

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1 Februar 2018

www.mieterverband.ch

Gefährliches Spiel mit dem Mietrecht *Seite 3*



Liebe Leserinnen und Leser



Grosse Institutionen wie der Bund, die SBB, die Armee oder die Kirchen besitzen ausgedehntes Grundeigentum. Deshalb ist es mit Blick auf die Wohnungsfrage relevant, wie sie damit umgehen. Nehmen sie ihre gesellschaftliche Verpflichtung wahr oder orientieren sie sich nur an privatwirtschaftlichen Kriterien? Der meistdiskutierte Fall ist bisher die SBB. Es ist nicht egal, ob die Bundesbahn aus ihren Grundstücken an zentralen Lagen möglichst viel Geld herausholt oder ob sie soziale Aspekte wie etwa günstigen Wohnraum für breite Schichten berücksichtigt.

Jetzt startet dieselbe Diskussion bei den Kirchen. Auch sie verfügen über Grundstücke und Liegenschaften, die sie nicht mehr selber benötigen. Meist an sehr vorteilhaften Lagen. Darf nun die Kirche Kasse machen? Oder muss sie ihren ideellen Werten wie zum Beispiel dem Gemeinwohl treu bleiben? Diese Debatte läuft derzeit in Zürich. Und ihr Ausgang wird Signalwirkung für die ganze Schweiz haben. Deshalb beschäftigt sich auch M+W für einmal mit Kirchen, Pfarrhäusern und Kirchgemeindegemeinschaften. Ein interessantes Thema, wie Sie ab Seite 8 lesen können.

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Politik Gegen eine Demontage des Mietrechts	3
Kolumne Sommaruga Nein zu Wuchermieten!	4
Interview Michael Töngi über 15 Jahre Mieterpolitik	5
Kirchenimmobilien Machen die Reformierten Profit?	8
Leerkündigung Wie sich Monique Gagnebin wehrt	12
IUT Zehn Jahre Lobbying bei der EU	14
Hotline Sind Hundebesuche erlaubt?	17
Miettipp Umziehen an Ostern ohne Stress	18
Ratgeber Die neue «Mieter-Bibel» kommt	23

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

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

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

T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

So wollen sie das Mietrecht demontieren

Was passiert, wenn das Mietrecht nach den Vorschlägen der Vermieterlobby umgebaut würde?

Endlich hat Dieter Frei in Bern eine 2½-Zimmer-Wohnung gefunden. Zwar nicht billig, er muss 1900 Franken hinblättern. Aber doch gefällig. Kurz nach dem Einzug erfährt er, dass sein Vormieter lediglich 1450 Franken bezahlt hat. Kein Jota wurde an der Wohnung verbessert – die alte Tapete, dieselben defekten Rollläden. Frei fühlt sich über den Tisch gezogen und ficht die Anfangsmiete an. Aber er hat keine Chance: Der Hausbesitzer hält ihm die Statistik einer Immobilienfirma unter die Nase. Danach sei die verlangte Miete im Quartier üblich.

Dies wird Realität, wenn im Parlament der Vorstoss von Hans Egloff (SVP) durchkommt. Der Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV) fordert eine vereinfachte Beweispflicht für die Orts- und Quartierüblichkeit. Heute müssen Vermieter fünf Vergleichsobjekte beibringen, künftig sollen drei genügen. Ebenso sollen einfache Statistiken zur Begründung ausreichen. Solche kann man bei Immobilienbüros kaufen. Im Moment verlangen die Gerichte noch detaillierte Vergleiche, die oft schwer zu erstellen sind. Faktisch hätten die Mietenden kaum mehr Chancen, überhöhte Anfangsmieten anzufechten. Ihr Recht würde komplett ausgehöhlt.

Nun zu Franziska Badertscher. Sie regt sich auf, weil ihr Vermieter, die Immo AG, den gesunkenen Referenzzinssatz nie weitergegeben hat. Die Miete beträgt noch immer 1450 Franken im Monat. Daher verlangt sie eine Reduktion. Doch die Immo AG argumentiert, ihre Rendite sei ungenügend. Stimmt das? Die Liegenschaftsrechnung zeigt, dass 250'000 Franken Eigenkapital investiert wurde. Gemäss Mietrecht darf die Nettorendite nicht höher als ein halbes Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen. Der beträgt im Moment 1,5 Prozent, die Limite wäre also 2 Prozent. Man rechnet aus, dass eine

Soll die Rendite viermal höher sein dürfen?

Wohnung höchstens 1250 Franken kosten darf, sonst ist die Rendite zu hoch. Die Immo AG muss also runter mit dem Mietzins. Ginge es aber nach dem Vorstoss von Olivier Feller (FDP), wäre die Immo AG aus dem Schneider. Denn der Immobilienlobbyist aus Genf verlangt neu eine vier mal (!) höhere Maximalrendite – 2 Prozent statt nur ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz. Damit wäre das Prinzip

Nein zu Wuchermieten!



der Kostenmiete beerdigt. Ersetzt durch das Prinzip «Freie Bahn dem Profit!».

Weiter zu Gustav Grögli und seiner Frau Hermine. Die beiden wohnen seit vielen Jahren in einem Altbau in Basel und sind zufrieden. Sie zahlen für vier zugegebenermassen kleine Zimmer 1200 Franken. Aber ihnen ist wohl, Hauptsache günstig! Nun hat der Vermieter jedoch saniert: neue Küchenkombination, neue Badewanne. Praktisch, aber die Grögglis wollten gar nicht mehr Komfort. Eine Katastrophe ist für sie die neue Miete: 1650 Franken. 450 Franken oder fast ein Drittel mehr! Das können die Grögglis nicht verkraften. Sie haben nur wenig AHV und eine geringe Pension. Nun wollen sie die neue Miete anfechten und beanstanden eine zu hohe Rendite bzw. einen übersetzten Ertrag.

Geht es nach dem Vorstoss von Daniel Fässler (CVP), einem Interessenvertreter des Treuhänder-Immobilienverbands, hätten sie vor Gericht keine Chance mehr. Hat der Vermieter die Sanierungskosten korrekt überwältzt, wäre die Sache schon erledigt. Die überhöhte Rendite würde vom Gericht gar nicht mehr überprüft. Fässler verlangt nämlich, dass alle Kriterien für missbräuchliche Mietzinsen gleichrangig seien. Das heisst: Ist nur eines erfüllt, fallen alle anderen automatisch weg. Selbst wenn der Vermieter tatsächlich zu viel Rendite kassiert. Mit Fässlers Vorstoss würden die Mieterrechte empfindlich beschnitten. Besonders nach Sanierungen, die oft nur der Steigerung der Rendite dienen.

Noch ein Nachtrag: Wohnten die Grögglis nicht in Basel, sondern in einem ländlichen Gebiet, könnten sie ihre Klage gleich ganz vergessen. Jedenfalls wenn das Parlament dem neuesten Vorstoss von Philippe Nantermod (FDP) zustimmen würde. Der Walliser verlangt, dass Klagen wegen missbräuchlichem und also zu hohem Mietertrag nur noch in Gebieten mit Wohnungsnot möglich seien. Konkret: nur dort, wo der Leerwohnungsbestand unter 1 Prozent liegt. Absurd, denn ein Missbrauch ist ein Missbrauch, egal wo er stattfindet. Jetzt droht die Demontage zentraler Mieterrechte. Dagegen müssen wir uns alle wehren. Und zwar am besten schon frühzeitig. Der SMV hat die Online-Petition «Nein zu Wuchermieten» lanciert (www.mieterverband.ch, siehe auch Kolumne von Carlo Sommaruga sowie Hinweis auf Seite 23). Die Politik in Bern soll wissen, dass es das Volk nicht goutieren würde, wenn Tür und Tor zu überrissenen Mieten geöffnet würden.

Obwohl die Immobilienlobby stets aktiv war, gelang es ihr bisher nicht, das Mietrecht zu untergraben. Die verschiedenen Vorstösse von SVP und FDP sind letztlich immer gescheitert. Aber immer weniger deutlich. So wurde die perfide Initiative von Olivier Feller (FDP, VD) im September 2015 vom Nationalrat mit nur drei Stimmen Mehrheit abgelehnt. Feller forderte ausgerechnet in der Tiefzinsphase die Entkopplung der Mieten vom Referenzzinssatz. Wenige Monate später lehnte es die Rechtskommission des Ständerats ab, auf eine Initiative von Hans Egloff (SVP, ZH) zur Beschränkung der Untervermietung einzutreten. Mit lediglich einer Stimme Mehrheit.

Seit diesen Misserfolgen hat sich die Immo-Lobby neu organisiert. Sie tritt koordiniert und aggressiver auf. Mit ihrer neuesten Offensive will sie den Schutz der Mietenden vor missbräuchlichen Mieten schwächen. Man verlässt sich dabei auf die bürgerliche Mehrheit, die seit den Wahlen von 2015 im Parlament besteht. Sie setzt sich aus SVP und FDP sowie einem Teil der CVP und weiteren Bürgerlichen zusammen. So fanden alle ihre Vorstösse zugunsten der Vermieter in der nationalrätlichen Rechtskommission eine Mehrheit. Aber die Lobby hat diesen Kampf noch nicht gewonnen. Es warten Auseinandersetzungen auf sie, notfalls auch eine Volksabstimmung aufgrund eines Referendums des SMV.

Der erste Kampf spielt sich bald im Ständerat ab. Die Rechtskommission muss entscheiden, ob der Schutz gegen missbräuchliche Mieten abgebaut wird. Es geht um einen Vorstoss von Hans Egloff (wieder er!), der das Recht auf Anfechtung der Anfangsmiete beschränken will. Der SMV pariert dies mit der Online-Petition «Nein zu Wuchermieten!» (www.mieterverband.ch). Sie fordert den Ständerat auf, keinesfalls die Schleusen für eine Legalisierung von missbräuchlichen Mieten zu öffnen. Es ist deshalb wichtig, dass auch Sie diese Petition unterzeichnen und sie in den sozialen Medien verbreiten. Schon mehr als 15'000 Unterzeichnende unterstützen dieses Anliegen. Wir wollen den Ständerat davon überzeugen, dass er die Chancengleichheit für die Mietenden wahren muss. Wenn uns die Ständerätinnen und Ständeräte fallen lassen, so ist absehbar, dass auch die anderen Vorstösse der Immo-Lobby durchgewunken werden. In diesem Fall müssten wir uns mit einem Referendum dagegen wehren. Bis auf den heutigen Tag haben wir alle unsere Referenden gegen mietrechtliche Verschlechterungen gewonnen. Das sollte für den Ständerat ein klares Signal sein.

Carlo Sommaruga, Präsident SMV

«Wir müssen einen Schritt weiter gehen»



Tritt nach fünfzehn Jahren beim MV ab: Generalsekretär Michael Töngi.

Bild: Rero Schlarzer

Michael Töngi hat den Mieterinnen- und Mieterverband als Kampagnenleiter und Generalsekretär geprägt. Nun wechselt er in die Politik. M+W traf ihn zum Abschiedsgespräch.



Zur Person

Michael Töngi (50) ist Historiker und arbeitete als Journalist. 2003 kam er als Kampagnenleiter zum Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband. Im Jahr 2011 rückte er zum Generalsekretär des schweizerischen Verbands SMV auf. Daneben politisiert er als Vertreter der Grünen im Luzerner Kantonsrat und ist Präsident des VCS Luzern. Er wohnt in Kriens (LU).

M+W: Michael Töngi, Sie sind vor fünfzehn Jahren als Kampagnenleiter zum MV gestossen. Wie war Ihr Einstieg?

Michael Töngi: Schon damals war der MV gut aufgestellt. Man wollte aber vermehrt in die Kampagnenarbeit investieren. Diese Aufgabe konnte die Geschäftsleiterin nicht auch noch übernehmen. Zudem fehlte die nationale Klammer des Verbands. Es gab nur die sprachregionalen Verbände in der Deutsch- und Westschweiz sowie im Tessin. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) wurde erst später installiert.

Welches war Ihre erste Kampagne?

Das war unsere Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten». Sie kam 2003 zur Abstimmung. Gleichzeitig mussten wir aber auch das Referendum gegen eine verfehlte Mietrechtsrevision ergreifen. Zu Beginn war es für mich ziemlich turbulent.

Ihre Anstellung war ein grosser Schritt für den Verband. Es war der Einstieg in die professionelle Medien- und Kampagnenarbeit.

Unsere politischen Gegner lieferten uns auch Steilvorlagen für ständiges Kampagnen-Training, etwa das Steuerpaket mit ungerechtfertigten Steuervorteilen für Hauseigentümer, wo unser Referendum Erfolg hatte. Dann kam der sinkende Hypothekarzins, ab 2008 Referenzzins genannt, der weitere Kampagnen erforderlich machte. Dadurch gewann der SMV Profil und politisches Gewicht. Die bisherige starke Verankerung in den Sektionen blieb jedoch bestehen. Zudem packten wir intern ein grosses Reformprojekt an: die Qualitätssicherung bei den Dienstleistungen. Rückblickend gesehen war das eine sehr anspruchsvolle Übungsanlage. Die Arbeit geht uns auch heute nicht aus.

«Wir wollen keine Mietzinsspirale»: So lautete der Slogan der damaligen MV-Volksinitiative. Heute steigen die Mieten in den Städten immer noch stark. Hat sich nichts gebessert?

Letztlich geht es beim Wohnen um sehr viel Geld. Wirtschaftliche Interessen, Renditen und Anlagen stehen im Vordergrund. Es geht nicht nur um gute und schlechte Vermieter. Wer meint, dieses Thema sei irgendwann erledigt, erliegt einer Illusion. Wohnen steht immer unter Druck, gerade jetzt wieder besonders stark. Es ist eines der grossen Themen unserer Gesellschaft und bleibt ein heftig umkämpftes Feld.

Beim Mietrecht gelangen keine grossen Fortschritte...

Auf der nationalen Ebene ist tatsächlich enttäuschend wenig geschehen. Der grösste Frust war die gescheiterte Mini-Revision des Mietrechts vor zwei Jahren. Der Bundesrat wollte landesweit transparente Anfangsmieten, doch das Parlament versenkte dies hochkant. Auf der kommunalen Ebene haben wir aber doch ansehnliche Erfolge erzielt. Ich erwähne nur die Beispiele Zürich, Bern und Genf, aber auch kleinere Gemeinden: überall Initiativen und Aktionen zugunsten von günstigem Wohnraum. Häufig ist dabei der MV die treibende Kraft.

Früher war der MV hauptsächlich auf mietrechtliche Fragen fokussiert. Hat sich das geändert?

Ja, der MV hat sich geöffnet: Neben dem Mietrecht stehen stärker ökonomische Fragen im Zentrum. Denn es gibt nicht nur das Mietrecht, sondern auch eine wirtschaftliche Basis.



Michael Töngi hat in den letzten anderthalb Jahrzehnten viele wichtige Wahl- und Abstimmungskampagnen des MV betreut.

Dort müssen wir ebenfalls den Kampf für die Interessen der Mieterinnen und Mieter führen.

Warum sind Miet- und Wohnfragen politisch unterbewertet? Die Ausgaben für die Miete drücken die Haushalte ja am meisten.

Es gibt eben politische Kreise, die kein Interesse daran haben, dass man vermehrt über Mietprobleme redet oder dass man dieses Thema aufwertet. Dahinter stecken die Wirtschaftsinteressen. Viele Leute verdienen am Wohnen. Der Hauseigentümerverband trägt dazu bei, indem er Druck ausübt. Bürgerliche Parteien schielen stark auf die Wahlempfehlungen der Hauseigentümer. Wir haben da einen starken Gegenspieler.

Was muss der SMV tun, um erfolgreich zu sein? Braucht er nicht mehr Ressourcen?

Wir haben sehr starke Sektionen, die vor Ort Politik machen. Sie können dort viel erreichen. Aber es stellt sich die Frage, ob man nicht durch einen Ausbau der Kräfte im nationalen Verband mehr erreichen könnte. Ich finde, dass wir hier einen Schritt voran gehen müssten. Nur schon mit Blick darauf, dass uns womöglich mehrere Referenden aufgrund der mieterfeindlichen HEV-Vorstösse ins Haus stehen. Ausserdem müssen wir ja auch noch unsere Wohninitiative durchbringen. Wir haben aber auch Vorteile. Dem HEV gelang es bis heute nicht, eine schweizerische Organisation auf die Beine zu stellen. Und die Kakophonie der Vorstösse in Bundesbern ist offenkundig. Sie widersprechen sich sogar und sind offenbar nicht koordiniert.

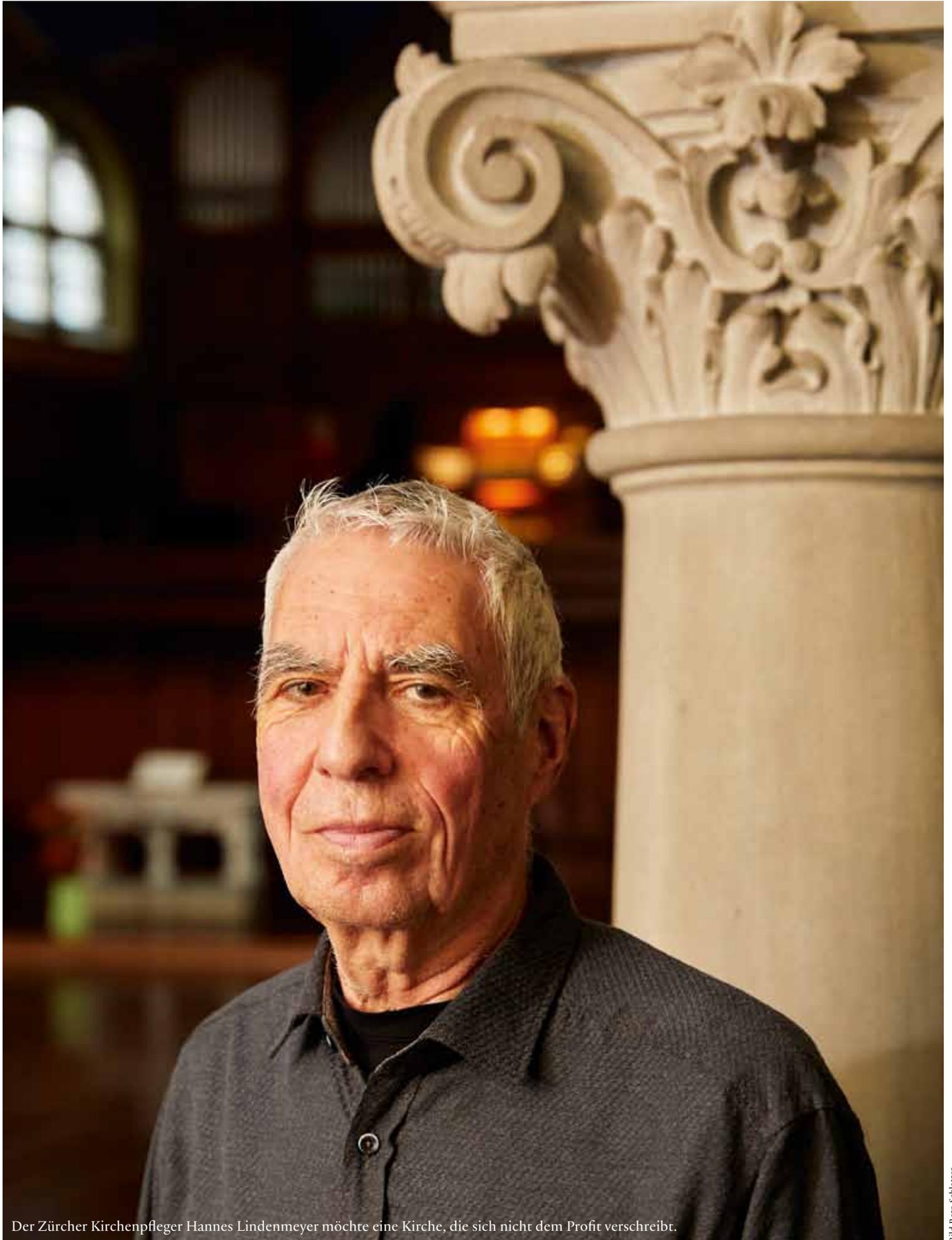
Trotz Finanzkrise und Rezession sind die Mitgliederzahlen des MV ständig gestiegen. Andere Verbände mussten Verluste hinnehmen. Erstaunt Sie das?

Nein, die Antwort liegt auf der Hand: Unsere Sektionen machen eine gute Arbeit. Wir haben unsere Dienstleistungen – Rechtsberatung, Wohnungsservice, Versicherung, Mitgliederinformation etc. – kontinuierlich ausgebaut. Das zahlt sich aus. Heute reicht es eben nicht mehr, an die Solidarität zu appellieren. Die Vorteile müssen stimmen. Der MV ist für die Mitglieder eine Art Versicherung bei Wohnproblemen. Zudem steht er allen Leuten offen.

Sie verlassen den SMV, weil Sie als Nachfolger des altershalber zurücktretenden Louis Schelbert (Grüne, Luzern) in den Nationalrat nachrücken. Damit setzen Sie voll auf die Politik. Ist das nicht riskant?

Es ist tatsächlich eine Herausforderung. Aber ich möchte mich voll für dieses Mandat engagieren. Generalsekretär bleiben und gleichzeitig im Nationalrat sitzen, das wäre für mich unvorstellbar. Ich habe eine 70-Prozent-Stelle und kann an niemanden Aufgaben delegieren, wenn ich abwesend bin. Bis zu den nächsten Wahlen in anderthalb Jahren habe ich Zeit, mein Amt als Nationalrat auszufüllen und neue Standbeine zu entwickeln.

Werden Sie weiterhin Mieterpolitik betreiben?
Auf jeden Fall.



Der Zürcher Kirchenpfleger Hannes Lindenmeyer möchte eine Kirche, die sich nicht dem Profit verschreibt.

Um Gottes Willen!

Marktmiete oder faire Mieten? Diese Frage beschäftigt die Zürcher Reformierten. Es geht um Immobilien, viel Geld – und um Ethik.

Es ist nur ein Satz. Nur ein paar Worte. Doch die haben es in sich. Denn sie haben einen Aufschrei, empörte Reaktionen, eine Debatte und eine Petition ausgelöst. Der Satz lautet so: «Wir orientieren uns am System der Marktmiete.» Er steht unter Punkt 2d im neuen Leitbild Immobilien, das der Stadtverband der reformierten Kirche von Zürich ausgearbeitet hat. Und er legt ein Bekenntnis ab. Nämlich zu einem System der Rendite. Und nicht zur Kostenmiete, das als Prinzip unserem Mietrecht zugrunde liegt.

Kopfschütteln

Als er das zum ersten Mal las, schüttelte Hannes Lindenmeyer den Kopf. Lindenmeyer ist Kirchenpfleger der reformierten Kirchgemeinde Aussersihl. Die bekannte St. Jakobs-Kirche am Stauffacher gehört zu seiner Gemeinde. Er dachte: «Das kann doch nicht sein!» Für ihn hat die Marktmiete in der Kirche keinen Platz. Eine Religionsgemeinschaft muss nicht aus Immobilien maximale Renditen herausholen wie professionelle Unternehmen, die im Konkurrenzkampf stehen. Es sei eine «Katastrophe», wenn nun auch die Kirche so handle. Linden-

meyer: «So wird sie zur Preistreiberin im ohnehin überhitzten Liegenschaftensmarkt.» Jetzt steht in einer Petition an die Kirchenleitung das Gegenprogramm. Und das lautet so: «Die Kirche soll sich im Umgang mit ihren Liegenschaften ausschliesslich nach den Grundsätzen

«Das kann doch nicht wahr sein!»

gemeinnütziger Trägerschaften ausrichten, insbesondere auf sogenannte Marktpreise verzichten. Nur so bleibt die reformierte Kirche glaubwürdig.»

Das neue Immobilien-Leitbild sorgt unter Zürichs Reformierten für Diskussionen. Vor allem, als der «Tages-Anzeiger» die bissige Schlagzeile «Spekulieren mit Gottes Häusern» setzte. Sie tönt an, dass die Kirche Kasse machen will. Als ob es in Zürich nicht schon genug Immobilienhaie gäbe, welche die Mieten in die Höhe treiben. Andreas Hurter wurde mit Vorwürfen eingedeckt. Hurter ist Präsident des neuen Stadtverbands der reformierten Kirchgemeinden der Stadt Zürich. Die Kirche dürfe nicht auf Gewinne aus sein, sie sei sozialen Werten

verpflichtet und solle nicht ihr Tafelsilber verscherbeln, bekam er zu hören.

Wie kam das überhaupt? 2019 werden alle 34 städtischen Kirchgemeinden fusioniert. Nur zwei wollen nicht mitmachen. So entsteht die grösste Kirchgemeinde der Schweiz. Aus diesem Anlass nahm man den eigenen Immobilienbestand unter die Lupe. Da kommt einiges zusammen: Die Reformierten besitzen in Zürich nicht weniger als 47 Kirchen und über 150 weitere Liegenschaften wie Pfarr- und Kirchgemeindehäuser, aber auch rund 160 Wohnungen, teils an bester Lage. Das alles ist Hunderte Millionen Franken wert. Wenn nicht mehr. Doch die Kirche benötigt immer weniger Objekte für eigene Zwecke. Ihre Mitgliederzahl schrumpft, man zählt jetzt noch 86'000 zahlende Schäfchen. Viele Kirchen stehen oft leer, und selbst in den Pfarrhäusern wohnen kaum mehr Pfarrer, weil sich der Beruf stark gewandelt hat. Um die Liegenschaften professionell zu bewirtschaften, hat sie der Stadtverband in Betriebs- und Anlageimmobilien aufgeteilt: einerseits Bauten, die man selber braucht, andererseits solche, die man an Dritte vermietet und die Erträge ab-



Bilder: Rero Schärer, M+W

Die Reformierten in der Stadt Zürich besitzen viele Liegenschaften (links umgewandeltes Pfarrhaus Aussersihl, rechts Kirchgemeindehaus an der Stauffacherstrasse).

werfen. Gemäss Leitbild sollen bei den Anlageobjekten die «im Markt langfristig realisierbaren Erträge ausgeschöpft» und es soll «auf die Schmälerung von Erträgen durch die Vergünstigung von Mietzinsen verzichtet» werden.

Büropaläste und Luxuswohnungen

Das ist eine klare Ansage. Sie erinnert an die SBB. Diese sucht seit längerem ihre Grundstücke in Zürich maximal zu verwerten. Das Ergebnis dieser rein ökonomischen Logik sind dann Areale wie die Europaallee beim Hauptbahnhof: hoch konzentrierte Büro-Glaspaläste und superteure Wohnungen, die sich nur Vermögende leisten können. Würde die reformierte Kirche gleich vorgehen, kämen ähnliche Resultate heraus, befürchten die Kritiker. So weit wollen sie es nicht kommen lassen. Hannes Lindenmeyer

Die fachliche Beratung kam von der Immo-Lobby.

sagt: «Die Kirche ist dem Gemeinninn verpflichtet, auch bei den Liegenschaften.» Das heisse Gemeinnützigkeit statt Gewinnmaximierung sowie Kosten- statt Marktmiete. Er versteht nicht, wieso die Kirchenleitung überhaupt auf andere Gedanken gekommen ist.

Der Grund liegt wohl bei Curem. Das ist die Abkürzung für «Center for Urban

& Real Estate Management» an der Uni Zürich. Dort haben sich die Kirchenvertreter das Knowhow in Immobilienfragen geholt. Das Curem ist so etwas wie ein Thinktank der Immobilienwirtschaft. Er wird von Immobilien- und Bankkonzernen von Wincasa über Frutiger bis zur Credit Suisse gesponsert. Auch die SBB ist dabei. Aber keine Genossenschaften. Und auch kein genossenschaftliches Gedankengut mit den Kernpunkten Solidarität, Gemeinninn und Kostenmiete. Dabei hat gerade dieses Denken Zürich geprägt wie keine andere Stadt. Gäbe es die zahlreichen Genossenschaftssiedlungen nicht, wären die Mieten in Zürich noch viel teurer. Bei dieser Beratung verwundert es wenig, dass sich das reformierte Leitbild an Marktmiete, Gewinne und Rendite orientiert. Wären auch Experten der Gemeinnützigen beigezogen worden, sähe es wohl anders aus.

Doch das Grundproblem bleibt. Alle Kirchgemeinden in der Schweiz leiden unter Mitgliederschwund, leeren Kirchen und nicht mehr benötigten Gebäuden, die teure Unterhaltsgelder verschlingen und mit sinkenden Steuererträgen finanziert werden müssen. Da kann es schon zu Kurzschlusshandlungen kommen. Wie 2005 in St.Gallen: Hier stiess die reformierte Kirchgemeinde die renovationsbedürftige St.Leonhardskirche im Stadtzentrum kurzerhand ab. Für ein Butter-

brot. Ein Winterthurer Architekt erstand das Gotteshaus für symbolische 40'000 Franken. Er versprach, daraus ein Kultur- und Eventzentrum zu machen. Doch bis heute steht die Kirche leer. Niemand weiss, wie es weitergeht, der Sakralbau dümpelt vor sich hin. Inzwischen gilt das Objekt landesweit als Mahnmal für eine

Das Gotteshaus steht seit zwölf Jahren leer.

falsche Politik. Die Kirchgemeinde würde gerne den Fehler wiedergutmachen und das Gotteshaus zurückkaufen. Doch der Eigentümer will nicht. Er glaubt immer noch, er könne sein von den Behörden für nicht bewilligbar erklärtes Projekt durchbringen.

Umnutzung kann gelingen

Dabei gibt es eine ganze Reihe gelungener Beispiele von Umnutzungen von Kirchenliegenschaften: Die Maihof-Kirche in Luzern dient heute als Probenraum, der Temple de Saint-Luc in Lausanne als Quartiertreffpunkt, die Kapelle Regina Mundi in Freiburg als Lesesaal und die Kirche Rosenberg in Winterthur zeitweilig als Flüchtlingsunterkunft. In der Basler Elisabethenkirche finden neben Gottesdiensten auch Discos, Debatten und Konzerte statt. Gemäss einer Datenbank der Universität Bern



In dieser kircheneigenen Liegenschaft an der Zürcher Westtangente (links) sollte der Mietzins einer Wohnung drastisch erhöht werden. Rechts: In St.Gallen steht die St.Leonhardskirche seit zwölf Jahren leer. Die Kirchengemeinde hatte sie verkauft.

über Kirchengenutzungen fanden in den letzten zwei Jahrzehnten über 200 Kirchen, Klöster und Kapellen eine neue Verwendung. Die Praxis zeigt, dass solche Umnutzungen dann gelingen, wenn sie in enger Absprache aller Beteiligten erfolgen: Besitzer, Stadt, Denkmalpflege sowie Benutzerinnen und Benutzer.

Im Ausland wurden schon spektakuläre Projekte verwirklicht. Aus Kirchen wurden Bibliotheken, Supermärkte oder Autogaragen. Das einst Heilige wandelte sich radikal zum Profanen. So weit geht man in der Schweiz aber nicht. Die erwähnte Datenbank zeigt, dass kirchennahe Kulturnutzungen vom Kurszentrum über Ausstellungen bis zu Meditationsveranstaltungen und Spielgruppen im Vordergrund stehen. Ein möglicher Abriss stösst meist auf heftigen Widerstand. Denn die

Die Kirche soll im Dorf bleiben.

Kirchen, ob leer oder voll, gehören zum traditionellen Dorf- und Stadtbild. Ausserdem stehen sie häufig unter Denkmalschutz. Not macht aber auch erfinderisch. So sieht in Rorschach ein Projekt die Umwandlung der Herz-Jesu-Kirche in Wohnungen vor. Und im Toggenburg dient eine evangelische Kirche in Ebnat-Kappel seit einigen Jahren als Eventlokal der Popszene. Nie aber geht es ohne intensive Debatten ab. So wollte die ört-

liche Kirchenpflege kürzlich das reformierte Kirchgemeindehaus in Villmergen AG an eine Stiftung verkaufen, die ein Mehrgenerationenhaus plante. Doch die Basis winkte ab.

Inzwischen läuft die Debatte unter den Zürcher Reformierten. Eine gut besuchte Veranstaltung in der St.Jakobs-Kirche zeigte, dass Kritiker und Verfechter der Immobilien-Strategie erst am Beginn des Dialogs stehen. Dieser dreht sich um Geld und Ethik: Es gibt Kosten, aber auch ein richtiges und falsches Handeln. Im Leitbild steht, dass die Werte der Kirche zu berücksichtigen seien. Dass zu diesen eher Gemeinsinn als Gewinnstreben zählt, dürfte niemand abstreiten. Aber auch angemessene Mieten für Dritte sind durchaus konsensfähig. Als gelungenes Beispiel gilt das Kirchgemeindehaus Wiedikon. Dieses hat Räume an die benachbarte Kantonsschule vermietet. Daraus ergeben sich Synergien für beide: Die Schule hat mehr Platz und die Kirchengemeinde 200'000 Franken Miete in der Kasse. Die kann sie zur Deckung von Unterhaltskosten gut gebrauchen.

Im Zwielficht

Wenn die Kirche aber beginnt, sich wie ein Vermieter zu benehmen, der auf möglichst viel Geld aus ist, gerät sie schnell ins Zwielficht. So wollte ein Portfoliomanager des Zürcher Stadtverbands

die Miete einer Vierzimmerwohnung an der Schimmelstrasse an der vielbefahrenen Westtangente bei einem Mieterwechsel um 40 Prozent heraufsetzen, von 1521 auf 2169 Franken. Auf einen Schlag und ohne irgendwelche Verbesserungen. Begründung war die «Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit». Eine solche Praxis ist von Renditejägern und Spekulanten her bekannt. Aber nicht von Gemeinwesen, die im Dienste der Mitmenschen stehen. Ganz abgesehen davon, dass solche Praktiken mietrecht-

«Geht zu den Genossenschaften in die Lehre!»

lich unzulässig sind. Die zuständige Kirchenpflege Aussersihl als Besitzerin der Wohnliegenschaft hat rechtzeitig abgewunken. Sie belässt die Miete auf der bisherigen Höhe: Es gebe keinen Grund für eine Mieterhöhung.

Das Gros der kirchlichen Basis dürfte eine Renditepolitik auf Teufel komm raus kaum guthessen. Die Stimmung scheint ziemlich eindeutig. Jedenfalls erhielt an der erwähnten Diskussionsveranstaltung ein Appell spontanen Applaus, der lautete: «Geht lieber zu den Genossenschaften in die Lehre als zu den Immobilienheinis, die nur die Rendite sehen!»

Sozial sanieren ein Fremdwort?

Monique Gagnebin (75) muss ausziehen.
Und mit ihr hundert weitere Mietende.
Wegen einer Totalsanierung. Sie fühlen sich
von der Vermieterin getäuscht.

Am Anfang tönte es noch ganz anders: Monique Gagnebin wehrt sich gegen einen Rauschmiss wegen Sanierung.



Bild: Rero Schärer

Seit 47 Jahren lebt Monique Gagnebin in der grossen Wohnliegenschaft an der Überlandstrasse in Schwamendingen. Sie hat den Wandel der Gegend vom einst ländlichen Gebiet zur verkehrsbelasteten Agglomeration miterlebt. Nur ein begradigter Fluss trennt den Wohnblock von der A1-Autobahn. Dazwischen liegt eine Starkstromleitung, und über den Köpfen der Menschen verkehren Flugzeuge. Eine exponierte Gegend. Und dennoch plant die Besitzerin, der Immobilienkonzern Siska Heuberger Holding AG, an dieser Lage auf Ende 2018 «modernen und attraktiven» Wohnraum anzubieten.

90 Kleinwohnungen

Kürzlich hat der Konzern allen Mietenden gekündigt, und zwar bereits auf Ende Juli. Betroffen sind die Leute in 90 Ein- bis Dreizimmer-Wohnungen. Unter ihnen auch Kinder und sozial Schwächere. Die meisten Mietenden zogen aus dem Ausland zu, manche Familien sind auf Sozialhilfe angewiesen. Es leben etliche alte Menschen in dem langgezogenen, achtstöckigen Block aus dem Jahr 1969. Monique Gagnebin ist eine von ihnen. Und sie ist froh, dass sie für ihre Einzimmer-Wohnung nicht mehr als 689 Franken bezahlen muss.

Es sei in den 47 Jahren nie seriös renoviert worden, sagt Monique Gagnebin. Sie selber habe um jede kleine Verbesserung kämpfen müssen: «Auch als eine Wand zu schimmeln begann, musste ich energisch dran bleiben, damit überhaupt etwas passiert.» Sie sitzt vor wohlsortierten Dokumenten an einem cremefarbenen Tisch in ihrer kleinen, geschmackvoll eingerichteten Stube. Viele Jahre lang war sie Chefsekretärin. Im Begleitschreiben zur Kündigung schreibt die Siska Heuberger Holding AG, dass eine Totalrenovation des Hauses notwendig geworden sei. Dies «weil die gängigen Renovationszyklen (25 Jahre) bereits überschritten» seien. Gagnebin amüsiert sich über diese Argumentation: «Wäre es nicht Aufgabe der Verwaltung gewesen, das Haus in Schuss zu halten?»

Etwas anderes irritiert sie und ihre Nachbarn aber noch viel mehr. 2015 erhielten sie von der Verwaltung zwei Briefe. Im ersten kündigte die Firma an, man werde die Liegenschaft total sanieren und die Betroffenen laufend «über die wichtigen Details informieren». Im

zweiten Schreiben zwei Monate später erfragte die Verwaltung die genaue Personenzahl für jede Wohnung, da «es zu vorübergehenden Umplatzierungen von Mietern kommen kann». Offensichtlich war geplant, den Mietenden Zwischenlösungen anzubieten, wie dies in grösseren Wohnbaugenossenschaften selbstverständlich ist. Umfassende Renovationen setzt man heute als mehrjährige Projekte um. Man plant in Etappen und erstellt ein Umsiedlungskonzept mit dem Ziel, alle Mietenden behalten zu können.

Potente Firma

Könnte nicht auch eine Grossfirma wie die Siska Heuberger Holding AG so vorgehen? Gemäss «Bilanz» zählt sie zu den Grossen der Schweiz. Ihr gehören Einkaufs- und Geschäftszentren wie das «Banane» in Winterthur sowie gegen 2000 Wohnungen in der Deutschschweiz. Doch die Umsiedlung respektive «Umplatzierung» war plötzlich kein Thema mehr. Die Betroffenen zu informieren, unterliess man. Monique Gagnebin hakte in den zweieinhalb Jahren mehrmals nach, um zu erfahren, was konkret geplant ist, mündlich und schriftlich. Vergeblich. Stattdessen erhielt sie wie alle andern im vergangenen Januar den blauen Brief. Darin steht: «Wir sind uns bewusst, dass diese Kündigung für Sie zu einschneidenden Veränderungen führen und/oder Sorgen auslösen kann.» Und weiter: «Selbstverständlich können Sie uns bei den anderen Vermietern als Referenz angeben und/oder uns sogar mit-

«Wir legen für Sie ein gutes Wort ein.»

teilen, bei welchen Verwaltungen Sie sich für eine neue Wohnung beworben haben, so können wir bei unseren Branchenkollegen ein gutes Wort für Sie einlegen.»

Schöne Worte. Monique Gagnebin erschauert ob diesen Zeilen. Sie war selber jahrelang in der Wirtschaft tätig gewesen und hat ein feines Gespür für Sprache. Daher ihr Eindruck, dass hier Empathie und Verantwortungsbewusstsein nur vorgeschoben sind. Kritische Fragen von M+W beantwortet VR-Präsident und Geschäftsführer Günter Heuberger nicht selber. Er delegiert sie an den Bauherrenvertreter Thomas Findeisen. Dieser antwortet ganz im Stil des Unternehmens:

«Die Siska schätzt die langjährigen Mieter. Interessierte Mieter können sich gern für Hilfestellungen an die im Kündigungsschreiben angegebenen Kontaktpersonen wenden.» Findeisen begründet die Totalsanierung damit, dass die Gebäude neben einer Sanierung und Erneuerung vor allem auch an die erhöhten Anforderungen des Brandschutzes und die Erdbebenstabilität hin angepasst werden müssten. Allerdings war bisher weder von Erdbebenstabilität noch von Brandschutz die Rede. Laut Findeisen sei eine Sanierung im bewohnten Zustand wegen der umfassenden Arbeiten nicht möglich. Eine «kurzzeitige Entmietung» sei deshalb nicht zu verhindern.

Von einer Rückkehr in die neurenovierte Wohnung ist entgegen dem anfangs erweckten Eindruck nicht mehr die Rede. Es heisst nur noch, dass Zwischenlösungen im Einzelfall gesucht werden müssten. Mit anderen Worten: Wer dies nicht ausdrücklich verlangt, hat das Nachsehen. Darüber können auch die vielen salbungsvollen Worte nicht hinwegtäuschen, wonach die bisherigen Mieter nach der Renovation «herzlich willkommen» seien und eine sanierte Wohnung anmieten könnten. Über die künftigen Mieten schweigt sich die Besitzerin aus. Sie gibt nur an, dass sie «weiterhin im günstigen Segment» lägen.

Keine hohlen Worte mehr

Monique Gagnebin und weitere langjährige Mietende sind nicht bereit, sich mit hohlen Worten abspeisen zu lassen. An einer vom MV einberufenen Versammlung beschlossen sie, die Kündigungen als missbräuchlich anzufechten. Marion Lautner vom MV Zürich sagt: «Unser Ziel ist, dass die Liegenschaft in bewohntem Zustand und in Etappen renoviert wird.» Bereits stehen viele Wohnungen leer, was eine Sanierungsplanung erleichtert. Die leeren Wohnungen vermietet die Verwaltung schon länger nicht mehr, auch nicht als Zwischennutzung. Die alten Namensschilder bleiben montiert. Monique Gagnebin weiss: «Sogar solche von Verstorbenen.»

Barbara Steenbergen vertritt die Mieterinteressen bei der EU. Und das seit zehn Jahren. In M+W blickt sie exklusiv auf ihre Arbeit zurück.

Zehn Jahre in Brüssel

Sie vertritt mit Verve die Interessen der Mietenden bei der EU: Barbara Steenbergen.



Im Januar 2008 war es soweit: Ich landete auf dem Brüsseler Flughafen Zaventem mit der Mission, die mir der IUT-Kongress Ende 2007 aufgetragen hatte: «Bau ein Büro in Brüssel auf und vertrete die Interessen der Mieterinnen und Mieter bei den europäischen Institutionen.» Nach sieben spannenden Jahren als Referentin der Geschäftsleitung beim Deutschen Mieterbund in Berlin war dies eine Herausforderung, die ich gerne angenommen habe. Zunächst galt es jedoch, ein Büro und eine Wohnung zu finden. Nicht einfach bei den Brüsseler Immobilienpreisen. Doch es gelang überraschend schnell, einen Büroraum als Untermieter mitten im Brüsseler EU-Viertel zu finden. Und mit der Wohnung klappte es dann auch: Als gegenüber meinem Bed & Breakfast das Schild «à louer» ins Fenster gehängt wurde, war ich die Erste und bekam den Zuschlag für eine kleine Dachgeschosswohnung.

Dossiers von Finnland bis Italien

Wie startet man eine Lobby ohne jegliches Netzwerk in Brüssel? Indem man auf die vertrauten nationalen Netzwerke der Mieterverbände zurückgreift. Die Kolleginnen und Kollegen riefen ihre Europa-Abgeordneten an, und in den darauffolgenden Gesprächen lernte ich die jeweils aktuellen Dossiers der Abgeordneten von Finnland bis Italien, von der Slowakei bis Frankreich kennen. Und ich konnte unsere ersten Forderungen einbringen: «Zehn Meilensteine der Mieter/innen für das europäische Parlament». Die Basis war gelegt.

Im Oktober 2008 lud die IUT zu ihrer ersten Konferenz im Europäischen Parlament anlässlich des Internationalen Mietertages ein. 155 Teilnehmer aus 20 europäischen Ländern, zahlreiche Europa-Abgeordnete, Vertreter der EU-Kommission, nationale Wohnungspolitiker und Mieter- und Vermietervertreter diskutierten. «Eine neue europäische Offensive für bezahlbares Wohnen» – ein Topthema inmitten der damals aus den USA hereingebrochenen Finanzkrise, die im Mangel an erschwinglichem Mietwohnraum und in der massiven Überschuldung der Haushalte aufgrund der Subprime-Kredite zur Wohneigentumsbildung wurzelte. Auch die Wohnungsmärkte in Europa wurden gehörig durcheinanderrüttelt, da sie durch Deregulierung und

En-bloc-Verkäufe von Sozialwohnungen an Hedgefonds und internationale Finanzjongleure sowie das Einfrieren der öffentlichen Bautätigkeit bereits massiv geschwächt waren. Der erste Aufschlag der IUT war gemacht. Wir haben auch bei unseren folgenden Mietertagen die Finger in die Wunden gelegt: das einklagbare Recht auf Wohnen, Wohnungsnot junger Erwachsener, Beihilfenproblematik im europäischen Wettbewerbsrecht. Bald darauf wurde der erste Initiativbericht des europäischen Parlaments für mehr sozialen Wohnungsbau mit einer hauchdünnen Mehrheit verabschiedet. Ein Erfolg!

Kampf mit ungleichen Mitteln

Wir stiegen weiter ein in die europäische Gesetzgebung, Energie- und Klimapolitik, ein Muss für Mieter, sich gegenüber der Industrielobby zu behaupten. Doch es bleibt ein Kampf mit ungleichen Mitteln. Strukturpolitik: Wir haben mit vielen Verbündeten für die Öffnung der europäischen Fördermittel für die Energiesanierung gekämpft, ebenso für eine Ausweitung des Engagements der europäischen Investitionsbank in der städtischen Sanierung. Steter Tropfen lautet die Devise, und trotz vieler unerwarteter Wendungen optimistisch bleiben: Das ist unsere Arbeit in Brüssel. Alle 28 Staaten unter einen Hut zu bringen ist nicht einfach. Doch mit den besseren Argumenten kann es gelingen, konstruktive Mehrheiten aufzubauen. Wir haben uns nun mit einigen Mitgliedsstaaten, Vertretern der Städte, der EU-Kommission und der Förderbanken zu einer «Partnerschaft für bezahlbares Wohnen» zusammengefunden, um unsere Anstrengungen weiter zu konzentrieren.

Zehn Jahre – die IUT Brüssel ist gerade ihren Kinderschuhen entwachsen. Es bleibt viel zu tun, und ich hoffe, Ihr Interesse ist geweckt. Wenn Sie mögen, lesen wir uns wieder. Salut aus Brüssel!

In Zürich gegründet

Die International Tenants Union (IUT) ist der weltweite Dachverband der Mieterinnen- und Mieterverbände. Ihm gehören rund 70 Verbände von Kenya bis zu Russland und den USA an. Das Sekretariat befindet sich in Stockholm, derzeitiger IUT-Präsident ist Sven Bergensträhle. Die IUT unterhält ein EU-Büro in Brüssel, das von Barbara Steenbergen geleitet wird. Der Dachverband setzt sich weltweit für die Mieterrechte und für erschwinglichen Wohnraum ein. Weitere Informationen auf www.iut.nu

MIETEN, FAHREN, SPAREN!

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

**20% Rabatt
auf Nutzfahrzeuge***

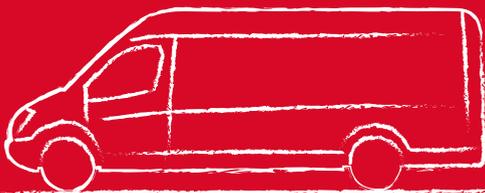
**10% Rabatt
auf Personenwagen***

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

Jetzt buchen auf www.avis.ch mit der AWD-Nummer D935700.

Avis wünscht gute Fahrt!

*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten



www.avis.ch

AVIS We try harder

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



**Hausverein
SCHWEIZ**
Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen



Stockwerkeigentum: Glücklich vor und nach dem Kauf

Dienstag, 27. März 2018, 18.15 bis 20.45 Uhr
Bern, Forum Bollwerkstadt, Bollwerk 35
(5 Minuten vom Bahnhof)

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.

Referent: Michel Wyss, Wyss Liegenschaften GmbH, Bern

Anmeldung bis 13. März an:
kurse@hausverein.ch, 031 311 50 55

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

Weitere Infos:
www.hausverein.ch

Die Alternative zum Hauseigentümerverband.

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.



Ruedi Spöndlin
beantwortet Ihre Fragen

Welcher Termin gilt?

Frage

Mein Mietvertragsformular enthält zwei Kündigungsmöglichkeiten zum Ankreuzen. Die eine erlaubt eine Kündigung auf jedes Monatsende, die andere nur auf Ende März, Juni und September. Wirklich angekreuzt wurde aber keine dieser beiden Varianten. Was gilt nun?

Hotline

Ihr Mietvertrag ist in diesem Punkt unklar. Für solche Fälle gibt es die sogenannte Unklarheitsregel. Diese besagt, der Vertrag sei zum Nachteil des Vertragspartners auszulegen, der ihn formuliert hat. Das ist wohl der Vermieter. Vermutlich hat er das Vertragsformular ausgewählt, ausgefüllt und Ihnen zur Unterschrift vorgelegt. Also könnten Sie als Mieterin oder Mieter wählen, welche der beiden Varianten für Sie gelten soll. Die Unklarheitsregel ist ein anerkannter Rechtsgrundsatz, der sich auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts stützt.

In der Praxis stellen Schlichtungsbehörden und Gerichte in solchen Fällen allerdings oft auf die ortsüblichen Kündigungstermine ab. Sie gehen nicht davon aus, es liege eine Unklarheit vor. Sondern es seien gar keine Kündigungstermine vereinbart worden. Also gälten gemäss Art. 266a OR die ortsüblichen. Für die Anwendung der Unklarheitsregel spricht, dass Sie sich mit einem derartigen Vertrag tatsächlich im Unklaren befinden. Das zeigt unsere Erfahrung. Immer wieder rufen uns Mieterinnen und Mieter an, die ratlos sind, wie sie eine solche Vertragslücke verstehen sollen. Das ist eine andere Ausgangslage, als wenn ein Mietvertrag gar keine Kündigungstermine erwähnt. Man müsste einmal mit mehr Nachdruck auf der Anwendung der Unklarheitsregel beharren.

Sind Hundebesuche erlaubt?

Frage

Mein Mietvertrag verbietet Haustiere. Nun habe ich in einem Ihrer Merkblätter gelesen, Besuch von Hunden sei trotzdem erlaubt. Heisst das, ich darf täglich Hunde auf Besuch haben?

Hotline

So genau ist das nirgends geregelt. Nehmen Sie es mir nicht übel, wenn ich etwas misstrauisch reagiere. Uns wird diese Frage nämlich häufig gestellt. In vielen Fällen fragen uns die Anrufenden zuerst ganz unschuldig, ob der Besuch von Hunden trotz vertraglichem Haustierverbot erlaubt sei. Im Laufe des Gesprächs stellt sich dann aber heraus, dass sich jeden Werktag mehrere Hunde in der Wohnung aufhalten, zum Beispiel vier oder fünf. Nach genauem Nachfragen erfahren wir dann sogar, dass die betreffende Mieterin in ihrer Wohnung einen professionellen Hundehütendienst

gegen Bezahlung betreibt. Das geht natürlich nicht. Dazu benötigt man eine ausdrückliche Bewilligung des Vermieters, selbst wenn der Mietvertrag die Hundehaltung grundsätzlich erlaubt. Denn es handelt sich um eine Umnutzung der Wohnung zu einem gewerblichen Zweck. Möglicherweise würde sogar das Veterinäramt einschreiten, wenn es von diesem Hütendienst erfahren würde. Denn artgerecht ist das kaum.

Richtig ist, dass man trotz Hundehaltungsverbot im Mietvertrag Besucher mit Hunden empfangen darf. Massgebend dafür ist der Grundsatz, dass man in einer Wohnung ein normales Leben führen und seine Persönlichkeitsrechte ausleben darf. Dazu gehört auch, von Freunden und Bekannten besucht zu werden, die einen Hund haben.

Fido darf überall auf Besuch – auch bei Hundeverboten.



Bild: Solovieva Lindmyla, forofia.com

Zügeln statt Eier suchen

Erst mal eine Pause machen: Zügeln ist anstrengend und will gut geplant sein.



Ende März ist wieder Zügeltermin. Ende März ist aber auch Ostern. Also vorbei mit der Ruhe? Nein, denn wer sich rechtzeitig informiert und vorbereitet, erspart sich viel Stress. M+W gibt die wichtigen Tipps.

Ostern bringt eine willkommene Ruhepause in den Alltag. Vier Tage sind arbeitsfrei, von Karfreitag bis Ostermontag. Wenn Sie Ihre Wohnung auf Ende März gekündigt haben, werden Sie aber kaum davon profitieren. Dann müssen Sie dieses Jahr nämlich genau über Ostern umziehen. Müssen Sie aber Ihre Wohnung wirklich an Ostern zurückgeben? Nein, laut Gesetz haben Sie eine Wohnung spätestens am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abzugeben, also am 31. März. Viele Mietverträge sehen jedoch eine Abgabe erst am folgenden Tag mittags vor. In diesem Fall geht der Vertrag dem Gesetz vor, Sie müssen die Wohnung erst am 1. April abgeben. In gewissen Gegenden, etwa im Kanton Zürich und in Teilen des Kantons Bern, ist eine solche Regelung in den Mietverträgen so verbreitet, dass man sie sogar als «ortsüblich» bezeichnen kann. Das heisst, Sie müssten die Wohnung auch dann erst am folgenden Tag mittags abgeben, wenn nichts davon im Vertrag steht.

Dieses Jahr fällt der 1. April allerdings auf den Ostersonntag. Deshalb kommt Art. 78 OR zur Anwendung, wonach sich die Abgabe auf den nächsten Werktag verschiebt. Das gilt an allen Sonn- und staatlich anerkannten Feiertagen. Ist Ihr Mietverhältnis auf Ende März 2018 gekündigt, müssen Sie die Wohnung also sogar erst am Dienstag, 3. April abgeben. Denn der 2. April ist Ostermontag, ebenfalls ein Feiertag. Wenn Ihr Mietvertrag oder die ortsüblichen Gepflogenheiten kein Abweichen vom gesetzlichen Abgabetermin vorsehen, müssten Sie Ihre Wohnung grundsätzlich am Samstag, 31. März geräumt haben. Heutzutage geht man im Allgemeinen jedoch davon aus, dass der Samstag dem Sonntag im Sinne von Art. 78 OR gleichgestellt ist. Somit können Sie mit der Abgabe in diesem Fall auch bis am

nächsten Werktag zuwarten, also bis Dienstag, 3. April. Alle, die Ende März die Wohnung wechseln, würden den Umzug sicher am liebsten vor Ostern hinter sich bringen. Dann könnten sie sich über die Festtage in Ruhe in der neuen Bleibe einrichten. Wenn es Ihnen möglich ist, vorher auszuziehen, wird Ihnen der Nachfolgemietler also dankbar sein. Es ist für alle Beteiligten befriedigender, sich über den genauen Abgabetermin abzusprechen. Wenn es nicht anders geht, dürfen Sie aber darauf be-

Verfallen Sie beim Umzug nicht in Aktivismus!

harren, nicht vor dem 3. April abzugeben. Umgekehrt können Sie eine neue Wohnung auch erst am 3. April beziehen, ausser man einigt sich auf einen früheren Zeitpunkt.

Sobald ein Wohnungswechsel feststeht, verfallen viele in Aktivismus. Sie fahren in den Baumarkt und decken sich mit Material ein, um ihre Wohnung zu renovieren. Oder sie lassen Handwerker kommen, die ihre Bleibe wieder in Hochform bringen sollen. Unser Rat lautet jedoch: Tun Sie das nicht! In der Regel sind in einer Mietwohnung zwar tatsächlich Erneuerungen nötig, wenn Sie sie nach einigen Jahren abgeben. Dass Sie als Mieterin oder Mieter dafür verantwortlich sind, ist aber ein weit verbreiteter Irrtum. Dies ist nur dann der Fall, wenn Sie Ihre Bleibe übermässig abgenutzt haben. Das Gleiche gilt, wenn Ihre Mitbewohner, Gäste oder Haustiere die übermässige Abnutzung verursacht haben. Dafür sind Sie als Mieterin oder Mieter ebenfalls verantwortlich. Die normale Abnutzung ist hingegen mit dem Mietzins abgegolten und geht zu Lasten der Vermieterschaft. Zur normalen Abnutzung gehören etwa «Schat-



Bild: M+W

Kinder dürfen sich austoben. Doch eine ganze Wand sollte man ihnen in der Wohnung nicht überlassen.

ten» von Bildern an den Wänden und «Trampelpfade» auf Bodenbelägen. Auch Dübellöcher in den Wänden sind nicht zu beanstanden, sofern sie fachgerecht verkittet sind. Um übermässige Abnutzung handelt es sich nur bei Schäden, die darüber hinausgehen. Wir kommen noch auf die Einzelheiten zurück. Auch wenn Sie Ihre Wohnung übermässig abgenutzt haben, lassen Sie nicht voreilig die Handwerker kommen. Denn auch bei solchen Schäden ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Die Instandstellung geht nie voll zu Ihren Lasten. Die Vermieterschaft hat, je nach Alter der Wohnungsausstattung, einen mehr oder weniger hohen Anteil daran zu zahlen. Wenn Sie die Folgen übermässiger Abnutzung vor dem Auszug auf

Mieter dürfen die Unterschrift verweigern.

eigene Kosten beheben, bezahlen Sie dafür den vollen Preis. Geben Sie die Wohnung hingegen ab, ohne derartige Schäden behoben zu haben, muss die Vermieterschaft die Reparatur in Auftrag geben. Dafür darf Sie Ihnen nur denjenigen Anteil der Kosten in Rechnung stellen, der sich nach Abzug der Altersentwertung ergibt.

Zur Berechnung der Altersentwertung stellt man fast immer auf die Paritätische Lebensdauertabelle ab, die der Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam mit dem Hauseigentümerverband erarbeitet hat und die von allen wichtigen Verbänden der Immobilienbranche unterstützt wird. Sie finden diese auf der MV-Webseite www.mieterverband.ch unter «Mietrecht & Beratung». Bei der Wohnungsabgabe erstellt man meistens ein

Protokoll, das den Zustand der Wohnung festhält. Als Mieterin oder Mieter sollten Sie dieses jedoch nur unterschreiben, wenn Sie mit dem Inhalt vollkommen einverstanden sind. Verweigern müssen Sie die Unterschrift jedenfalls dann, wenn im Protokoll unzutreffenderweise steht, ein Schaden gehe zu Ihren Lasten

Und wenn der Vermieter mit dem iPad kommt?

oder Sie schuldeten der Vermieterschaft einen bestimmten Betrag. Denn ein solches Protokoll kann unter Umständen als bedingungslose Schuldanererkennung ausgelegt werden, die Sie nicht mehr gerichtlich anfechten können. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen, wenn sich der Vermieter weigert, die Schlüssel entgegenzunehmen, sofern Sie das Abgabeprotokoll nicht unterschreiben. Schicken Sie die Schlüssel in diesem Fall einfach mit eingeschriebenem Brief zurück.

Besondere Vorsicht ist geboten, wenn das Abgabeprotokoll nicht in Papierform, sondern auf einem Tablet oder iPad erstellt wird, also mit einem tragbaren Bildschirm, auf dem das Protokoll digitalisiert ist. Das kommt heutzutage immer häufiger vor. Dabei ist die Gefahr gross, dass man als Mieterin oder Mieter mit dem Finger seine Unterschrift auf den Bildschirm kritzelt, ohne das Dokument richtig durchzulesen. Bei den örtlichen Mieterinnen- und Mieterverbänden können Sie Fachleute anfordern, die bei der Wohnungsabgabe dabei sind, Ihnen Ratschläge geben und auch ein Protokoll aufsetzen. In gewissen Kantonen stellen auch die Gemeinden eine Person zur Aufnahme des Protokolls zur Verfügung.

Gültige Ausscheidung der Nebenkosten



Die vertragliche Ausscheidung von Heiz- und Warmwasserkosten ist nicht schon deshalb ungültig, weil die Definition der einzelnen Kostenpositionen Auslagen erwähnt, die in der betreffenden Liegenschaft nicht anfallen.

Art. 257a Abs. 2 OR

Die Mieter schlossen im Juli 2009 einen Mietvertrag über eine 4½-Zimmerwohnung in Gland (VD) ab. Der Vertrag sah Nebenkosten mit einem monatlichen Akontobetrag von Fr. 160.– vor, nämlich Fr. 150.– gemäss Ziffer 6 des Vertrags sowie Fr. 10.– für Diverses. Ziffer 6.1. des Vertrags erwähnte dazu die Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten und zählte die einzelnen Kostenelemente detailliert auf. Ziffer 6.2. enthielt eine Aufzählung weiterer Nebenkosten. In beiden Ziffern erschienen Kostenelemente, die in der betreffenden Liegenschaft nicht anfielen.

2014 verlangten die Mieter die bis dahin bezahlten Nebenkosten zurück und stellten sich auf den Standpunkt, die Kosten seien im Mietvertrag nicht gültig ausgeschieden worden. Der Vermieter anerkannte die ungültige Ausscheidung von Nebenkosten für Diverses. Das Mietgericht hiess die Rückforderungsklage der Mieter für die übrigen Nebenkosten gut. Das Obergericht erachtete die in Ziffer 6.1 genannten Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen allerdings als gültige Ausscheidung, nicht dagegen den

Katalog der in Ziffer 6.2 aufgezählten weiteren Nebenkosten mit liegenschaftsfremden Elementen.

Die Mieter riefen das Bundesgericht an, das jedoch den Entscheid des kantonalen Gerichts schützte. Ziffer 6.1 spreche klar und verständlich von Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten, sehe dann allerdings bei der Definition dieser Kosten einzelne Kostenelemente vor, die im betreffenden Haus nicht anfallen. Eine gültige Ausscheidung als Nebenkosten liege jedoch schon ohne weitere Definition der dazugehörigen Kostenelemente vor. Daher – so das Bundesgericht – könne die in Vertragsziffer 6.1 enthaltene Auswahl an möglichen Kostenfaktoren der Gültigkeit keinen Abbruch tun.

BGer 4A_719/2016, 31. August 2017 (Originaltext französisch)

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, PF, 3000 Bern 23,
T 0848 844 844
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder 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,
2x 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 zum Vorzugspreis im Subskriptionsangebot und bestellen Sie das Werk online über:

www.mieterverband.ch/mv/mietrechtsbuch oder unter Tel. 043 243 40 40

Das Subskriptionsangebot ist gültig bis zum 10. April 2018.

Ruedi Spöndlin, «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», ca. 200 Seiten
Subskriptionspreis: CHF 30.– (zzgl. Versandkosten). Regulärer Preis CHF 39.–



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

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



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung 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



Unterschreiben auch Sie!

Es drohen uns Wuchermieten, wenn der Ständerat den Vorstössen der Immolobby folgt. Unterschreiben auch Sie die Online-Petition des SMV. Jede Unterschrift zählt. www.mieterverband.ch/

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf 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 Umzug an Ostern.

News

Offener Brief

«Kein Abbau beim Mieterschutz!»: Unter diesem Titel hat der MV einen Offenen Brief an den Ständerat lanciert. Dessen Kommission behandelt in Kürze eine Forderung von Nationalrat und HEV-Präsident Hans Egloff (SVP). Dadurch würde das Recht, den Anfangsmietzins anzufechten, massiv eingeschränkt. Unterschreiben auch Sie den Offenen Brief auf der Webseite www.mieterverband.ch.

Natalie Imboden gewählt

Der SMV hat Natalie Imboden (47) zur Nachfolgerin von Generalsekretär Michael Töngi gewählt. Imboden ist Präsidentin der MV-Regionalgruppe Bern und Umgebung und kennt sich in Verbandsarbeit bestens aus. Beruflich ist sie als Leiterin des Sektors Tertiär bei der Gewerkschaft Unia tätig. Sie tritt die neue Stelle im April an. Wir werden Natalie Imboden in der nächsten Ausgabe von M+W näher vorstellen.

Wohn-Abstimmung in Basel

Am 10. Juni sind die Mietenden in Basel gefordert. Es kommen gleich vier Wohn-Initiativen zur Abstimmung. Drei davon stammen vom MV

Basel. Die eine verlangt Transparenz bei Mieterwechseln, indem die Vormiete auf einem Formular obligatorisch angegeben werden muss. Die beiden anderen fordern bezahlbare Verfahren vor Mietgericht sowie Schutzmassnahmen für ältere Mietende, die von der Vertreibung durch Sanierungen bedroht sind. Die vierte Vorlage verlangt ein in der Kantonsverfassung verankertes Recht auf Wohnen. Der MV Basel empfiehlt 4mal ein Ja.

Märchenstunde

Die Grossbank UBS rechnet für die nächsten drei Jahre mit um 10 Prozent sinkenden Angebotsmieten. Dies hat in den Medien zu irreführenden Schlagzeilen geführt. Der SMV hält dazu fest, dass sinkende Mieten nur in Randregionen und im obersten Preissegment zu beobachten sind. Ansonsten seien die Mieten seit dem Jahr 2000 trotz acht Senkungen des Referenzzinssatzes um 50 Prozent teurer geworden. Nur die Eigentümer würden von der Tiefzinsphase profitieren, nicht jedoch die Mieterhaushalte. «Die sinkenden Mieten gehören ins Reich der Fabeln», so der SMV.