kostenlos

## Verhandlungsscoaching

Unsere Fachleute bereiten Sie auf die Schlichtungsverhandlung vor. Das Verhandlungsscoaching dauert ca. 30 Minuten. Sie reichen uns vorgängig Ihre Unterlagen ein. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder

## Briefschreibservice

Wir entwerfen Briefe an Ihre Verwaltung.

Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder

## Hilfe bei Wohnungsabgabe

Unsere Wohnfachberater/-innen begleiten Sie bei der Abgabe oder der Übernahme von Mieträumen. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Vermittlung von Wohnfachberater/-innen unter 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder

## Mängelberatung

Unsere Wohnfachberater/-innen beurteilen Schäden in Ihrem Mietobjekt. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Aus Kostengründen empfehlen wir Ihnen, das Problem zuerst mit einem Rechtsberater zu besprechen. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

# Rechtsberatung für Wohnungsmieter

Terminvereinbarung für alle Standorte ausser Rütli  
T 044 296 90 20 (Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h).

## Zürich

Tellstr. 31, Mo–Mi 15.15–18h, Do 15.15–19h.

## Winterthur

Merkurstr. 25, Mo/Fr Nachmittag, Mi/Do 17–20h.

## Bülach

Hans-Haller-Gasse 3, Di 18–19h.

## Dietikon

Stadthaus Dietikon, Bremgartnerstr. 22,  
(Trauzimmer) Mi 17.30–19h.

## Horgen

Schinnenhof, Raum Albis, Alte Landstr. 24,  
8810 Horgen, Mo 18.15–20.15h.

## Rüti

Eichwiesstr. 2, Terminvereinbarung 055 240 93 83.

## Stäfa

Kronenstr. 9, Do 16–18h.



Rechtliche Beratung für KMU und  
Geschäftsmieter

[www.mv-business.ch](http://www.mv-business.ch), [info@mv-business.ch](mailto:info@mv-business.ch)

## Zürich

Tellstrasse 31, 8004 Zürich. 044 296 90 21.

## Winterthur

Merkurstrasse 25, 8401 Winterthur.

# GV Regionalgruppe Oberland

**Freitag, 1. Juni 2018, 19.30h**  
Hotel Restaurant Ochsen,  
Zentralstrasse 23, 8610 Uster

## Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll der Generalversammlung vom 7. April 2017
4. Mitteilungen
5. Jahresbericht der Präsidentin
6. Jahresrechnung 2017 und Revisionsbericht
7. Auflösung der Regionalgruppe Oberland
8. Verschiedenes

Im Anschluss an die GV wird sich Pia Schneider, neue Geschäftsleiterin des MV Zürich vorstellen. Danach wird allen Anwesenden ein Nachtessen offeriert.

## Liebes MV-Mitglied im Zürcher Oberland

Ich freue mich, Sie zur Generalversammlung der Regionalgruppe Oberland des MV Zürich einzuladen. Anlässlich dieser Generalversammlung haben Sie die Möglichkeit, den Mitgliedern unseres Teams für Rechtsberatung und Wohnungsabnahme zur Schlichtungsbehörde und zum Mietgericht Fragen zu stellen. Zum Abschluss des Abends wird ein Nachtessen offeriert.

Achtung: Es folgt keine briefliche Einladung! Bitte nehmen Sie diese Ausgabe von Mieten+Wohnen mit an die Generalversammlung. Sie gilt als Einladung.

Volketswil, März 2018

Barbara Bussmann, Präsidentin

## Sekretariate

Postadresse: MV Zürich, Postfach 1817,  
8021 Zürich.

### Zürich

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

### Winterthur

Merkurstr. 25, 8401 Winterthur.  
3 Minuten vom Bahnhof Winterthur.  
Parkierung möglich.  
T 052 212 50 35.  
Öffnungszeiten: Mo–Do 9–11.30h

## Hilfe von Fachleuten für Wohnungsmieter

Für alle. Für Mitglieder kostenlos  
**Persönliche Mietrechtsberatung**  
Wir beraten Sie in Zürich, Winterthur, Bülach, Dietikon, Horgen, Rüti und Stäfa.  
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Telefonische Rechtsberatung**  
Unsere Fachleute rufen Sie innerhalb von drei Arbeitstagen zurück und beantworten Ihre mietrechtlichen Fragen. Anmeldung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Fragen per E-Mail einreichen**  
Sie erhalten innerhalb von drei Arbeitstagen unsere Antwort. Auf der Website erstellen Sie ein Onlinekonto und schicken uns dann Ihre Anfrage.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Fragen per Post einreichen**  
Antwort innerhalb von zehn Arbeitstagen.  
Fragen mit Beilagen, Mitgliedschaftsnummer und Telefon senden an: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

Nur für Mitglieder  
**Vertretung durch Anwalt**  
Die Vermittlung von Vertrauensanwält/-innen erfolgt im Rahmen der persönlichen Mietrechtsberatung. Unsere Fachleute besprechen mit Ihnen, ob die Vertretung durch eine Anwältin oder einen Anwalt erforderlich ist. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Für Mitglieder kostenlos  
**Verhandlungskoaching**  
Unsere Fachleute bereiten Sie auf die Schlichtungsverhandlung vor. Das Verhandlungskoaching dauert ca. 30 Minuten. Sie reichen uns vorgängig Ihre Unterlagen ein. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Briefschreibservice**  
Wir entwerfen Briefe an Ihre Verwaltung.  
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Hilfe bei Wohnungsabgabe**  
Unsere Wohnfachberater/-innen begleiten Sie bei der Abgabe oder der Übernahme von Mieträumen. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Vermittlung von Wohnfachberater/-innen unter 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Mängelberatung**  
Unsere Wohnfachberater/-innen beurteilen Schäden in Ihrem Mietobjekt. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Aus Kostengründen empfehlen wir Ihnen, das Problem zuerst mit einem Rechtsberater zu besprechen. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

## Rechtsberatung für Wohnungsmieter

Terminvereinbarung für alle Standorte ausser Rüti  
T 044 296 90 20 (Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h).

### Zürich

Tellstr. 31, Mo–Mi 15.15–18h, Do 15.15–19h.

### Winterthur

Merkurstr. 25, Mo/Fr Nachmittag, Mi/Do 17–20h.

### Bülach

Hans-Haller-Gasse 3, Di 18–19h.

### Dietikon

Stadthaus Dietikon, Bremgartnerstr. 22,  
(Trauzimmer) Mi 17.30–19h.

### Horgen

Schinnenhof, Raum Albis, Alte Landstr. 24,  
8810 Horgen, Mo 18.15–20.15h.

### Rüti

Eichwiesstr. 2, Terminvereinbarung 055 240 93 83.

### Stäfa

Kronenstr. 9, Do 16–18h.



Rechtliche Beratung für KMU und  
Geschäftsmieter  
www.mv-business.ch, info@mv-business.ch

### Zürich

Tellstrasse 31, 8004 Zürich. 044 296 90 21.

### Winterthur

Merkurstrasse 25, 8401 Winterthur.

# GV Regionalgruppe Winterthur

**Dienstag, 19. Juni 2018, 18.30h**  
**Treffpunkt: Gemeinschaft Hard AG, Hard 6, 8408 Winterthur**

Am Rand von Wülflingen liegt die Hard, ein lebendiger Ort, der unter dem Motto «Wohnen, Arbeit und Kultur» steht. Möchten Sie die Hard live erleben? Mehr zur spannenden Industriegeschichte, zur ökologischen Wasserkraft, zur Architektur oder zur Gemeinschaft erfahren? An der Generalversammlung der Regionalgruppe Winterthur erhalten Sie einen exklusiven Einblick in dieses vielseitige Stück Stadt.

Im Anschluss an die einstündige Führung können Sie sich bei einem leckeren Imbiss vor Ort stärken, bevor um 20.00h die GV startet.

## Traktanden GV

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden und der Protokollprüfenden
3. Jahresbericht des Vorstands
4. Protokoll der Generalversammlung 2017\*
5. Jahresrechnung und Revisionsbericht 2017
6. Wahlen Vorstandsmitglieder und Präsident.  
Für die Wiederwahl kandidieren: Hansjörg Bartholdi (Präsident), Bruno Riklin, Cornelia Suter, Christoph Baumann, Beatrice Rimml
7. Varia  
\* Das Protokoll der GV 2017 und die entsprechende Jahresrechnung können auf der Geschäftsstelle Winterthur eingesehen werden.

Anmeldung bis 3. Juni 2018: Name, Anzahl Personen, Fleisch/Vegi an MV Zürich, Geschäftsstelle Winterthur, Merkurstrasse 25, Postfach 2080, 8401 Winterthur oder per Mail an [k.gander@mvzh.ch](mailto:k.gander@mvzh.ch).  
Lageplan und Wegbeschreibung finden Sie unter: <https://www.geha-ag.ch/kontakt>

## Sekretariate

Postadresse: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

### Zürich

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

### Winterthur

Merkurstr. 25, 8401 Winterthur.  
3 Minuten vom Bahnhof Winterthur.  
Parkierung möglich.  
T 052 212 50 35.  
Öffnungszeiten: Mo–Do 9–11.30h

## Hilfe von Fachleuten für Wohnungsmieter

Für alle. Für Mitglieder kostenlos  
**Persönliche Mietrechtsberatung**  
Wir beraten Sie in Zürich, Winterthur, Bülach, Dietikon, Horgen, Rüti und Stäfa.  
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Telefonische Rechtsberatung**  
Unsere Fachleute rufen Sie innerhalb von drei Arbeitstagen zurück und beantworten Ihre mietrechtlichen Fragen. Anmeldung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Fragen per E-Mail einreichen**  
Sie erhalten innerhalb von drei Arbeitstagen unsere Antwort. Auf der Website erstellen Sie ein Onlinekonto und schicken uns dann Ihre Anfrage.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Fragen per Post einreichen**  
Antwort innerhalb von zehn Arbeitstagen.  
Fragen mit Beilagen, Mitgliedschaftsnummer und Telefon senden an: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

Nur für Mitglieder  
**Vertretung durch Anwalt**  
Die Vermittlung von Vertrauensanwält/-innen erfolgt im Rahmen der persönlichen Mietrechtsberatung. Unsere Fachleute besprechen mit Ihnen, ob die Vertretung durch eine Anwältin oder einen Anwalt erforderlich ist. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Für Mitglieder kostenlos  
**Verhandlungsscoaching**  
Unsere Fachleute bereiten Sie auf die Schlichtungsverhandlung vor. Das Verhandlungsscoaching dauert ca. 30 Minuten. Sie reichen uns vorgängig Ihre Unterlagen ein. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Briefschreibservice**  
Wir entwerfen Briefe an Ihre Verwaltung.  
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Hilfe bei Wohnungsabgabe**  
Unsere Wohnfachberater/-innen begleiten Sie bei der Abgabe oder der Übernahme von Mieträumen. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Vermittlung von Wohnfachberater/-innen unter 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Mängelberatung**  
Unsere Wohnfachberater/-innen beurteilen Schäden in Ihrem Mietobjekt. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Aus Kostengründen empfehlen wir Ihnen, das Problem zuerst mit einem Rechtsberater zu besprechen. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

## Rechtsberatung für Wohnungsmieter

Terminvereinbarung für alle Standorte ausser Rüti  
T 044 296 90 20 (Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h).

### Zürich

Tellstr. 31, Mo–Mi 15.15–18h, Do 15.15–19h.

### Winterthur

Merkurstr. 25, Mo/Fr Nachmittag, Mi/Do 17–20h.

### Bülach

Hans-Haller-Gasse 3, Di 18–19h.

### Dietikon

Stadthaus Dietikon, Bremgartnerstr. 22, (Trauzimmer) Mi 17.30–19h.

### Horgen

Schinnenhof, Raum Albis, Alte Landstr. 24, 8810 Horgen, Mo 18.15–20.15h.

### Rüti

Eichwiesstr. 2, Terminvereinbarung 055 240 93 83.

### Stäfa

Kronenstr. 9, Do 16–18h.



Rechtliche Beratung für KMU und Geschäftsmieter  
[www.mv-business.ch](http://www.mv-business.ch), [info@mv-business.ch](mailto:info@mv-business.ch)

### Zürich

Tellstrasse 31, 8004 Zürich. 044 296 90 21.

### Winterthur

Merkurstrasse 25, 8401 Winterthur.

## Veranstaltungen

### GV MieterInnenverband Zürich

Donnerstag, 24. Mai 2018, 18h, Alte Kaserne, Winterthur.

18h Referat «Wohnen in Winterthur».

Winterthur war schon immer eine Wohnstadt; das Verhältnis von Wohnbevölkerung zu Arbeitsplätzen ist weit unter dem schweizerischen Durchschnitt. Mit dem Rückgang der Industrie, dem raschen Bevölkerungswachstum und der inneren Verdichtung erfährt das Wohnen eine neue Prägung. Welche Herausforderungen, aber auch Chancen bieten diese dynamischen Entwicklungsprozesse? Referat des Winterthurer Stadtbaumeisters Jens Andersen.

### GV Regionalgruppe Oberland

Freitag, 1. Juni 2018, 19.30h. Hotel Restaurant Ochsen, Zentralstrasse 23, 8610 Uster

### Fit für die Wohnungsabgabe

Mittwoch, 13. Juni 2018, 18.30h, Volkshaus Zürich  
Spezialisten des MV erklären, worauf Sie achten müssen, damit keine unnötigen Aufwände und Kosten entstehen

### GV Regionalgruppe Winterthur

Dienstag, 19. Juni 2018, 18.30h. Treffpunkt: Gemeinschaft Hard AG, Hard 6, 8408 Winterthur

18.15h, Führung. Am Rand von Wülflingen liegt die Hard, ein lebendiger Ort, der unter dem Motto «Wohnen, Arbeit und Kultur» steht. Möchten Sie die Hard live erleben? Mehr zur spannenden Industriegeschichte, zur ökologischen Wasserkraft, zur Architektur oder zur Gemeinschaft erfahren? An der Generalversammlung der Regionalgruppe Winterthur erhalten Sie einen exklusiven Einblick in dieses vielseitige Stück Stadt.

### GV Regionalgruppe Zürich

Donnerstag, 28. Juni 2018, 18.15h. Reformierte Kirche Zürich Hard (Bullingerkirche), Bullingerstrasse 4, 8004 Zürich.

19.15h Diskussion. Um Gottes Willen! Marktmieten oder faire Mieten? Diese Frage beschäftigt nicht nur die Zürcher Reformierten. Auch gemeinnützige Stiftungen stehen vor dieser Frage. Ein Podium mit Pfarrer Christoph Sigrist und Hannes Lindemeyer, Präsident der Kirchenpflege St.Jakob.

#### Anmeldung

für alle Veranstaltungen erforderlich  
<https://www.mieterverband.ch/mv-zh/events.html> oder Telefon 044 296 90 20

## Sekretariate

Postadresse: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

#### Zürich

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

#### Winterthur

Merkurstr. 25, 8401 Winterthur.  
3 Minuten vom Bahnhof Winterthur.  
Parkierung möglich.  
T 052 212 50 35.  
Öffnungszeiten: Mo–Do 9–11.30h

## Hilfe von Fachleuten für Wohnungsmieter

Für alle. Für Mitglieder kostenlos  
**Persönliche Mietrechtsberatung**  
Wir beraten Sie in Zürich, Winterthur, Bülach, Dietikon, Horgen, Rüti und Stäfa.  
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Telefonische Rechtsberatung**  
Unsere Fachleute rufen Sie innerhalb von drei Arbeitstagen zurück und beantworten Ihre mietrechtlichen Fragen. Anmeldung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Fragen per E-Mail einreichen**  
Sie erhalten innerhalb von drei Arbeitstagen unsere Antwort. Auf der Website erstellen Sie ein Onlinekonto und schicken uns dann Ihre Anfrage.

Nur für Mitglieder. Kostenlos  
**Fragen per Post einreichen**  
Antwort innerhalb von zehn Arbeitstagen.  
Fragen mit Beilagen, Mitgliedschaftsnummer und Telefon senden an: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

Nur für Mitglieder  
**Vertretung durch Anwalt**  
Die Vermittlung von Vertrauensanwält/-innen erfolgt im Rahmen der persönlichen Mietrechtsberatung. Unsere Fachleute besprechen mit Ihnen, ob die Vertretung durch eine Anwältin oder einen Anwalt erforderlich ist. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Für Mitglieder kostenlos  
**Verhandlungsscoaching**  
Unsere Fachleute bereiten Sie auf die Schlichtungsverhandlung vor. Das Verhandlungsscoaching dauert ca. 30 Minuten. Sie reichen uns vorgängig Ihre Unterlagen ein. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Briefschreibservice**  
Wir entwerfen Briefe an Ihre Verwaltung.  
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Hilfe bei Wohnungsabgabe**  
Unsere Wohnfachberater/-innen begleiten Sie bei der Abgabe oder der Übernahme von Mieträumen. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Vermittlung von Wohnfachberater/-innen unter 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder  
**Mängelberatung**  
Unsere Wohnfachberater/-innen beurteilen Schäden in Ihrem Mietobjekt. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Aus Kostengründen empfehlen wir Ihnen, das Problem zuerst mit einem Rechtsberater zu besprechen. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

## Rechtsberatung für Wohnungsmieter

Terminvereinbarung für alle Standorte ausser Rüti  
T 044 296 90 20 (Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h).

#### Zürich

Tellstr. 31, Mo–Mi 15.15–18h, Do 15.15–19h.  
**Winterthur**  
Merkurstr. 25, Mo/Fr Nachmittag, Mi/Do 17–20h.  
**Bülach**  
Hans-Haller-Gasse 3, Di 18–19h.  
**Dietikon**  
Stadthaus Dietikon, Bremgartnerstr. 22, (Trauzimmer) Mi 17.30–19h.  
**Horgen**  
Schinzenhof, Raum Albis, Alte Landstr. 24, 8810 Horgen, Mo 18.15–20.15h.  
**Rüti**  
Eichwiesstr. 2, Terminvereinbarung 055 240 93 83.  
**Stäfa**  
Kronenstr. 9, Do 16–18h.



Rechtliche Beratung für KMU und Geschäftsmieter  
[www.mv-business.ch](http://www.mv-business.ch), [info@mv-business.ch](mailto:info@mv-business.ch)

#### Zürich

Tellstrasse 31, 8004 Zürich. 044 296 90 21.  
**Winterthur**  
Merkurstrasse 25, 8401 Winterthur.

# M

+

# W

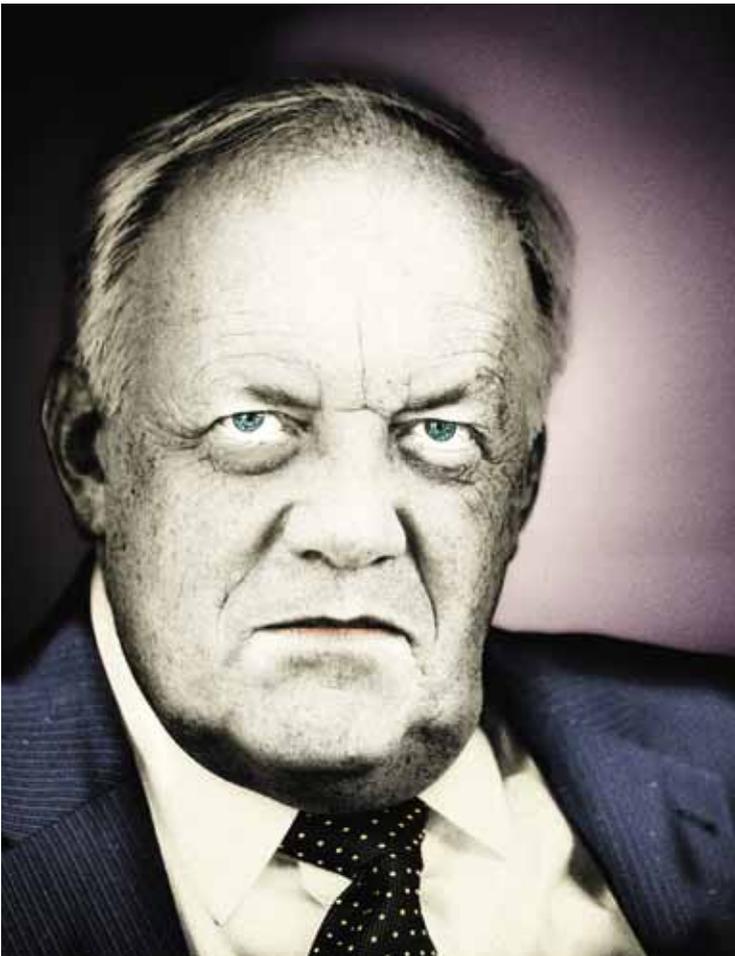
Mieten + Wohnen

Nr. 2 April 2018

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

Der Spalter  
*Seite 3*

Einmalige Basler  
Abstimmung  
*Seite 12*



Beilage MV Basel – Einladung Jahresversammlung 24. Mai 2018

# Energiewende aus Mietersicht

Dieselben Kreise, welche das Mietrecht aushöhlen, umgarnen ausgerechnet die Mieterinnen und Mieter, wenn es um die Verhinderung der Energiewende geht. Das ist doppelt falsch.

Öl, aber auch Atomenergie sind begrenzt. Für die Schweiz, ja, für den gesamten Globus gibt es mittelfristig keine Alternativen zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien. Noch dringender ist die Wende aus Sicht des Klimawandels: Der Heizöl- und Treibstoffverbrauch bringt zusätzliches CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre, das Wetter spielt dadurch immer verrückter – auch bei uns.

Die Energiewende ist eine Gesellschaftsaufgabe, an der sich auch die Mieterinnen und Mieter beteiligen müssen. Im Kanton Luzern werden gut 40 Prozent der Energie in Gebäuden verbraucht. Die Kosten tragen überwiegend die Bewohnerinnen und Bewohner über ihre Strom- und Nebenkostenrechnung. Dank fortgeschrittener Technik sind heute die Energieeinsparmöglichkeiten gross, der Einsatz erneuerbarer Energien beim Gebäudepark hat ein enormes Potenzial. Das Geld bleibt in der Region und wandert nicht in Ölförderländer wie Russland oder Saudi-Arabien ab. Je schneller und konsequenter der notwendige Wandel vollzogen ist, desto grösser ist der Gestaltungsspielraum zukünftiger Generationen. Und desto unwahrscheinlicher sind gesalzene Energierechnungen aufgrund der absehbaren Kostenexplosionen bei Heizöl und Gas.

Das heutige Mietrecht regelt, welche Investitionen bei Gebäudesanierungen auf die Mietpreise überwältzt werden dürfen. Zusätzlich preisdämpfend wirken Förderbeiträge des Bundes und die zukünftig eingesparten Energiekosten. Falls es doch zu überhiesigen Aufschlägen kommt, versucht sich der Vermieter erfahrungsgemäss am Mietrecht vorbei zu mogeln. Problematisch sind auch Leerkündigungen, bei denen eine energetische Gesamtsanierung vorgeschoben wird. In vielen Fällen sind solche Kündigungen gar nicht nötig: Denn faire Vermieter veranlassen eine Mietvertragsänderung, bei der korrekterweise bloss die wertvermehrenden Investitionen abgebildet werden, und sie helfen den Mietern bei der Suche nach einer vorübergehenden Bleibe während der ärgsten Sanierungsphase.

Die Erdöl-Sympathisanten werden auch bei ihrem Luzerner Referendum zum kantonalen Energiegesetz am 10. Juni 2018 die Mietenden ein weiteres Mal mit hanebüchenen Argumenten zu umgarnen versuchen. Dies ist doppelt ärgerlich, denn: Die Energiewende nützt den Mietenden – ausser, die Vermieter halten sich nicht an die geltenden Spielregeln. Und exakt diese mietrechtlichen Spielregeln versuchen aktuell dieselben rechtsbürgerlichen Kreise in Bundesbern massiv zu untergraben. Darauf gibt es bloss eine Antwort: ein klares Ja am 10. Juni zum kantonalen Energiegesetz.

*Cyrill Studer Korevaar, Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband  
LUZERN NW OW UR*

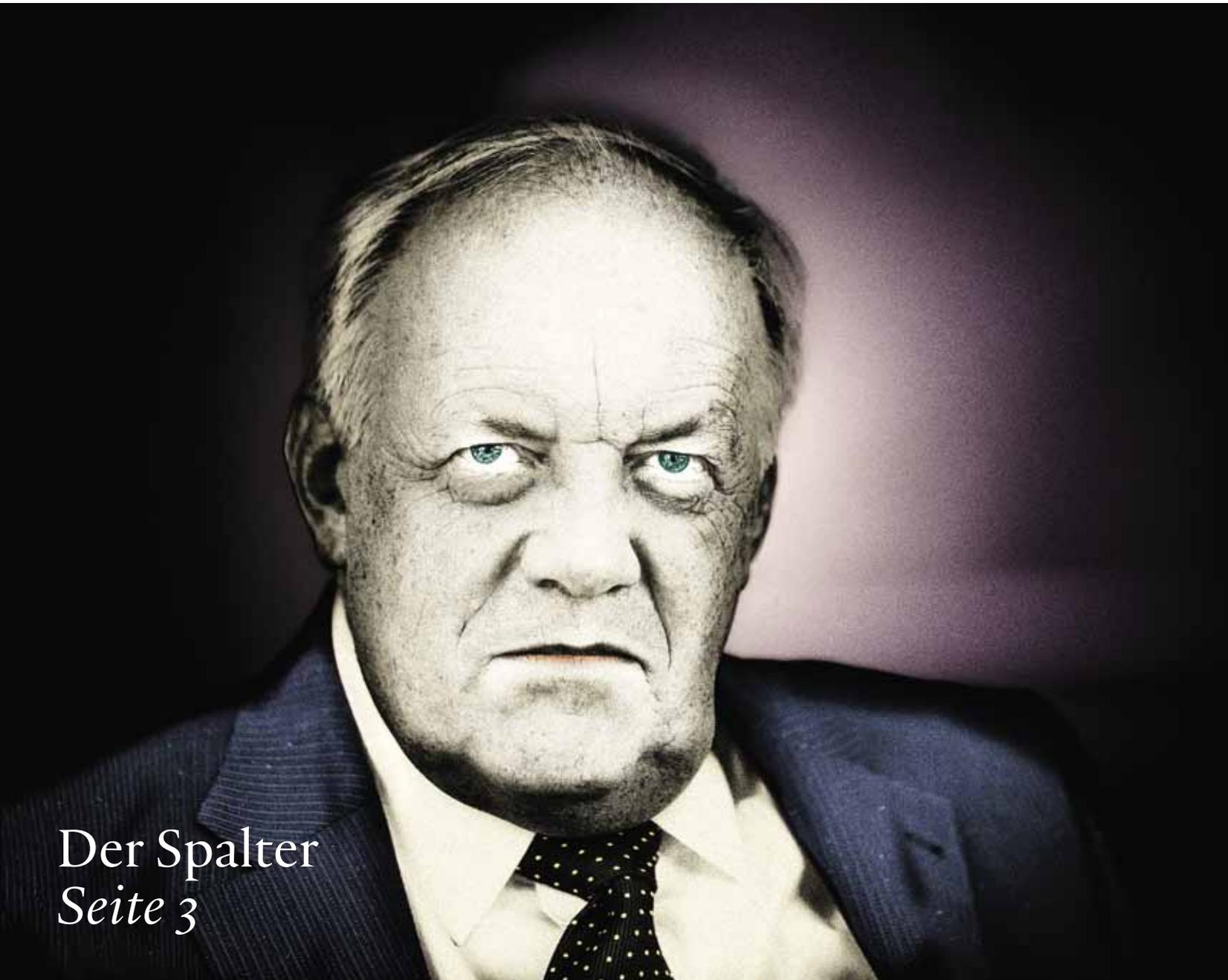


# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2 April 2018

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)



Der Spalter  
*Seite 3*

MV Kanton Luzern

GV-Einladung in der Beilage. Ja zu Luzerner Energiegesetz S. 22

# Einladung

43. Generalversammlung  
des MV Kanton Zug

Dienstag, 12. Juni 2018, 18.30 Uhr  
im Clubhaus Zug 94, Da Carmen,  
Allmendstrasse 26, 6300 Zug



## Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der 42. Generalversammlung vom 21. Juni 2017
3. Jahresbericht / Jahresrechnung 2017 / Budget 2018
  - a) Bericht des Vorstands
  - b) Bericht der Revisoren
  - c) Genehmigung Jahresbericht und Jahresrechnung 2017
  - d) Genehmigung Budget 2018
4. Wahlen
  - a) Wahl des Vorstands und des Co-Präsidiums
  - b) Wahl der Revisoren
5. Festsetzung der Mitgliederbeiträge für das Jahr 2019
6. Statutenänderung  
II. Mitgliedschaft Art. 3  
Erwerb der Mitgliedschaft (Neuformulierung)
7. Informationen und Neuigkeiten aus dem SMV/D
8. Varia

**Im Anschluss an die GV laden wir Sie herzlich zu einem Apéro riche ein!**

## Anmeldung zur GV erwünscht bis spätestens 6. Juni 2018

per Telefon 041-710 00 88  
per Fax 041-710 00 89  
per Email [mvzug@bluewin.ch](mailto:mvzug@bluewin.ch)

## GV-Unterlagen 2018

Gemäss Beschluss des Vorstands verzichten wir auf den Versand der GV-Unterlagen (Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung, Budget) an alle Mitglieder. Die Unterlagen können Sie ab dem 29. Mai 2018 direkt im Sekretariat an der Industriestrasse 22, Zug, beziehen. Auf Bestellung senden wir Ihnen diese per Post zu.

## Rechtsberatung MV Kanton Zug

*Sekretariat:*  
Industriestr. 22, PF 7721, 6302 Zug  
T 041 710 00 88  
F 041 710 00 89  
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h  
[mvzug@bluewin.ch](mailto:mvzug@bluewin.ch)

*Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:*  
Mo 17.30–19.30h  
T 041 710 00 88

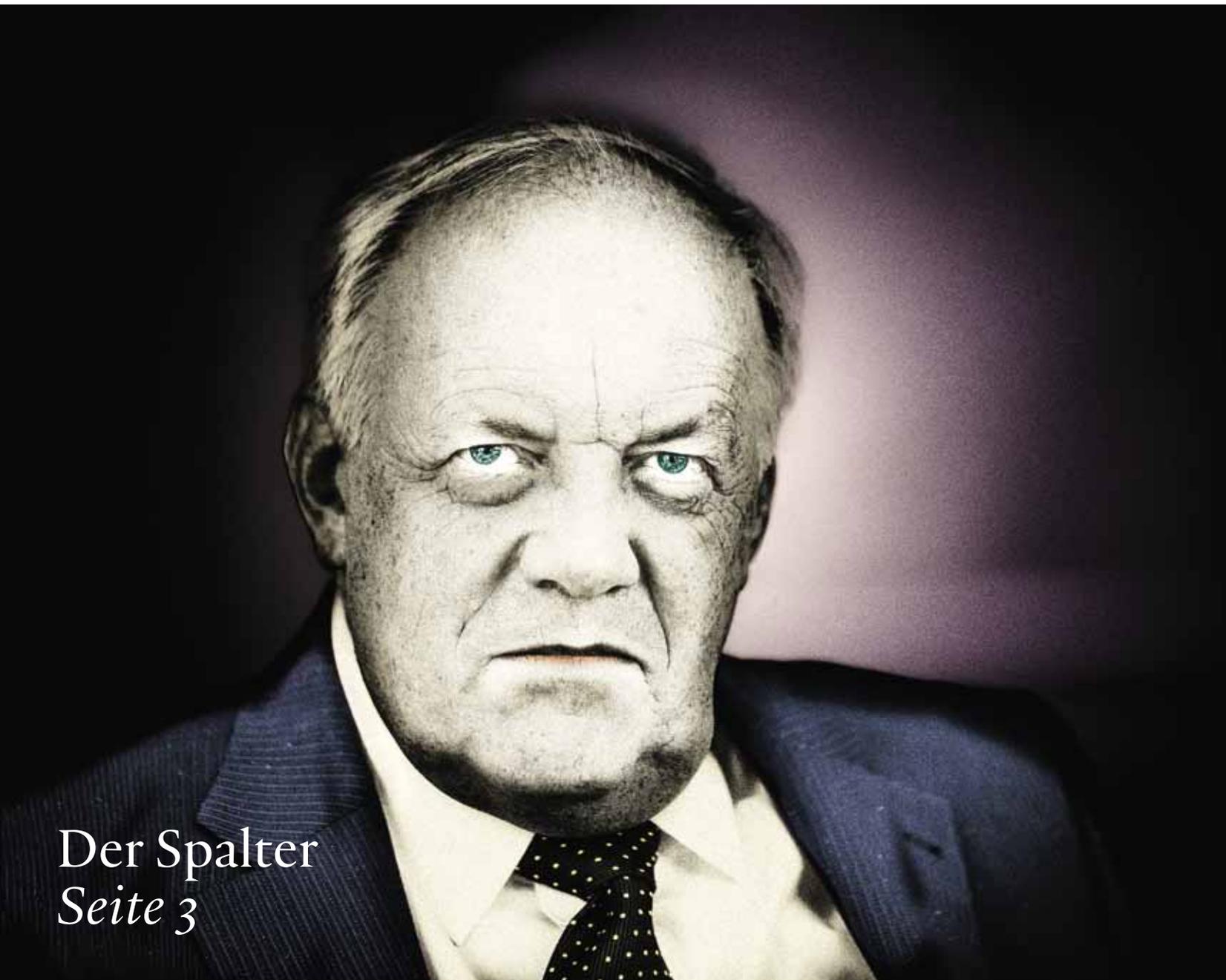
*Persönliche Rechtsberatung auf telefonische Terminvereinbarung:*  
T 041 710 00 88  
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2 April 2018

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)



Der Spalter  
*Seite 3*

MV Zug: Einladung zur Generalversammlung vom 12. Juni 2018, S. 22

# So fechten Sie die Anfangsmiete an

Man kann es nicht genug wiederholen: Mietende können die Miete ihrer neuen Wohnung oder auch des Geschäftslokals innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Schlüssel vor der Schlichtungsbehörde anfechten.

Schlüsselübergabe  
Wohnung mieten

In der Mehrzahl der Westschweizer Kantone (FR, GE, VD und NE) sowie in einigen Deutschschweizer Kantonen (ZH, ZG, NW) muss der Vermieter dem Mieter ein obligatorisches Formular aushändigen, wenn er eine Wohnung neu vermietet. Entgegen einer häufigen Annahme ist dieses Formular für alle Mieten obligatorisch, nicht nur bei einem Mieterwechsel. Speziell ist es auch obligatorisch, wenn bis anhin eine Wohnung noch nie vermietet wurde, etwa weil der Eigentümer selber darin wohnte oder wenn es sich um einen Neubau handelt.

Dieses Formular hat den Zweck, Mietende über ihr Recht zu informieren, die Anfangsmiete innert 30 Tagen anzufechten. Es muss den bisherigen Mietzins enthalten (falls es einen gab) sowie den neuen Mietzins und vor allem eine Begründung. Gewisse Kantone, zum Beispiel Waadt und Neuchâtel, sehen vor, dass auf dem Formular der Grund für eine Mietzinserhöhung angegeben sein muss. Das ist aber falsch. Denn was der Mieter in Wirklichkeit anfecht, ist nicht eine Mietzinserhöhung bei einem Wechsel, sondern die Miete an sich. Die

Angabe des Grundes hat nur zum Ziel, dass der Mieter in voller Kenntnis der Sache entscheiden kann, ob er den Mietzins akzeptieren oder anfechten will.

Wie bereits angeführt ist das Formular ebenfalls obligatorisch, wenn die Wohnung noch nie vermietet wurde und man somit auch nicht von einer Mieterhöhung sprechen kann. Mietende können übrigens die Anfangsmiete auch anfechten, wenn der Mietzins nicht erhöht wurde, oder sogar, wenn er gesenkt wurde. Die Anfangsmiete ist anfechtbar, wenn eine der drei folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- Wenn der Mietzins gegenüber vorher wesentlich erhöht wurde. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts geht von einer Erhöhung von mindestens 10 Prozent aus.
- Wenn der Mieter oder die Mieterin gezwungen war, den Mietvertrag aus persönlichen oder familiären Gründen abzuschliessen. Diese Bedingung ist erfüllt, wenn gute Gründe für den Wohnungswechsel vorlagen, ohne dass man hätte erwarten können, dass der Mieter oder die Mieterin die sich bietende Gelegenheit ablehnen.
- Wenn Mietende aus Gründen der Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt zum Vertragsabschluss gezwungen waren. Es genügt, wenn der Beweis der Wohnungsnot vorliegt. Das heisst, wenn die Leerwohnungsziffer weniger als 1,5% beträgt, was ja vielerorts der Fall ist.

Ist eine dieser Bedingungen erfüllt, so ist eine Neufestsetzung der Miete möglich. Dabei stellt der Mietzins des Vorgängers keinen unverrückbaren Sockel dar: Die neue Miete kann höher oder auch tiefer liegen.

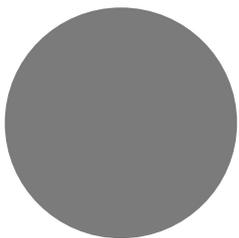
#### **Richter muss entscheiden**

Ist das Wohnhaus neueren Datums oder wurde es erst gerade gekauft, so kann man eine Renditeberechnung im Sinne von Art. 269 OR verlangen. Der Richter muss dann entscheiden, welches die zulässige Miete ist, die der Vermieter aufgrund seiner investierten Eigenmittel und seiner Kosten verlangen kann. Gemäss Bundesgericht ist eine Nettorendite unzulässig, wenn sie mehr als 0,5 Prozent über dem Referenzzinssatz für die Mieten liegt. Bekanntlich liegt der Referenzzinssatz gegenwärtig bei 1,5 Prozent,

womit eine Miete missbräuchlich ist, wenn die Nettorendite der investierten Eigenmittel 2 Prozent überschreitet. Kein Vermieter wird sich mit einer solchen schwachen Rendite zufriedengeben. Man kann also ohne weiteres sagen, dass alle oder fast alle Mieten im Sinne des Gesetzes missbräuchlich sind! Leider kann dies nur in Ausnahmefällen nachgewiesen werden, nämlich dann, wenn die Anfangsmiete angefochten wird.

Es ist zweckmässig, wenn sich die Mietenden im Grundbuchamt erkundigen, wann das Wohnhaus oder die Wohnung erbaut wurde oder wann es der Vermieter erworben hat. Als Mieter, der anfechten will, hat man ein begründetes Interesse an dieser Auskunft. Erfolgte der Bau in jüngerer Zeit, etwa in den letzten vierzig Jahren, so kann man vor Gericht verlangen, dass der Vermieter sämtliche Daten für die Renditeberechnung auf den Tisch legt, namentlich den Kauf mit dem Verkaufspreis, die Belege der Baukosten, die Betriebskosten der letzten fünf Jahre sowie die aktuellen Mieten. Bei neuen Wohnliegenschaften kann man oft Informationen über die Baukosten bei den kommunalen oder kantonalen Bauämtern sowie auf den Webseiten der beteiligten Architekten erhalten. Bei Neubauten ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn der Vermieter eine Bruttorendite erzielt, die höher ist als der Referenzzinssatz plus 2 Prozent. Die Bruttorendite wird ausschliesslich aufgrund der Baukosten des Objekts errechnet, darin inbegriffen den Kaufpreis des Grundstücks.

In Kantonen, in denen das Formular obligatorisch ist, kann die Anfangsmiete auch nach Ablauf der Frist von 30 Tagen noch angefochten werden, wenn es der Vermieter unterlassen hat, dem Mieter das Formular zu unterbreiten. Es kommt nämlich oft vor, dass Vermieter ohne Profi-Verwaltung vergessen, das Formular zu verwenden, vor allem wenn es sich um eine Untermiete handelt. Dieses Versäumnis erlaubt es oft, missbräuchliche Mieten selbst Jahre nach Abschluss des Mietvertrags noch zu korrigieren. In jedem Fall ist es höchst empfehlenswert, vor oder gleich nach Abschluss eines neuen Mietvertrags die lokale Sektion des Mieterverbands zu konsultieren und zu verifizieren, ob das obligatorische Formular korrekt verwendet wurde (Adressen siehe S. 22). Unter Umständen kann man dadurch Tausende von Franken sparen.



Bildlegende Zutter Bildlegende  
Zutter Bildlegende Zutter Bildle-  
gende Zutter Bildlegende Zutter  
Bildlegende Zutter Bildlegende  
Zutter Bildlegende Zutter