

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, Juli 2020

www.mieterverband.ch

Geschäftsmieten:
Es presst! *Seite 3–8*



Liebe Leserinnen und Leser



Letzte Woche traf ich mich nach langem wieder einmal mit zwei Freunden zum Mittagessen. Einer von ihnen hat ein eigenes Geschäft, das er während des Shutdowns schliessen musste. Auf meine Frage, ob er eine Mietreduktion erhalten habe, sagte er, sein Vermieter schalte auf stur. Stattdessen habe er ihm vorgeschlagen, er solle doch einen Kredit aufnehmen und damit die Miete zahlen.

Der Zweite ist Geschäftsführer einer Event-Organisation, die während des Shutdowns nicht arbeiten durfte. Er habe vor zwei Monaten der Verwaltung geschrieben und grad heute Morgen angerufen, weil er immer noch nichts gehört habe, sagte er. Die Antwort der Verwaltung: Da müssten sie erst einmal mit der Eigentümerin reden. Nach zwei Monaten!

Meine kleine Umfrage im Freundeskreis ist zugegebenermassen nicht repräsentativ. Aber sie zeigt: Die Vermieterseite ist am längeren Hebel, solange es keine globale Regelung für Geschäftsmieten gibt. Und in den beschriebenen Fällen schreckt sie auch nicht davor zurück, ihre Macht auszuspielen. Der Aufruf des Bundesrats, die Parteien sollten doch an einen Tisch sitzen und gemeinsam eine Lösung finden, ist darum realitätsfremd. Solange der Vermieter oder die Vermieterin auf die Zahlung der vollen Miete besteht, bewegt sich nichts.

Hilfe für die Mietenden kommt jetzt zum Glück vom Parlament, das beschlossen hat, Geschäftsmieten müssten für die Zeit des Shutdowns um 60 Prozent reduziert werden. Allerdings tritt diese Regelung erst in Kraft, wenn das entsprechende Gesetz verabschiedet ist. Und bis dahin wird es noch mindestens ein halbes Jahr dauern. Das ist lange – für einige Betriebe vielleicht sogar zu lange. Es würde den Vermieterinnen und Vermietern deshalb gut anstehen, sich jetzt mit den Gewerbetreibenden an einen Tisch zu setzen und ihnen die Reduktion, die sie ihnen sowieso werden gewähren müssen, sofort zu geben.

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Politik Das Parlament hat entschieden	3
Interview Sarah Brutschin zu den Geschäftsmieten	5
Zürich Anfechtung des Anfangsmietzins hat sich gelohnt	9
Basel Wohnschutzinitiative geht in die nächste Runde	12
Gärtnern mit nichts Pflanzenschutz selber machen	14
Topten Welches E-Bike ist das richtige für mich?	16
eUmzug Digital an- und abmelden beim Umzug	17
Miet Tipp Was ist auf dem Balkon erlaubt?	18
Hotline Muss ich die «Power Plate» tolerieren?	21
Rechtsberatung Hier erhalten Sie Auskunft	22

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Andrea Bauer
m+w@mieterverband.ch
Administration und Adressverwaltung
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Mitarbeit
Walter Angst, Esther Banz, Urs Geiser,
Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Natalie
Imboden, Sabine Reber, Patric Sandri,
Reto Schlatter, Carlo Sommaruga

Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout

Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern

Titelbild
Reto Schlatter, Zürich
Druck
Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage
126 556 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.–/Jahr
Inserate und Beilagen
Judith Joss,
judith.joss@mieterverband.ch
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

Die Zeit drängt

Endlich ist ein Entscheid zu den Geschäftsmieten gefallen. Bundesrat und Parlament müssen nun alles daran setzen, dass dieser so schnell wie möglich wirkt.

Gruppenbild des Parlaments während der Juni-Session in den Hallen der Bernexpo.



Foto: Béatrice Devènes/Parlamentsdienste

Das Parlament hat die Kurve doch noch gekriegt. In der Juni-Session hat es in Sachen Geschäftsmiete endlich entschieden. Gewerbetreibende, die ihr Geschäft wegen des Corona-Shutdowns schliessen mussten, sollen für die entsprechende Zeit nur 40 Prozent der Miete bezahlen müssen. Für indirekt Betroffene wie etwa Physio-Praxen soll ausserdem eine Mietreduktion in begrenztem Umfang gelten. Diese Regelung gilt für Geschäfte mit Mieten bis zu 20 000 Franken pro Monat, bei Mieten zwischen 15 000 und 20 000 Franken gilt ein Opting-out, bei dem beide Seiten auf die Regelung verzichten können.

Der Beschluss des Parlaments entspricht zwar nicht dem totalen Mieterlass, den ein im Auftrag des MV erstelltes juristisches Gutachten fordert (vgl. Interview nächste Seite). Und er geht materiell auch weit hinter die politische Forderung des MV zurück, der für die Mieterseite einen Anteil von maximal 30 Prozent gefordert hatte. Trotzdem bringt diese Lösung besonders für kleinere und mittlere Unternehmen eine Erleichterung. Gemäss einer Umfrage der Swiss Retail Federation, in der die mittelständischen KMU organisiert sind, haben bisher nicht einmal 20 Prozent mit der Vermieterseite in Sachen Geschäftsmiete eine Einigung gefunden. Tausende Restaurateure, Ladenbesitzerinnen oder Coiffeure wissen nun, mit welchen Ausgaben für die Miete sie für die Zeit des Shutdowns rechnen müssen. Und rechnen müssen zurzeit viele von ihnen.

Einen Haken hat die Sache trotzdem: Obschon der Bundesrat den Entscheid des Parlaments noch als Notverordnung hätte umsetzen können, weigerte er sich, dies zu tun. Obschon er damit Tausenden von Geschäftstreibenden schnell hätte helfen können, entschied er sich, die Sache weiter zu verzögern. Das ist unverständlich und für die Betroffenen bitter. Denn die Zeit drängt, das Geld fehlt jetzt.

Stattdessen wird der Beschluss nun auf dem ordentlichen Gesetzgebungsweg umgesetzt. Das heisst, ein Vorschlag geht frühestens im Oktober in die zuständigen Kommissionen und kommt dann in der Winter-session ins Parlament. Für manche Geschäftstreibende könnte das zu spät sein.

Damit das Gesetz wenigstens nach seiner Verabschiedung im Dezember sofort in Kraft treten kann, muss das Parlament es für dringlich erklären. Diese Möglichkeit sieht die Bundesverfassung für Gesetze vor, deren «Inkrafttreten keinen Aufschub duldet». Im vorliegenden Fall dürfte diese Voraussetzung gegeben sein.

Kommentar

Ein Etappensieg



Wie die NZZ schrieb, hat die Seite der Mieterinnen und Mieter den Kampf um die Geschäftsmieten gewonnen. Gewerbetreibende, die aufgrund von Covid-19 ihr Geschäft schliessen, sowie medizinische und paramedizinische Dienstleister, die mit Ausnahme von Notfallbehandlungen alle Aktivitäten einstellen mussten, sollen für die betreffende Zeit nur 40 Prozent Miete bezahlen müssen. Das Parlament hat die Forderung des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) aufgegriffen und den Bundesrat gezwungen, ein entsprechendes Gesetz vorzulegen. Der Sieg ist jedoch nur ein Etappensieg und vor allem noch nicht endgültig. Einerseits ist die Mietreduktion für die Schliessungsperiode auf 60 Prozent begrenzt – der MV hatte einen kompletten Erlass gefordert. Andererseits gilt es, die konkrete Vorlage des Bundesrates und vor allem die Annahme des Gesetzes durch die beiden Räte abzuwarten. Die Immobilienlobby und ihre Vertretungen im Parlament haben den ersten politischen Rückschlag seit langem erlitten und werden alles in ihrer Macht Stehende tun, um den Geschäftsmietenden ihren Sieg wieder zu nehmen.

Der MV geht aber noch aus einem weiteren Grund gestärkt aus der Covid-19-Krise hervor. Es ist uns gelungen, mit Organisationen wie Gastrosuisse, Coiffuresuisse und dem Verband der Geschäftsmieter eine neue politische Allianz zu bilden. Dieses Bündnis hat massgeblich zur Annahme der Motion beigetragen und es muss gepflegt werden, denn wir dürfen nicht vergessen: Schon bald wird das Parlament über zahlreiche parlamentarische Initiativen befinden, die es darauf abgesehen haben, die Rechte von Mieterinnen und Mietern zu schwächen.

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz



«Als Mietrechtlerin erachte ich diese Lösung als falsch»

Das Parlament hat in Sachen Geschäftsmieten entschieden. Die Mietrechtsexpertin Sarah Brutschin macht eine Einschätzung.

M+W: Der Shutdown hat viele Geschäftstreibende stark getroffen. Die Einnahmen brachen weg, Löhne und Mieten mussten trotzdem gezahlt werden. Sie sind Mietrechts-Spezialistin – wurden Sie mit Anfragen überhäuft?

Sarah Brutschin: Als Ende März die April-Mieten fällig wurden, nahmen die Anfragen zu. Geschäftsmietende, die nicht zahlen konnten, wollten von mir wissen, was sie tun sollen. Oder sie hatten sich an die Vermietung gewandt, aber keine Reaktion erhalten. Bereits Anfang April erfolgten die ersten Fälle von Kündigungsandrohungen von Vermieterseite. In vielen Fällen herrschte eine Pattsituation: Der Mieter konnte oder wollte nicht bezahlen, die Vermieterin bestand auf der Bezahlung der vollen Miete. Zu einer Kündigung kam es noch in keinem der Fälle. Entweder konnten wir die Situation einfrieren oder die Mietenden beschafften irgendwie Geld, indem sie sich bei der Bank oder bei Privaten verschuldeten.

Geschäftsmietende müssen keine Miete zahlen für Objekte, die sie nicht nutzen dürfen.

Gab es auch Mieterlasse?

In den von mir begleiteten Fällen nicht. Entweder gab es eine abschlägige Antwort oder die Gespräche sind noch im Gange.

Sie sind Co-Autorin des ersten Rechtsgutachtens zur Frage, ob die Geschäftsmieten während des Shutdowns geschuldet sind.

Ihr Fazit: Sie sind es nicht. Warum nicht?

Meines Erachtens müssen Geschäftsmietende keine Miete zahlen für Objekte,

die sie nicht nutzen dürfen. Wer ein Lokal vermietet, vermietet es zum Gebrauch. Aufgrund der Covid-Verordnung des Bundesrats wurde dieser Gebrauch teilweise oder ganz eingeschränkt, weshalb die Vermieterschaft ihren Teil des Mietvertrags nicht mehr einhalten konnte. Das Mietrecht spricht in einem solchen Fall von einem Mangel am Mietobjekt. Die Miete ist deshalb nicht oder nur in reduziertem Umfang geschuldet.

Das Parlament hat in der Juni-Session beschlossen, dass Geschäftstreibende für die Zeit des Shutdowns 40 Prozent der Miete bezahlen müssen. Damit dürften Sie nicht zufrieden sein ...

Als Mietrechtlerin erachte ich diese Lösung als falsch. Gleichzeitig ist es ein politischer Kompromiss. Das Gute an der gesetzlichen Lösung ist, dass sie Rechtssicherheit bringt. Die Betroffenen wissen, was gilt, können planen. Und sie müssen nicht prozessieren. Prozesse kosten Geld und Energie und bringen Unsicherheit für beide Vertragsparteien.

Der MV hatte sich anfänglich für eine Lösung eingesetzt, bei der die Geschäftstreibenden 30 Prozent der Miete hätten zahlen müssen ...

Auch das wäre aus der Perspektive der Mietrechtlerin noch zu viel gewesen. Die Überlegung dahinter war aber, dass manche Geschäftstreibende ihr Lokal teilweise weiter nutzen konnten: für einen Takeaway- oder Onlineverkauf, als Büro oder Lager. Die 30:70-Lösung sollte dieser Tatsache Rechnung tragen – auch wenn sie natürlich nicht in jedem einzelnen Fall den realen Bedingungen entsprochen hätte. Aber das ist bei einem Gesetz sowieso nie möglich.

Beschluss zu den Geschäftsmieten

In der Juni-Session haben die eidgenössischen Räte eine Kommissionsmotion angenommen, mit der der Bundesrat beauftragt wird, ein Gesetz zur Frage der Geschäftsmieten während des Covid-Shutdowns auszuarbeiten. Die Motion verlangt, dass Geschäftstreibende, welche ihr Lokal während des Shutdowns schliessen mussten, und Gesundheitseinrichtungen, welche ihren Betrieb reduzierten mussten, lediglich 40 Prozent der Miete zahlen müssen. Dies gilt für Mieten von monatlich bis zu 20 000 Franken. Für Mieten zwischen 15 000 und 20 000 Franken gilt für beide Seiten ein Opt-out. Das heisst, sie können die gesetzliche Regelung ablehnen und eigene Lösungen suchen oder den gerichtlichen Weg gehen. Die Lösung gilt mit Einschränkungen auch für Betriebe, die indirekt aufgrund der Anordnung des Bundes Einbussen hatten. Die Lösung ist subsidiär: Dort, wo zwischen Vermieter- und Mieterseite bereits eine einvernehmliche Lösung gefunden wurde, behält diese ihre Gültigkeit. Der Bundesrat soll ausserdem für Vermieterinnen und Vermieter einen Härtefallfonds von 20 Millionen Franken einrichten.

Zur Person

Sarah Brutschin (50) ist Anwältin in Basel-Stadt und spezialisiert auf Mietrecht. Sie ist Vizepräsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz und im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Zusammen mit Xavier Rubli und Pierre Stastny erstellte sie ein Gutachten zur Frage der Bezahlung der Geschäftsmieten während der verordneten Betriebsschliessungen zur Bekämpfung des Corona-Virus.

Der Bundesrat stellte sich bis zum Schluss gegen ein nationales Gesetz. Er argumentierte, er wolle nicht in privatrechtliche Verträge eingreifen.

Ich kann diese Haltung nicht nachvollziehen. Natürlich ist es ein Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse, aber der Bundesrat hat während des Shutdowns wiederholt in privatrechtliche Verhältnisse eingegriffen! Vereinbarte Dienstleistungen durften nicht erbracht werden, ich als Anwältin konnte bereits vereinbarte Gerichtsverhandlungen nicht machen, Arbeitnehmende durften nicht mehr an ihren Arbeitsplatz gehen. Wieso sollte ausgerechnet bei den Mieten kein Eingriff gemacht werden? Bundesrat Parmelin und die Vermieterseite wiederholen dieses wenig überzeugende Argument seit Beginn gebetsmühlenartig und prägen damit die öffentliche Wahrnehmung.

Der Bundesrat hat wiederholt in privatrechtliche Verhältnisse eingegriffen.

Was raten Sie nun Geschäftsmietenden? Sollen sie sich mit dem Teilerlass zufriedengeben oder den juristischen Weg beschreiten?

Sobald das Bundesgesetz in Kraft tritt, sind alle Fälle erledigt, die unter dieses Gesetz fallen. Denn es gilt mutmasslich rückwirkend, ansonsten hätte es keinen Sinn. Bis dahin wird es jedoch noch einige Monate dauern. Es empfiehlt sich deshalb zu versuchen, jetzt mit der Vermieterseite eine Vereinbarung im Sinne des Bundesgesetzes zu treffen. Dort, wo es kantonale Lösungen gibt, wie bei uns in Basel, rate ich ausserdem, diese in



Foto: Gaspard Weissheimer

Anspruch zu nehmen. Sie sind für alle Parteien besser als die Bundeslösung und wirken ebenfalls rascher. Dabei gilt es zu beachten, dass die Kantone Fristen gesetzt haben, bis wann die Anträge beim Kanton eingereicht werden müssen. Wenn gar keine Einigung gelingt, empfehle ich den juristischen Weg, damit allenfalls auf der Ebene Schlichtungsstelle eine Vereinbarung getroffen werden kann. Das gilt auch für die Fälle, welche nicht unter das Gesetz fallen, weil es entweder um den Zeitraum nach dem Shutdown geht oder weil der Mietzins die Obergrenze von 20 000 Franken übersteigt.

Sie sprechen die kantonalen Lösungen von Basel, Freiburg, Genf, Neuenburg und der Waadt an. Weshalb sind sie besser? Und sind sie nach dem Beschluss des Parlaments überhaupt noch gültig?

Bereits getroffene Vereinbarungen werden nicht vom Bundesgesetz übersteuert. Das gilt nach heutigem Kenntnisstand auch für die kantonalen Lösungen. Besser sind sie, weil der Kanton jeweils einen Teil der Miete zahlt, sofern sich Vermieter- und Mieterseite einigen. So zahlen beide Parteien am Ende weniger

als mit der Bundeslösung. Allerdings knüpfen die Kantone ihre Hilfe an weitere Voraussetzungen. Basel etwa zahlt nur, wenn es in der Zeit der Betriebschliessung keine Entlassungen gegeben hat. Auch die Aufteilung und die Obergrenzen der betroffenen Mieten sind unterschiedlich. In Neuenburg sind je nach Art des Betriebs nur Mieten bis 3000 respektive 5000 Franken betroffen – da ist eine Vielzahl von Geschäftstreibenden nicht erfasst.

Die Verzögerungstaktik des Bundesrats ist enttäuschend.

Der Bundesrat wollte den Parlamentsbeschluss nicht per Notverordnung umsetzen, obwohl dies noch bis zum 19. Juni möglich gewesen wäre ...

Die Verzögerungstaktik des Bundesrats ist enttäuschend. Das Gesetz soll ja nicht zuletzt verhindern, dass Gewerbetreibende aufgeben, sich verschulden oder sogar Konkurs anmelden müssen. Da spielt der Zeitfaktor eine entscheidende Rolle. Manche Betriebe werden gar nicht mehr existieren, wenn dieses Gesetz endlich kommt.

Was ist bis dahin mit den Mieten – müssen sie bezahlt werden?

Wer sich mit der Vermieterschaft darüber einigen kann, dass die Miete bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes respektive bis zur Umsetzung einer kantonalen Lösung oder bis zu einer noch ausstehenden einvernehmlichen Verständigung nicht fällig ist, muss vorerst nicht zahlen. Auch ohne eine solche Vereinbarung ist die Gefahr einer Kündigung aber relativ klein. Denn die Vermieterin hat zurzeit ein technisches Problem, wenn sie ihrem Mieter kündigen will: Sie muss ihm nämlich erst eine Zahlungsaufforderung zustellen, und in dieser muss der genaue Betrag stehen, den sie einfordert. Stimmt dieser nicht, ist die Kündigung ungültig. Fordert die Vermieterin also jetzt 100 Prozent der Miete ein und schreibt einen Betrag von 5000 Franken in die Zahlungsaufforderung, so wird dieser Betrag mit Inkrafttreten des beschlossenen Gesetzes rückwirkend falsch und die Kündigung damit ungültig sein. Denn das Gesetz besagt ja, dass nur 40 Prozent der Miete geschuldet sind, und das wären in diesem Fall 2000 Franken.

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE 0900 900 800
(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 Uhr, montags bis 15 Uhr

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

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkräftige Arbeitshilfen**

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

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH





Foto: Reto Schlarter

Die neuen Mieterinnen und Mieter der Zollikerstrasse 19–23 fochten den Anfangsmietzins an und hatten Erfolg.

Die Grenzen des Schröpfens

Die Pensionskasse der ZKB wollte bei einer Neuvermietung im Seefeld das Maximum herausholen und griff zu unlauteren Mitteln beim Anfangsmietzins. Damit kam sie nicht weit.

Es klingt grandios: der Charme der Altbauwohnung, der Luxus der liebevollen Renovation mit hochwertigen Materialien, beste Lage, fantastische Aussicht, rundherum Kultur und Lebensqualität. Freilich, das kostet. 4000 Franken für eine 4-Zimmer-Wohnung, ohne Nebenkosten. Claudia Schneider* ist interessiert, da sie mit ihrem Partner gemeinsam eine neue Wohnung beziehen möchte. Sie meldet sich bei dem Immobilien-Treuhandunternehmen, das die Neuvermietung der drei Häuser an der Zollikerstrasse 21 bis 23 managt. Und erhält einen Besichtigungstermin, wobei: «Richtig begehren konnten wir sie nicht, die Wohnräume waren teilweise abgesperrt.» Sie und ihr Partner entscheiden sich danach dennoch, zuzusagen – und erhalten ihrerseits den Zuschlag. Beide verdienen gut, sie können sich die je 2000 Franken im Monat leisten. Aber sie wollen auch etwas dafür.

Hier stimmt etwas nicht

Bei der Wohnungsabnahme kommt Claudia Schneider aus dem Staunen nicht mehr heraus. Teile des alten Parkettbodens sind nicht frisch geschliffen. Die Heizkörper an der Rückseite mangelhaft gestrichen, die Wand hinter der Heizung ebenso. Im Badezimmer fehlt jeglicher Ablageplatz. Unter einem Fenstersims wurde nicht verputzt – durch einen offenen Schlitz dringt von draussen kühle Luft ins Zimmer. Der Boden des Balkons ist von unten her mit Moos überwuchert. Die Haushaltgeräte sind zwar «gute Marken, aber die billigsten Modelle», zählt die Frau weiter auf. Noch schlimmer: «Die Heizung. Wir sind in einer kalten Woche eingezogen, die Heizung funktionierte nicht. Und sie tut es bis heute nicht richtig. Stattdessen klopft sie – die ganze Nacht.» Schneider und ihr Partner beschleicht das Gefühl, dass hier etwas nicht ganz stimmt – vor allem der hohe Mietzins nicht. Sie werden in ihrer Vermutung bestätigt, als der Mieterverband sie kontaktiert.

Der MV-Vertrauensanwalt Peter Zahradnik braucht nicht lange, um zu

erkennen: Vor Gericht wird die Eigentümerin – die Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank ZKB – respektive ihr Anwalt beim Verteidigen dieses Anfangsmietzins schlechte Karten haben. In den ihm vorliegenden Mietverträgen sieht er überall dasselbe: Da, wo die Vermieterin den Mietzins der Vormieterinnen und -mieter eintragen müsste, fehlen die Angaben. Es steht einfach nichts da. Dabei verlangt das Gesetz ganz klar, dass der vorherige Mietzins offengelegt wird. «Ohne diese Angabe sind die Mietverträge der neu einziehenden Mieterinnen und Mieter an der Zollikerstrasse 19 bis 23 bezüglich des Anfangsmietzinses nichtig», sagt Peter Zahradnik.

Die Vermutung liegt nahe, dass Schäppi Liegenschaften als Vermieterin gehofft hatte, die Mieterinnen und Mieter würden die Missstände nicht bemerken respektive die dreissigtägige Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses verpassen. Pikant dabei ist, dass Beatrice Schäppi, Gesellschafterin und CEO des Unternehmens, gleichzeitig Präsidentin des Verbandes der Zürcher Immobilienfirmen ist – da würde man doch Kenntnis der Rechtslage erwarten.

Es kam dann auch anders: Noch innerhalb der Frist informierte der MV die neu eingezogenen Mieterinnen und Mieter darüber, wie viel Miete ihre Vorgänger bezahlt hatten – und über ihr Recht, den Anfangsmietzins anzufechten.

In der Folge schlossen sich mehrere Mietparteien zusammen und fochten, vertreten von Peter Zahradnik, erfolgreich den Anfangsmietzins an.

Langjährige Mieterinnen rausgeworfen

Im November letzten Jahres liess M+W Mieterinnen zu Wort kommen, die viele Jahre in einer der 35 gut erhaltenen Wohnungen dieser drei Häuser gewohnt hatten. Eine pensionierte Krankenschwester, die mehr als ihr halbes Leben in einer der 3-Zimmer-Wohnungen zuhause war. Ohne Vorwarnung hatte ihr die Verwaltung gekündigt, mit nur gerade vier Monaten Frist. Den anderen Mieterinnen und Mietern erging es gleich.

Eine, sie ist Angestellte eines städtischen Horts, wusste sofort, dass sie mit ihrem bescheidenen Lohn keine Chance haben würde, im Quartier, in dem sie tief verwurzelt war, eine andere bezahlbare Wohnung zu finden. Die Betroffenen gründeten damals eine Interessengemeinschaft, sammelten auf der Strasse 1600 Unterschriften gegen die geplante Luxussanierung und gelangten auch an den Stadtrat. Der Besitzerin schlug man freundlich vor, die Häuser in Etappen zu sanieren und darauf bedacht zu sein, dass sie, die langjährigen Mieterinnen und Mieter, bleiben respektive zurückkehren können.

Es nützte alles nichts: In heuchlerischem Ton behaupteten der Geschäftsführer der Pensionskasse der ZKB, Reto Portmann, und sein Stellvertreter, Daniel Hirschi, damals, man sei «gerne» ihrem Wunsch nachgekommen und habe «sorgfältig» abgewogen, ob die Wohnungen während der Sanierungsphase bewohnt werden könnten. Man halte aber am bisherigen Entscheid fest.

Die beiden müssten eigentlich wissen, dass die städtische Liegenschaftsverwaltung und die Genossenschaften Mal für Mal zeigen, wie man Häuser sanft und in Etappen renoviert. Dass Wohnen ein Grundrecht ist und es sich für eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons, wie die ZKB eine ist, nicht gehört, Menschen, die stets zuverlässige Mietzins- und Steuerzahlerinnen waren, dem reinen Profitdenken zu opfern. Die Herren zogen es trotzdem durch. Jetzt zeigt sich: Wenigstens hat das Schröpfen der Mieterinnen und Mieter Grenzen. Das Recht, den Anfangsmietzins anzufechten, zeigt Wirkung.

Mietzinserhöhungen sind nichtig

Die Pensionskasse hatte nämlich geglaubt, sie könne die Wohnungen als nicht nur frisch renoviert, sondern als geradezu neuwertige (Luxus-)Objekte darstellen. Damit dies vor Mietgericht Bestand hat, muss eine Wohnung aber stark verändert werden, beispielsweise indem zwei Wohnungen baulich zusammengelegt und neu



Foto: Reto Schärer

Fabian Pfister (links) und Claudia Schneider vor der Liegenschaft an der Zollikerstrasse. Nachdem sie ihren Anfangsmietzins angefochten hatten, wurde dieser um 15 Prozent reduziert.

als Einheit vermietet werden oder umgekehrt durch Aufteilung einer Wohnung in mehrere Einheiten – oder auch, indem eine Wohnung grundlegend neu gestaltet wird, auch im Grundriss. Die Pensionskasse hatte tatsächlich etwas am Grundriss verändert: Auf Kosten eines Schlafzimmers versetzte man eine Wand teilweise. Aber das reichte nicht. Peter Zahradnik: «Die Identität der Objekte besteht noch. Dadurch sind die Mietzinserhöhungen in diesem Ausmass nichtig.» Die Renovation sei sogar nur eine punktuelle gewesen, ergänzt Peter Zahradnik noch und verweist auf die nicht rundum gestrichenen Heizkörper bei Claudia Schneider.

Dasselbe Bild bei Fabian Pfister, einem weiteren neuen Mieter. Der ursprünglich sehr hohe Mietzins schreckte ihn und seine Partnerin – beide sind voll berufstätig – nicht ab. Sie verdienen gut, haben keine Kinder und durch das Studieren der Wohnungsanzeigen im Internet hatten sie den Eindruck bekommen, dass es fast unmöglich sei, in

Zürich eine weniger teure Wohnung zu finden. Auch die Diskrepanz zwischen dem in der Ausschreibung Versprochenen und der tatsächlichen Qualität der eingebauten Objekte in der Wohnung vermochte Pfister anfänglich nicht gross aufzuregen. Aber ins Staunen kam auch er – wegen der Heizkörper und als ihm auffiel, dass die Türen nur teilweise ausgetauscht worden waren, auf Kosten eines einheitlichen Designs. Und drittens als er hörte, um wie viel die Miete im Vergleich zu vorher erhöht wurde. Das hätte er eigentlich schon im Mietvertrag sehen sollen, aber diese Information war ihm bekanntlich vorenthalten worden.

3400 anstatt 4000 Franken

Noch im Winter und bevor es überhaupt zu einer Schlichtungsverhandlung kam, fanden die Anwälte der beiden Seiten eine Einigung: Der Anfangsmietzins wird rückwirkend um 15 Prozent reduziert. Claudia Schneider und ihr Partner bezahlen also ab Beginn des

Mietverhältnisses noch 3400 anstatt 4000 Franken inklusive Nebenkosten. Eine erhebliche Reduktion und eine Genugtuung für die neuen Mieterinnen und Mieter, die sich teils auch wegen des unfreundlichen Umgangs der Verwaltung mit ihnen entschieden, sich zu wehren.

Eine letzte Anekdote: Die Häuser, erzählt Claudia Schneider, waren frisch renoviert, der Zeitpunkt gekommen, an dem die ersten Mieterinnen und Mieter in ihre vermeintlichen Luxuswohnungen einziehen konnten. Fünf Stockwerke sind die Häuser hoch, da ist man froh um den Lift, gerade beim Schleppen schwerer Ware. Und besonders beim Zügeln. Aber als die ersten Mieterinnen ins Haus mit der Nummer 23 einzogen – da funktionierte der Lift noch gar nicht. Den Neuen, die um die 10 000 Franken Depot hatten hinterlegen müssen, blieb nichts anderes übrig, als alle ihre Kisten die Treppe hinauf in die neue Wohnung zu schleppen.

*Namen der Mieterinnen und Mieter geändert

Was heisst bezahlbar?

Zwei Jahre nach Annahme der Basler Wohnschutzinitiative geht der Kampf um ihre Umsetzung in die nächste Runde.

Am Schorenweg kündigte ein Immobilienfonds der Credit Suisse letztes Jahr 192 Mietenden die Wohnung.



Foto: zVg

Was für eine Sensation! Am 10. Juni 2018 nahmen die Basler Stimmberechtigten gleich vier mietpolitische Initiativen auf einmal an. Drei davon stammten aus der Feder des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands, der eine engagierte Kampagne geführt hatte, die vierte war von ihm wesentlich mitgetragen worden.

Der unerwartete Sieg an der Urne brachte vor allem eins zum Ausdruck: Die Baslerinnen und Basler hatten genug von den nicht enden wollenden Massenkündigungen und den Renditesanierungen in ihrer Stadt. Nicht zuletzt das mieterfeindliche Vorgehen der staatlichen Pensionskasse hatte viele empört. Nun forderten sie einen besseren Schutz für Mieterinnen und Mieter.

Kampf um Umsetzung

Für diesen Schutz soll die Wohnschutzinitiative sorgen, eine der vier angenommenen Vorlagen. Ihr Grundgedanke stützt sich auf die langjährigen Gesetze in der Waadt und in Genf: Der Kanton soll in allen Quartieren den bestehenden bezahlbaren Wohnraum erhalten und die Bevölkerung – insbesondere ältere Menschen und langjährige Mietparteien – vor Verdrängung durch Kündigung und Mietzins-erhöhungen schützen.

So steht es seit jenem 10. Juni in der Basler Verfassung. Nur nützt das alleine noch nicht viel. Der Mieterinnen- und Mieterverband und seine Verbündeten kämpfen bis heute für eine Umsetzung, die dem Grundgedanken der Initiative gerecht wird.

Währenddessen gehen die Massenkündigungen ungehindert weiter, weshalb der MV Basel letzten Sommer vorsorglich die sogenannte «Moratoriumsinitiative» einreichte. Sie verlangt einen Baustopp, bis die Wohnschutzinitiative umgesetzt ist. Noch im Jahr 2021 muss die Moratoriumsinitiative zur Abstimmung kommen, falls bis dahin noch kein rechtskräftiges Wohnschutzgesetz vorliegt. Der Regierungsrat will die Initiative allerdings für ungültig erklären lassen, der Entscheid des Appellationsgerichts steht noch aus.

Was soll als «bezahlbar» gelten?

Gestritten wird bei der Umsetzung der Wohnschutzinitiative vor allem darum, was als «bezahlbarer Wohnraum» zu verstehen sei und folglich von den Massnahmen betroffen wäre. Der Regierungsrat will die Initiative mit einer umfassenden Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes umsetzen und präsentierte Ende 2018 einen Entwurf. Er schlug die Einführung einer Bewilligungspflicht bei Renovationen, Umbau und Abbruch von «preisgünstigen»

Mietwohnungen vor, verbunden mit einer Mietzinskontrolle. Eine Ausnahme sah er für gemeinnützige Wohnungen sowie Einfamilienhäuser und Liegenschaften mit bis zu fünf Wohnungen vor. Der «bestehende preisgünstige» Wohnraum, wie der Regierungsrat ihn in seinem Entwurf nannte, umfasste allerdings nur gerade einen Drittel aller Wohnungen.

Während die Bürgerlichen in der Kommission diesen Anteil nochmals verringern wollten, forderte die Linke einen Wohnschutz, der sämtliche Wohnungen mit Ausnahme von Luxus- und Kurzzeitwohnungen betreffen würde. Sie argumentierte, die Wohnungsnot treffe längst nicht mehr nur Geringverdienende. Alle Mieterinnen und Mieter hätten ein Anrecht auf Schutz vor Verdrängung und Vertreibung durch ungerechtfertigte Kündigungen und Mietzins-erhöhungen.

Referendum und Initiative

Im bürgerlich dominierten Grossen Rat obsiegte Ende April schliesslich der Vorschlag des Regierungsrats – auch dank den Stimmen der Grünliberalen. Was nun also vorliegt, ist ein Gesetz, das nur rund einen Drittel der Wohnungen vor renditegetriebenen Investoren schützen will. Indem die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum von den Bestimmungen ausgenommen wurde, schuf der Grosse Rat gleich noch eine Möglichkeit, das Gesetz zu umgehen.

Ein breites Bündnis aus den Basler Seniorenorganisationen, SP, BastA! (Alternative Liste), VPOD und Juso sowie dem Mieterinnen- und Mieterverband hat am 2. Juni das Referendum ergriffen. Das vorliegende Gesetz biete für einen Grossteil der Mieterinnen und Mieter keinen Schutz vor Massenkündigungen und Renditesanierungen, schreibt das Bündnis. Die grossen Investoren seien von Kontrollen befreit, weil sie ihre Mieten rechtzeitig hochgedrückt hätten. Faire Vermieterinnen und Vermieter, die ihre Wohnungen zu bezahlbaren Preisen vermieten, würden dagegen abgestraft.

Gleichzeitig mit dem Referendum hat das Bündnis eine neue Wohnschutzinitiative lanciert. Sie macht einen Gesetzesvorschlag, der vier Fünftel aller Wohnungen den Wohnschutz-Bestimmungen unterstellen will. Ausserdem soll auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum bewilligungspflichtig werden. Das Komitee sammelt derzeit die letzten Unterschriften, um Referendum und Initiative baldmöglichst einzureichen.

Hausmittelchen für den Pflanzenschutz

In unserer Serie «Gärtnern mit nichts» zeigt die Gartenexpertin Sabine Reber, wie wir mit wenig Ressourcen viel aus unserem Garten oder unserem Balkon herausholen können.

Zur Person

Sabine Reber ist freischaffende Autorin, Pflanzenexpertin und Gartenberaterin. Auf ihrer Website www.sabinesgarten.ch sowie im Blog auf www.hikesandherbs.ch gibt sie seit Beginn der Corona-Krise regelmässig Tipps zum Thema Gärtnern mit nichts.

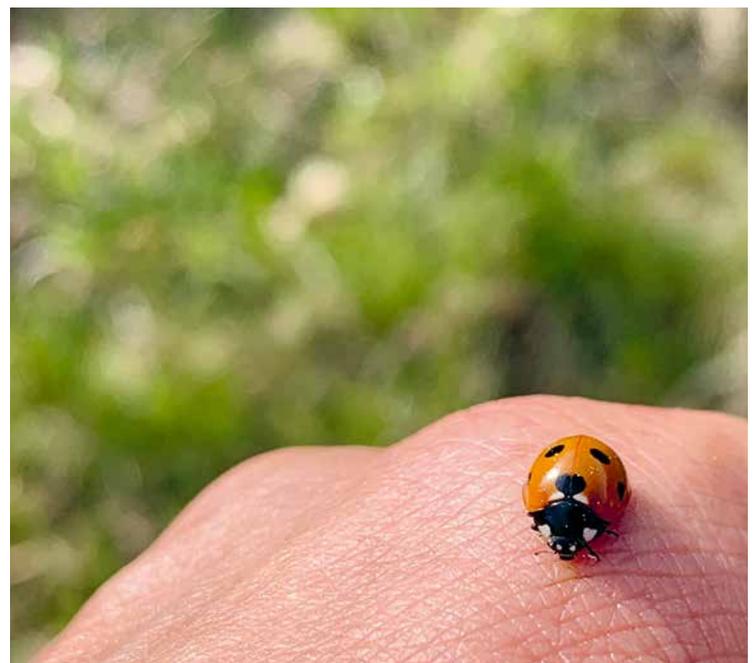
Damit sie gedeihen, wollen Pflanzen gehegt und vor Schädlingen geschützt werden. Gerade in puncto Düngen und Pflanzenschutz lässt sich vieles selber machen. Hier die wichtigsten Basics für die Herstellung von eigenen Garten-Hausmittelchen.

Düngemittel selber herstellen

Nebst den üblichen Tricks wie der Verwendung von Kaffeesatz, Teebeuteln oder Eierschalen kann man auch ganz gezielt Dünger herstellen. Eines der effektivsten Verfahren ist Bokashi. Hierbei wird ein kleiner Kompost betrieben, der mit speziellen Milchsäurebakterien genährt wird. Im Fachhandel sind entsprechende Produkte erhältlich, die auch auf dem Balkon funktionieren. Bokashi erfordert etwas Erfahrung, aber wenn es gelingt, dann lassen sich damit die Küchenabfälle in besten Dünger verwandeln.



Läuse mögen es nicht, wenn sie mit Wasser abgespritzt werden.



Marienkäfer sind die wohl schönste Art der Schädlingsbekämpfung.

Zu den eingangs erwähnten «üblichen Tricks» sei noch Folgendes gesagt: Kaffeesatz ist sauer und sollte nur für Heidelbeeren, blaue Hortensien und andere Moorbeetpflanzen verwendet werden. Teebeutel dagegen gehen überall. Eierschalen wiederum enthalten viel Kalk, darum sollte man sie besser nur für die kalkliebenden Pflanzen verwenden.

Abgeschnittene Haare und Fingernägel wirken übrigens wie Horndünger. Sie können direkt in die Erde oder aber auf den Kompost gegeben werden – aber bitte ohne Farbe und Nagellack!

Jauchen und Pflanzentees

Aus diversen Pflanzen und Materialien lassen sich Jauchen und Tees herstellen, die kränkelnde Gewächse stärken und bei Pilzbefall oder Schädlingen Linderung bringen. Ein sehr effektives Stärkungsmittel für kränkelnde Pflanzen ist der Komposttee. Er ist besonders einfach herzustellen: Ein Eimer reifer Kompost wird in einer Wassertonne angesetzt. Nach einigen Tagen den Tee abschöpfen und die bedürftigen Pflanzen direkt damit giessen. Klassische Jauchen werden aus Brennnesseln, Beinwell, Schachtelhalm oder Farnkraut hergestellt. Um den Gestank zu binden, wird etwas Gesteinsmehl beigegeben. Die vergorenen Pflanzen enthalten viel Stickstoff und Kali, sie wirken als Dünger ebenso wie zur Bekämpfung von Schädlingen und Pilzen.

Die Jauchen sollten stets verdünnt und nur sparsam angewendet werden.

Insektengift selber machen

Raucherinnen und Raucher können ihr eigenes Insektengift leicht selber herstellen: Eine Zigarettenkippe in eine 10-Liter-Giesskanne geben. Über Nacht einweichen lassen und dann die betroffenen Pflanzen damit behandeln. Zarte Pflanzen können auf das Gift allerdings mit Irritationen reagieren – am besten sollte man es deshalb zuerst an einer Stelle ausprobieren und schauen, wie die Pflanze darauf reagiert. Blattläuse, Schmierläuse und andere saugende Insekten können auch ganz einfach mit einem Schwamm von den Blättern gestreift werden. Dafür etwas Abwaschmittel in einen Eimer mit Wasser geben, davon werden die Blätter glitschig und die Läuse kommen nicht so schnell zurück. Was auch funktioniert: Läuse mit dem Gartenschlauch wegspritzen. Sie mögen kein Wasser und keine Verdunstungskälte. Darum ist Abspritzen bei warmem Wetter am effektivsten. Die meisten Pflanzen sind übrigens für diese Abkühlung auch ganz dankbar – obwohl oft gesagt wird, man dürfe die Blätter nicht nass machen. Das gilt nur für haarige Blätter wie diejenigen von Tomaten oder Pelargonien. Auf allen glatten Blättern verdunstet das Wasser so rasch, dass kein Schaden entsteht. Ein sehr effizien-

tes Mittel gegen Blattläuse und andere Insekten ist auch Kapuzinerkressesaft. Er lässt sich leicht selber herstellen, indem die Blätter ausgepresst werden. Mit dem scharfen Saft die Schädlinge bepinseln, und weg sind sie. Die wohl biologischste und definitiv schönste Art der Schädlingsbekämpfung sind Marienkäfer. Sie fressen Hunderte von Läusen. Die Larven können bei *biogarten.ch* bestellt werden.

Schnecken einsammeln

Das beste Mittel gegen Schnecken ist früh aufstehen, denn am liebsten sind die Schleimer im Morgentau unterwegs – einsammeln oder umbringen hilft beides. Schnecken können auch mit halben Orangen- und Grapefruitschalen gefangen werden, die umgekehrt auf die Erde gelegt werden. Dann können die Schnecken mitsamt den Schalen eingesammelt und wahlweise in den Wald gebracht oder in einem Sack ins Gefrierfach gelegt werden. Bei Letzterem schlafen sie ein, das soll für Schnecken der angenehmste Tod sein. Ich mache lieber Rundgänge mit dem Küchenmesser – aus hygienischen Gründen ist das allemal effizienter. Übrigens: Das mit den Bierfallen könnt ihr euch sparen. Erstens ist es schade für das Bier und zweitens sind in Bier ertrunkene Schneckenleichen recht unappetitlich. Irgendwer muss die Fallen ja leeren und reinigen.



Aus Brennnesseln lassen sich klassische Jauchen herstellen.



Kaffeesatz ist sauer und sollte nur für Moorbeetpflanzen verwendet werden.

E-Bikes werden immer beliebter. Bei der Wahl des passenden Modells sollte man jedoch einige Dinge berücksichtigen.

Velo mit Schubeffekt

Die Nachfrage nach E-Bikes boomt hierzulande schon seit längerem, seit Corona werden die Fachgeschäfte aber buchstäblich überrannt. In den vergangenen zwei Jahren wuchs die Zahl neuer E-Bikes im zweistelligen Prozentbereich. Heute sind über eine halbe Million davon im Verkehr. Viele Kaufwillige schätzen die bequeme und rasche Fortbewegung mit dem E-Bike. Doch welches Modell ist das richtige? Soll es eines sein für den Alltag, zum Einkaufen, für die Fahrt zur Arbeit, für eine entspannte

Fahrt über Land? Oder eher für sportliche Offroad-Trails im hügeligen Gelände?

«Langsame» E-Bikes erreichen mit Tretunterstützung 25 Kilometer pro Stunde, «schnelle» sogar 45 km/h. Letztere brauchen ein gelbes Nummernschild und der Helm ist obligatorisch. Eine gute Marktübersicht bietet die unabhängige Online-Plattform topten.ch/e-bikes, das Gewünschte findet sich über einen Filter. Hier eine Auswahl der wichtigsten Typen:



Foto: 123RF

Einstieg mit E-City-Bike – Bei Distanzen von 5 bis 10 km im Stadtverkehr ist ein E-City-Bike das schnellste Verkehrsmittel, gerade für Einsteigerinnen und Einsteiger. Mit Tretunterstützung erreicht es bis zu 25 km/h. Die Reichweite des Akkus liegt bei gegen 80 Kilometern. City-Bikes haben meist keine Querstange, weshalb sie für alle Altersklassen geeignet sind. Der gebogene Lenker ermöglicht eine aufrechte Sitzhaltung. Das Gewicht beträgt um die 25 Kilogramm. Preis: ab 2500 Franken.

E-MTB-Bikes für Erfahrene – Robuste E-MTB-Bikes (engl. für E-Bergfahrräder) für «Fortgeschrittene» eignen sich für Trails abseits befestigter Wege. Sie verfügen über eine sportliche, gerade Lenkstange. Die Akku-Lebensdauer liegt bei zirka 1000 Ladezyklen (Ladezeit 5 bis 6 Stunden). Dank breiten Reifen und Federung ist man auch auf ruppigen Waldwegen und Trails gut aufgehoben. Aber Vorsicht: E-MTB-Bikes haben Power; viel Routine ist darum gefragt.

E-Faltbikes fürs Pendeln – Falt- und Kompakt-E-Bikes mit 20-Zoll-Rädern eignen sich für Personen, die einen Teil ihres Arbeitswegs mit Bahn, Bus oder Schiff zurücklegen. Es eignet sich auch zum Mitnehmen im Auto-Kofferraum. Wenige Handgriffe reichen aus, um das rund 20 Kilo schwere Falt-E-Bike aus- und wieder zusammenzuklappen.

E-Cargo-Bikes als Lastesel – Elektro-Lastenfahräder (Cargo-E-Bikes) mit verlängertem Radstand verfügen über eine grosse Gepäckbox. Sie können bis zu 200 Kilogramm Last transportieren und sind eine gute Alternative zum motorisierten Kleintransporter im Stadtverkehr. Cargo-E-Bikes sind auch ideal für den Transport von Kindern.

E-Bikes erfordern anderes Fahrverhalten

E-Bike-Neulinge sind sich der Unterschiede zwischen E-Bike und herkömmlichem Velo oft zu wenig bewusst. Während die Zahl der Verkehrsunfälle in der Schweiz rückläufig ist, nehmen Selbstunfälle mit E-Bikes zu. Der VCS fordert eine bessere Instruktion der angehenden E-Bike-Fahrerinnen und -Fahrer. Für Senioren und Seniorinnen, die prozentual öfter mit ihrem neuen Gefährt verunfallen, gibt es heute E-Bike-Kurse. Dabei machen sie sich mit dem ungewohnten Schubeffekt des Elektrorads vertraut: Mit dem E-Bike ist man einiges schneller unterwegs als mit dem guten alten Drahtesel. Eine höhere Geschwindigkeit bedeutet längere Reaktions- und Bremswege. Ein E-City-Bike hat bei 25 Stundenkilometer Geschwindigkeit 12 Meter Bremsweg, während dieser bei «schnellen» E-Bikes (bis 45 km/h) sogar bei 29 Metern liegt.

Sollen 12-Jährige schon aufs E-Bike?

Derzeit läuft eine Debatte über die Zulassung zum E-Bike-Fahren für Jugendliche. In der Schweiz dürfen Teenager erst ab 14 Jahren mit einem E-Bike fahren. Manche Familien, die etwa eine mehrtägige Velotour unternehmen möchten, wünschten sich eine Zulassung für ihre 12- oder 13-jährigen Kinder. Der Ständerat hat eine entsprechende Motion im März 2020 mit 40 zu 4 Stimmen angenommen. Jetzt liegt das Geschäft beim Nationalrat. Der Bundesrat dagegen hat vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit Bedenken, das Elektrofahrrad bereits für 12-Jährige freizugeben.

Zeit sparen beim Umzug

Wer umzieht, muss sich bei der alten Gemeinde ab- und bei der neuen anmelden. Dank eUmzugCH kann dieser Vorgang in vielen Gemeinden auch auf dem digitalen Weg erledigt werden.

Letztes Jahr zogen in der Schweiz rund 400 000 Menschen um. Die meisten von ihnen aus einem erfreulichen Grund: Sie zogen in eine grössere Wohnung, mit dem Partner oder der Partnerin zusammen oder wechselten die Arbeitsstelle. Das zeigt die «Umzugsstudie 2019» der Plattform MOVU, bei der über 5000 Kundinnen und Kunden befragt und Daten aus 62 000 Offertanfragen analysiert wurden.

Die meisten Befragten gaben an, maximal 30 Tage vor dem Umzug mit der Planung begonnen zu haben. Dabei scheint es Unterschiede zwischen Stadt und Land zu geben: Auf dem Land dauert die Planung im Schnitt 12 Tage länger als in der Stadt.

Gemäss Studie zieht es die Umzugswilligen hierzulande in der Regel nicht weit: Mehr als die Hälfte gab an, die neue Wohnung sei 10 Kilometer oder weniger von der alten entfernt, bei einem Drittel waren es sogar weniger als 3 Kilometer.

Elektronische Umzugsmeldung

Auch wenn die Distanz zwischen dem alten und dem neuen Zuhause noch so klein ist: Gemäss Gesetz ist jede Person verpflichtet, einen Umzug innert 14 Tagen sowohl bei der Wegzugs- als auch bei der Zuzugsgemeinde zu melden. Bis vor kurzem noch brachte das einen grossen Aufwand mit sich: Man musste erst bei der einen, dann bei der anderen Gemeinde antraben – zu den Schalter-Öffnungszeiten natürlich. In immer mehr Gemeinden kann dieser Vorgang dank eUmzugCH nun auch auf elektronischem Weg erledigt werden. Statt zweier Gänge an den Schalter bei der Wegzugs- und der Zuzugsgemeinde reicht neu eine Online-Meldung. Sie kann jederzeit, unabhängig von Öffnungszeiten, gemacht werden und hat keine Mehrkosten zur Folge.

eUmzugCH ist Teil der eGovernment-Strategie von Bund, Kantonen und Gemeinden, mit der Dienste und Leistungen der Behörden digitalisiert werden sollen. Der E-Service für die elektronische Umzugsmeldung wurde bis Ende 2019 in der Mehrheit der Kantone eingeführt und laufend ausgebaut. Welche Gemeinden bereits angeschlossen sind, ist auf der Website ersichtlich.

www.eumzug.swiss

eUmzugCH

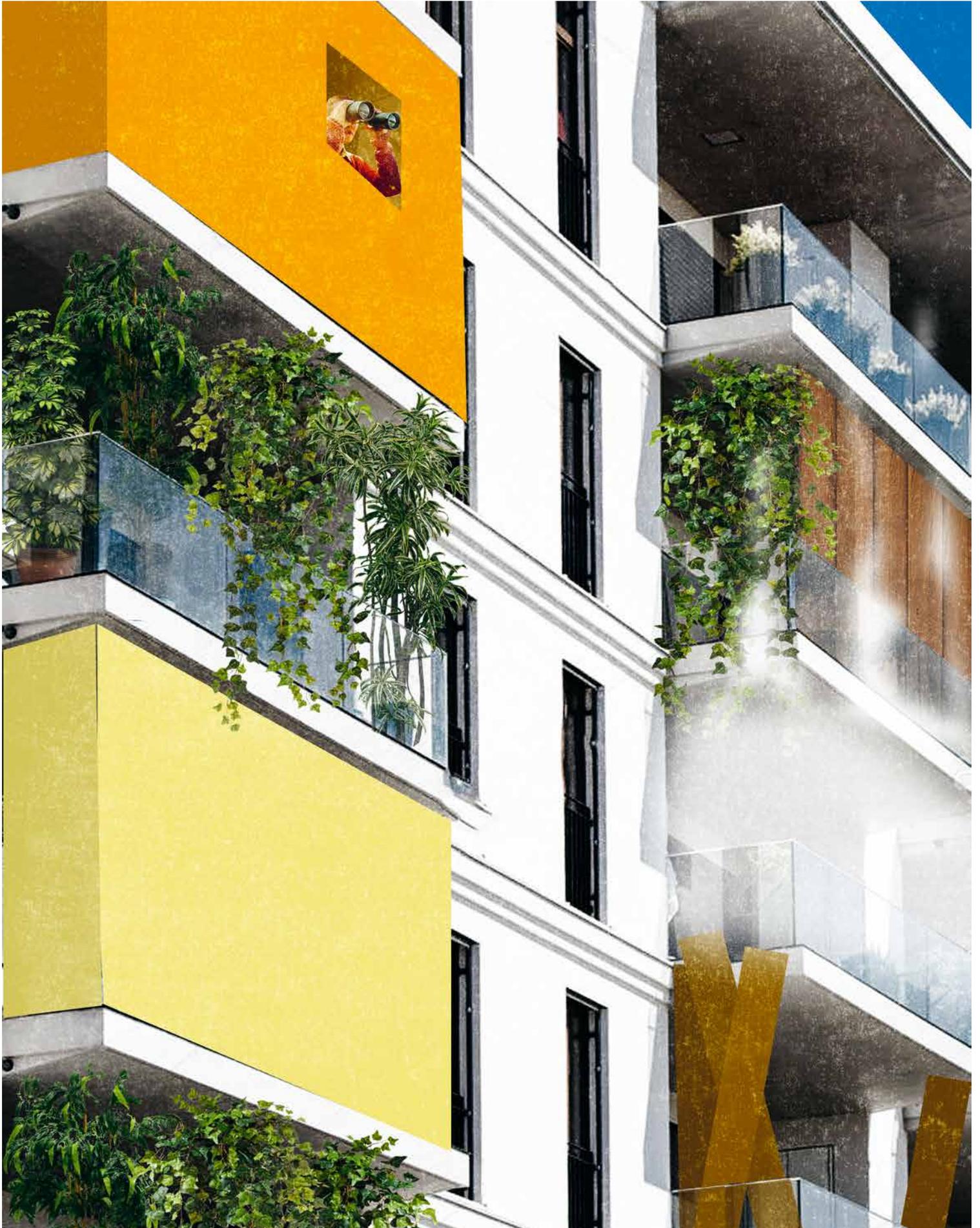


Illustration: Patric Sandri

Urlaubsziel Balkon

Diesen Sommer dürften viele Mieterinnen und Mieter zuhause verbringen – Konflikte sind programmiert. Wir sagen Ihnen, wie Sie diese möglichst elegant umschiffen.

Es ist Hochsommer. Wie jedes Jahr wollte Andrea Bühler ihre Ferien eigentlich in einem gediegenen Hotelresort auf Mallorca verbringen. Doch das Corona-Virus hat diesen Plan vereitelt. Sie nimmt es gelassen. Wieso eigentlich in die Ferne fahren, wenn das Urlaubsziel auch direkt vor der eigenen Balkontür liegen kann? Sie legt sich vergnügt in den Privatpool auf dem Balkon ihrer Mietwohnung. Okay, der Privatpool ist eigentlich nur ein aufblasbares Planschbecken, doch dafür garantiert frei von nervigen Animatoren und kreischenden Kindern.

Pflanzen als Sichtschutz

Nichts scheint Andrea Bühlers Ferienfeeling zu trüben, wäre da bloss nicht ihr Nachbar. Auch er geniesst die herrlichen Temperaturen auf seinem Balkon und schaut dabei gelegentlich zu ihr rüber. Sie fühlt sich dadurch zu Recht in ihrer Privatsphäre gestört. Mit einem Sichtschutz wäre sie vor den neugierigen Blicken abgeschirmt. Pflanzen wie beispielsweise Schirmbambus oder Schachtelhalm eignen sich dazu besonders gut und wären auch sonst ein Hingucker auf ihrem Balkon. Doch ist es ihr als

Mieterin überhaupt erlaubt, ihren Balkon zu begrünen?

Sofern der Balkon ausschliesslich zu ihrer Wohnung gehört, dürfen Mieterinnen und Mieter ihn grundsätzlich nach Lust und Laune nutzen. Andrea Bühler darf also Büsche anpflanzen, einen Vorhang anbringen oder sich mit einer Schilfmatte vor Blicken aus der Nachbarschaft schützen. Begrenzt wird diese Freiheit allerdings durch die bauliche Tragfähigkeit des Balkons. Nicht erlaubt sind Pflanzentröge, die so schwer sind, dass Einsturzgefahr drohen könnte. Für Laien ist die Belastungsgrenze schwer abzuschätzen. Deshalb sollte sich Andrea Bühler vor grösseren Anpflanzungen besser mit dem Vermieter absprechen. Das Grüngut darf zudem nicht über den Bereich hinauswachsen, der den Mietenden zusteht. Andrea Bühler darf also keine Pflanzen der Fassade entlangklettern oder vor die Fenster der unter ihr liegenden Wohnungen hängen lassen. Wenn in die Höhe spriessende Pflanzen die Balkonbrüstung etwas überragen, ist das erlaubt, solange sie dem Nachbarn dadurch nicht die Aussicht aus seiner Wohnung verdecken. Dies zu verbieten, wäre unverhältnismässig.

Kinderlärm muss toleriert werden

Kurz nachdem es sich Andrea Bühler mit einem weiteren Mojito in der Hand im Planschbecken bequem gemacht hat, durchdringt Kindergeschrei die angenehme Nachmittagsruhe. Leicht beschwipst über die Balkonbrüstung spähend, erblickt sie im Innenhof eine Horde Nachbarskinder, die sich hochvergnügt mit ihren Bobbycars ein wildes Rennen liefern. Muss sich Andrea Bühler diesen Lärm bieten lassen?

Geräusche von kleinen Kindern gehören – tagsüber – zum Alltag und müssen toleriert werden. So hat es das Genfer Berufungsgericht in einem Urteil unmissverständlich festgehalten. Das Urteil liegt zwar schon eine Weile zurück, behält aber nach wie vor seine Gültigkeit. Gemäss dem Gericht dürfen Kinder spielen, hüpfen, singen, kreischen und auch auf Bobbycars herumkurven. Zu respektieren sind natürlich die Ruhezeiten. Diese stehen im Mietvertrag und sind örtlich verschieden. Überall gilt aber ab 22 Uhr Nachtruhe. Ab dann sind lautes Spielen, Geschrei und Kindergeburtstagspartys nicht mehr erlaubt. Dass ein Kleinkind oder ein Baby auch während

der Ruhezeiten einmal weint oder sich zu Boden wirft und «täubelet», ist nicht zu beanstanden. Das gehört zum Leben und lässt sich nicht vermeiden. Den Kinderlärm muss Andrea Bühler also über sich ergehen lassen.

Grillverbot ist unverhältnismässig

Mit Ohrenstöpseln ausgestattet legt sich Andrea Bühler zurück ins Planschbecken. Doch die wiedergewonnene Balkonidylle währt nur kurz. Der Nachbar der unteren Wohnung hat nämlich zur Balkonparty geladen und den Grill angeworfen. Dichte Rauchschwaden ziehen zu ihr hoch. Grillieren auf dem Balkon ist doch verboten? Zumindest steht es so explizit im Mietvertrag.

Ein vollständiges Grillverbot auf dem Balkon lässt sich mietvertraglich nicht durchsetzen. Es lässt sich schlicht nicht mit dem in Art. 253 OR verankerten Nutzungsrecht der Mietenden vereinbaren. Als Freipass, die Nachbarschaft einzuräumen, ist dies jedoch nicht zu verstehen. Mietende haben eine Rücksichtspflicht gegenüber den anderen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern. Halten sie sich nicht daran, kann und muss die Vermieterschaft einschreiten. Bei wiederholten Verstössen kann diese dem Stö-

renfried sogar kündigen. In Extremfällen, wenn eine schriftliche Abmahnung nichts nützt, ist sogar eine ausserordentliche Kündigung denkbar – mit einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats. Ob die Vermieterschaft gegen die übermässige Rauch- und Geruchsbelästigung durch einen Grill einschreitet, liegt nicht in deren Ermessen. Mieterinnen und Mieter, die sich gestört fühlen, haben ein Recht darauf. Sie können unter Umständen sogar Druck auf die Verwaltung ausüben, wenn diese untätig bleibt, indem sie den Mietzins amtlich hinterlegen. Das korrekte Vorgehen weist jedoch einige Tücken auf. Man tut gut daran, sich vorgängig durch den Mieterinnen- und Mieterverband beraten zu lassen.

Die Lösung: Leben und leben lassen

Wegen Rauch und Lärmimmissionen den Rechtsweg zu beschreiten, ist jedoch nicht ratsam. Zufriedenstellende Ergebnisse sind selten. Wer sich vor der Mietschlichtungsbehörde oder beim Gericht über derartige Störungen beklagt, hat manchmal ein Beweisproblem und wird verdächtigt, überempfindlich zu sein. Ebenfalls schlechte Karten hat, wer sich dem Gespräch verweigert, wenn sich die

Nachbarn gestört fühlen. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, soweit wie möglich Toleranz walten zu lassen und immer im gegenseitigen Gespräch eine Lösung zu finden. Da die heissen Sommertage in unseren Breitengraden nicht allzu häufig sind, empfiehlt es sich in vielen Fällen, einfach die Fenster zu schliessen und ein Auge zuzudrücken, wenn sich vom Nachbarsbalkon penetrante Marinadendüfte ausbreiten. Meistens steckt nämlich keine bewusste Rücksichtslosigkeit dahinter, sondern der gute Nachbar hat einfach seinen Grill nicht im Griff. Bis zum nächsten Barbecue hat er seine Grillkünste vielleicht schon verbessert.

Gerade als Andrea Bühler wutentbrannt die Telefonnummer des grillierenden Nachbarn eingibt, um sich bei ihm zu beschweren, klingelt es an ihrer Wohnungstür. Vor der Tür steht – ihr Nachbar. Freundlich entschuldigt er sich wegen der Rauchentwicklung. Die Grillade sei nun aber gar und die Gäste würden jeden Augenblick aufkreuzen. Sie sei ebenfalls herzlich willkommen. Ihr Ärger ist verflogen und sie willigt ein. Nach den Strazpen im Planschbecken ist eine gemütliche Runde doch eigentlich ideal, um den herrlichen Sommertag ausklingen zu lassen.

Spielen, hüpfen, singen, kreischen: Gemäss Gericht gehören Geräusche von Kindern zum Alltag und müssen toleriert werden.



Foto: 123RF



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Müssen wir bezahlen?

Mehrere BH-Bügel bleiben in der Ablaufpumpe der gemeinschaftlichen Waschmaschine stecken und müssen von einem Servicemann wieder entfernt werden. Wer den betreffenden BH gewaschen hat, weiss man nicht. Also sendet die Verwaltung kurzum allen Mieterinnen im Haus anteilmässig eine Rechnung für die Reparatur. Darf sie das?

Hoppla, da ging etwas schief. Das Handeln der Verwaltung ist nicht zulässig. Sie kann nur jene Person belangen, der sie nachweisen kann, dass sie für den Schaden verantwortlich ist. Das dürfte in einem Mehrfamilienhaus aber kein leichtes Unterfangen sein. Weder die Mieterinnen noch die Mieter dürfen in Kollektivhaftung genommen werden. Das Vorgehen der Verwaltung entspricht nicht dem modernen Rechtsverständnis. Die von der Verwaltung angeschriebenen Mieterinnen sollten die Rechnung deshalb als unbegründet zurückweisen. Dem Hausfrieden zuliebe sollten alle Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses allerdings künftig darauf achten, dass ein solches Malheur nicht mehr passiert. Ein praktischer Tipp: Die Wäschestücke – es können auch Socken sein – jeweils vorher in ein Säckchen mit Reissverschluss legen. Die Waschmaschinepumpe weiss es zu schätzen, und beim Herausnehmen ist erst noch alles schön beisammen.

Muss ich die «Power Plate» aushalten?

Mein Nachbar in der Wohnung über mir hat sich eine «Power Plate» zugelegt. Dabei handelt es sich um ein Fitnessgerät, bestehend aus einer stark vibrierenden Platte. Während bei ihm nun die Pfunde schmelzen, vibriert meine Decke derart, dass mir angst und bange wird. Muss ich das erdulden?

Grundsätzlich haben alle Mieterinnen und Mieter die Pflicht, auf die anderen Rücksicht zu nehmen und sich an die Hausordnung zu halten. Das Gegenstück zur Rücksichtnahmepflicht ist die sogenannte Duldungspflicht. Das bedeutet, dass man als Mieterin oder Mieter den normalen Gebrauch der Wohnung durch die anderen Bewohnerinnen und Bewohner dulden und damit unvermeidbare Unannehmlichkeiten und Immissionen tolerieren muss, die das Wohnen in einem Mehrfamilienhaus mit sich bringt. Die Pflicht zur Rücksichtnahme ist also nicht gleich bei jeder Störung verletzt. Nur wenn die Störung über das übliche Mass hinaus-

geht, liegt eine Verletzung der Rücksichtnahmepflicht vor. Wann eine Störung über das übliche Mass hinausgeht, beurteilt sich nach dem Empfinden eines Durchschnittsmenschen. Nicht toleriert werden müssen Störungen während der Ruhezeiten. Bei Vibrationen durch eine «Power Plate» handelt es sich nicht um normale Alltagsgeräusche. Sie dürften von den meisten als störend empfunden werden. Ihr Nachbar überschreitet damit die Grenzen des Akzeptablen und Sie können vom Vermieter Massnahmen verlangen. Oft reicht aber schon ein persönliches Gespräch aus, unter Umständen sind Abmachungen sinnvoll. Zum Beispiel, dass Ihr Nachbar sich nur während der Nachmittagsstunden durchschütteln lässt. Und dies nur für rund 10 Minuten – mehr ist vermutlich sowieso nicht gesund. Eine solche Lösung wirkt sich mit grosser Wahrscheinlichkeit viel nachhaltiger auf das nachbarschaftliche Klima aus, als wenn Sie sich gleich an die Vermietung wenden.



Foto: Dreamstime

Vibrationen durch eine «Power Plate» gelten nicht als normale Alltagsgeräusche.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
 PF, 5600 Lenzburg 1
 T 062 888 10 38
 www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
 Für Mitglieder kostenlos, für Nichtmitglieder Unkostenbeitrag
 Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
 Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
 Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

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

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein
 Pfluggässlein 1, 4001 Basel
 www.mieterverband.ch/baselland
 T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
 info@mv-baselland.ch
 Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
 T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
 Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
 Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
 Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern
 Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
 T 031 378 21 21
 www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
 Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
 Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
 Steffisburg, Thun
 Sprechstunden für alle Orte nur nach
 Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
 T 031 378 21 21
 Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

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

Glarus

MV Glarus
 8867 Niederurnen
 info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
 Kostenlose Rechtsberatung für
 Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
 Unkostenbeitrag.
 Do 14–16 Uhr
 T 0848 051 051

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 12.30–14 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr
 und Fr 12.30–14 Uhr
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 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
 Di/Do 17.30–18.30 Uhr
 (ohne Voranmeldung)
 Persönliche Termine nach
 telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St. Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz
 T 071 222 50 29
 Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr
 Telefonische Kurzauskünfte nur für
 Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–
 (Mitglieder kostenlos), Schreibservice
 Fr. 80.–/Std.
St. Gallen: Webergasse 21, Di 17–19 Uhr
 (ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf
 Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)
Buchs: Schingasse 6, Gemeindehaus,
 1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-
 anmeldung)
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9, Gewerk-
 schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne
 Voranmeldung, keine Beratung in den
 Schulferien)
Kreuzlingen: Seefeldstrasse 14, Kinder-
 arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Vor-
 anmeldung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Rapperswil-Jona: Klaus-Gebert-Strasse 5,
 Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voran-
 meldung möglich, keine Beratung in den
 Schulferien)
Wattwil: Gemeindehaus, am 1. Mo des
 Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
 T 052 624 13 87 (Präsident)
Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
 c/o Kant. Arbeitsekretariat,
 Walter-Bringolf-Platz 7, Postfach 146,
 8201 Schaffhausen
 T 052 630 09 01
 Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
 www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

MV Kanton Schwyz
 PF 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 per
 Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr
 T 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn
 Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
 telefonische Terminvereinbarung:*
 Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr
 T 032 652 01 71

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Vor-
 anmeldung), Untere Steingrubenstrasse 1,
 4500 Solothurn

MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten
 T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung),
 Stadthaus Olten, Parterre links

MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen
 T 0848 062 032
 täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
 nur auf telefonische Voranmeldung
 T 032 652 01 71

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,
 zweimal monatlich jeweils Mi Nach-
 mittag, mit Voranmeldung
 T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
 Mo 18.30–20.30 Uhr
 T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
 1951 Sion
 T 027 322 92 49
 Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
 Voranmeldung erwünscht
 Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
 T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestrasse 22, PF 7721,
 6302 Zug
 T 041 710 00 88
 F 041 710 00 89
 Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
 mvzug@bluewin.ch
*Telefonische Rechtsberatung
 nur für Mitglieder:*
 Mo 17.30–19.30 Uhr
 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 13.30–17 Uhr
Winterthur: Merkurstrasse 25,
 8400 Winterthur
 T 052 212 50 35
 Mo–Do 9–11.30 Uhr

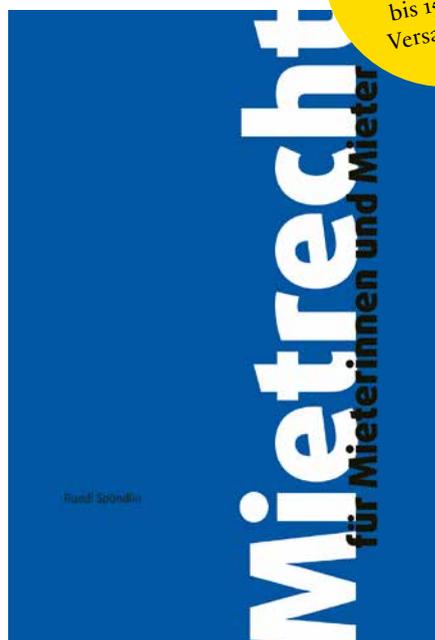
Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. *Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)*

Sommeraktion
Bei Buchbestellungen
bis 15. August
Versand gratis!



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. 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.

Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf www.mieterverband.ch

Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 6.– (zzgl. Versandkosten).

Mietvertrag – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Nebenkosten und Heizungsabrechnung – Mit Mustern 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.

Untermietvertrag – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40
E-Mail info@mieterverband.ch
Webseite www.mieterverband.ch
unter «Drucksachen bestellen»

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



Foto: Roman Beranek

Während der Kampagne zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» projizierte der Mieterinnen- und Mieterverband frühmorgens den Spruch «Spekulanten stoppen!» an eine Gebäudefassade in der Europaallee. Jetzt zeigt sich: Wahrscheinlich hat das gar niemanden gestört. Der Grossteil der Luxus-Altersresidenzen, die sich hinter der Fassade befinden, ist nämlich leer. Die SBB hat deshalb die Mietzinsen um die Hälfte reduziert, wie der «Blick» bekannt gab. «Vielleicht war die Lage zu urban für unser Zielpublikum, oder die Zeit ist noch nicht reif für ein solches Angebot», lässt sich der Sprecher der Betreiberin zitieren. Wir hätten noch eine andere Erklärung für den Flop. Wie wärs mit: «Vielleicht waren 15 000 Franken Miete pro Monat einfach zu viel?»

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Referenzzinssatz bleibt tief

Der Referenzzinssatz für Hypotheken ist seit der letzten Erhebung weiter gesunken und liegt zurzeit bei 1,35%. Für Mieten gilt damit weiterhin der gerundete Wert von 1,25%, auf den der Referenzzins im März gesunken ist. Die Senkung vom März kann immer noch bei der Vermieterschaft eingefordert werden. Mehr Informationen, Merkblätter und Musterbriefe unter www.mieterverband.ch/referenzzins

Könizer Wohninitiative ist gültig

Die im Februar 2017 in Köniz (BE) angenommene Wohninitiative ist gültig. Das Verwaltungsgericht hat eine Beschwerde des Hauseigentümergebietes HEV abgewiesen. Die Initiative verlangt, dass in stadtnahen Quartieren bei Neuüberbauungen ab 4000 m² ein Drittel des Wohnraums preisgünstig sein muss. Der HEV hatte argumentiert, die Bestimmung sei ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie. Das Urteil kann zwar noch vor Bundesgericht weitergezogen werden. Jedoch hat dieses Ende 2019 bereits eine Beschwerde gegen eine noch weiter gehende Wohninitiative in

der Stadt Bern abgelehnt, bei welcher der HEV ebenfalls mit der Eigentumsgarantie argumentiert hatte.

Wohnplattformen

Immer mehr Kantone, Städte und Gemeinden sind mit Online-Buchungsplattformen wie Airbnb oder Booking.com konfrontiert, die der professionellen kurzzeitigen Vermietung von Wohnraum dienen. Als Hilfestellung hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) nun ein Informationsportal lanciert (www.bwo.admin.ch/home-sharing). Es bietet insbesondere eine Übersicht über die relevanten Rechtsgrundlagen sowie Massnahmenkataloge aus verschiedenen Gemeinden und soll damit der öffentlichen Hand bei der Festlegung und Umsetzung von Massnahmen dienen, die in Zusammenhang mit den Plattformen stehen.

Erst Anfang März hatten 22 europäische Städte von der EU-Kommission und dem Europaparlament strengere Auflagen für Wohnplattformen gefordert. EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen kündigte an, die Regeln modernisieren zu wollen.