



---

**Wie Spaghetti effizient gar werden**

---

**Kontroverse um ‹Horormieten›**

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Weitgehend unbemerkt von einer breiteren Öffentlichkeit gingen letzten Herbst in Deutschland Tausende Menschen auf die Strasse, um gegen Wohnungsnot und steigende Mieten zu protestieren (siehe S. 9). Der Wohnraum in den grossen Städten und Agglomerationen werde langsam unbezahlbar, so die Kritik. Es müssten dringend Massnahmen gegen die Mietzinsexplosion getroffen werden. Kommt uns das nicht bekannt vor? Es sind genau dieselben Probleme, mit denen auch wir in unseren Ballungsräumen konfrontiert sind. Auch hierzulande machen uns die rasante Verteuerung des Wohnraums und ein zu knappes Angebot an günstigen Wohnungen zu schaffen.



Die Reaktionsweisen der Politik sind allerdings unterschiedlich. Die liberalkonservative Regierung in Berlin setzte vergleichsweise schnell eine Mietreform in Kraft. Diese hat zwar grosse Mängel. Beispielsweise bezieht sich die beschlossene Mietpreisbremse nur auf die bestehenden Mieten und nicht auf die preistreibenden Aufschläge bei Neuvermietungen. Immerhin aber bequemte sich der Bundestag zu gesetzgeberischen Schutzmassnahmen. Hier in der Schweiz sind wir leider noch nicht so weit. Der Bundesrat prüft erst, was man tun könnte (siehe S. 3). Geschweige denn, dass irgend eine Massnahme beschlossen oder gar schon umgesetzt wäre. Allfällige Debatten im Parlament in Bern stehen erst noch bevor. Und mit ihnen die Brems- und Blockadeaktionen, die bei jedem Versuch einer Stärkung des Mieterschutzes so sicher sind wie das Amen in der Kirche. Statt einer Mietpreisbremse scheint bei uns eher eine angezogene Mieterschutzbremse installiert zu sein.

Davon dürfen wir uns aber nicht beirren lassen. Mit zäher Überzeugungsarbeit kann es immer wieder gelingen, unter Verweis auf gute Argumente neue Mehrheiten zu schaffen. Die Beibehaltung der Lex Koller ist ein gutes Beispiel dafür (siehe S. 5). Solche Erfolge ermutigen, auch wenn sie viel zu selten sind. Vielleicht braucht es auch in der Schweiz vermehrt den sicht- und spürbaren Druck der Basis, damit sich die Dinge etwas schneller bewegen.

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch

<b>3 Personenfreizügigkeit</b>	Es ist Zeit für Mieterschutzmassnahmen.
<b>4 Raumplanungsgesetz</b>	Ein Ja am 3. März nützt den Mietenden.
<b>5 Lex Koller</b>	Interview mit Nationalrätin Jacqueline Badran
<b>7 Stiftung PWG</b>	1300 günstige Wohnungen in 20 Jahren gesichert
<b>8 MV Solothurn</b>	Ein Kantonalverband auf dem Sprung nach vorn
<b>11 Hotline</b>	Soll ich eine Betreuung riskieren?
<b>12 Mieltipp</b>	Was müssen die Erben tun, wenn ein Mieter stirbt?
<b>13 Energiesparen</b>	LED-Leuchten auf dem Vormarsch
<b>15 Service</b>	Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
<b>16 Presseförderung</b>	Ohne Bundeshilfe geht es nicht.

IMPRESSUM

Herausgeber: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz  
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,  
9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11  
Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271,  
8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch  
Ständige MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;  
Peter Macher, Zürich; Michael Töngi, Bern;  
Anita Thanei, Zürich; Beat Leuthardt, Basel;  
Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Titelbild: Markus Traber, St.Gallen  
Layout: Markus Traber, St.Gallen  
Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
Beglaubigte Auflage: 113'306 Exemplare  
Erscheinung: 9 x pro Jahr  
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
Inserate und Beilagen: Chatterbox, Adelheid M. Kaegi,  
Postfach 3006, 2500 Biel-Bienne 3, Tel. 079 797 50 48  
adelheid@chatterbox.ch

gedruckt in der  
schweiz



SMV/D jetzt auch auf  
Facebook



Bild z/vg



Nicht ganz billig, aber sehr effizient: moderne LED-Leuchte (siehe S. 13)

# Etwas tun gegen «Horormieten»

Der SMV erhöht den Druck, damit griffige Massnahmen zum Schutz der Mietenden erlassen werden. Er will verhindern, dass die Mieterschaft den Preis für die Personenfreizügigkeit zahlen muss.

Seit drei Jahren fordert der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband, dass der Bund etwas gegen die Missstände in den Agglomerationen tut. «Das ist dringend notwendig», sagt Präsidentin Marina Carobbio. Im Januar trat der SMV nochmals vor die Medien. Diesmal zusammen mit zwei verbündeten Parteien, der SP und den Grünen.

## «Wir sind besorgt»

Gefordert sind flankierende Massnahmen gegen die Mietzinsexplosion in den Agglomerationen. Zuwanderung, überhitzte Märkte und ständige Preisaufschläge haben zu teils unhaltbaren Zuständen geführt. «Wir sind besorgt, dass der Bundesrat bisher nicht reagiert hat», tat SP-Nationalrätin Marina Carobbio unmissverständlich kund. Dabei hat der SMV bereits einen Katalog von Vorschlägen unterbreitet (siehe Kasten). Der wichtigste ist, dass überrissene Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln unterbunden werden. Diese seien die hauptsächlichsten Preistreiber.

Sowohl die SP als auch die Grünen unterstützen diese Massnahmen. «Das Modell der Personenfreizügigkeit funktioniert nur mit zusätzlichen und schärferen flankierenden Massnahmen», unterstrich SP-Parteipräsident Christian Levrat. So wie im Arbeitsmarkt gegen Lohndumping brauche es auch auf dem Wohnungsmarkt Dämme gegen Missbräuche bei der Miete. Es könne nicht hingenommen werden, wenn die Mieten ständig steigen und die Suche nach einer zahlbaren Wohnung in den Ballungszentren immer aussichtsloser werde.

## Nix Kroatien ohne Zusagen

Levrat machte klar, dass man der bevorstehenden Erweiterung der Personenfreizügigkeit auf Kroatien ohne verbindliche Zusagen nicht zustimmen werde. «Die Früchte der Personenfreizügigkeit müssen ge-



Bauen allein genügt nicht – gegen die Mietzinsexplosion braucht es auch ein besseres Mietrecht.

rechter verteilt werden», so der SP-Präsident. Es ist ein Wink mit dem Zaunpfahl, wenn die zweitgrösste Partei der Schweiz derlei Töne anstimmt. Die Botschaft dürfte im Bundeshaus angekommen sein. Wenig später empfing Volkswirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann eine Delegation des SMV im Bundeshaus.

Und was schaute dabei heraus? «Das Gespräch war konstruktiv», lässt sich SMV-Generalsekretär Michael Töngi entlocken. Mehr aber

nicht. Nur so viel: Der Bundesrat bereitet einen Bericht vor, in dem er seine Vorschläge aufzeigen wird. Wie Levrat sprach sich auch die Präsidentin der Grünen, Nationalrätin Regula Rytz, gegen «Horormieten» aus. Diese hätten aber nichts mit dem neuen Raumplanungsgesetz zu tun, wie das der Gewerbeverband weismachen wolle. «Sondern mit mangelnden Schutzmechanismen im Mietrecht und Fehlentwicklungen in den Zentren», bekräftigte die Präsidentin der Grünen.

Viele Vermieter nützten die Wohnungsknappheit aus, weil Wohnungen für sie bloss Renditeobjekte seien. Zum Beweis verwies sie auf die Bruttorendite, die laut Wüest & Partner für das Jahr 2011 rund 8 Prozent betragen habe. «Für die hohen Mieten sind die Marktmacht und die Gewinnerwartungen von privaten Hauseigentümern und institutionellen Anlegern verantwortlich», so Rytz. Neben mehr Transparenz im Mietrecht forderte sie insbesondere eine grosszügigere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie des verdichteten Wohnungsbaus.

## Es braucht eine Mietpreisbremse

Die Forderungen des Mieterinnen- und Mieterverbands gegen die Mietpreisexplosion in den Agglomerationen liegen schon lange auf dem Tisch. Hier sind sie:

► **Mietpreisbremse:** Überrissene Zinsaufschläge bei Mieterwechseln müssen verhindert werden. Mietzinserhöhungen sind auf begründete Kostensteigerungen (wie etwa Referenzzinssatz, Teuerung, Sanierungen) zu begrenzen.

► **Mehr Transparenz:** Mietende müssen mittels eines Formulars über den bisherigen Mietzins informiert

werden. Dadurch können sie im Bedarfsfall übermässige Aufschläge anfechten.

► **Besserer Kündigungsschutz:** Es darf nur noch aus gerechtfertigten Gründen gekündigt werden. Reine Ertragskündigungen, um vom neuen Mieter mehr zu verlangen, müssen verunmöglicht werden.

► **Förderung der Gemeinnützigen:** Damit mehr günstige Wohnungen auf den Markt kommen, müssen die gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnbauträger stärker als bisher gefördert werden.

## Es hallt im Blätterwald

Wie wurde der Paukenschlag der SMV/Linksallianz in den Medien aufgenommen? «Kein Kroatien ohne verstärktes Mietrecht» titelte «Le Temps», Die NZZ sprach von einem «Poker» um die Personenfreizügigkeit, und die «Neue Luzerner Zeitung» sieht den Mieterschutz als Joker in diesem Spiel. Kaum jemand stehe noch vorbehaltlos hinter den offenen Grenzen, so der Tenor. Fazit: Die Zeit scheint reif für Mietmassnahmen, soll die Personenfreizügigkeit weiterhin akzeptiert bleiben.

# Raumplanung hat Vorteile für Mieten

Das revidierte Raumplanungsgesetz, das am 3. März zur Abstimmung kommt, nimmt verschiedene, teilweise langjährige Anliegen auf, die auch für die Mietenden wichtig sind.

In den letzten Jahrzehnten hat die Zersiedelung in vielen Gebieten der Schweiz in einem erschreckenden Ausmass zugenommen. Gebaut wurde längst nicht nur dort, wo es



Beat Züsli

raumplanerisch sinnvoll wäre, sondern häufig an den Siedlungsändern oder zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sieht nun vor, dass die Bauzonen auf den Bedarf von fünfzehn Jahren auszurichten sind. In Gebieten mit zu grossen Bauzonenreserven kann diese Vorgabe zu Auszonungen führen.

Steigen nun die Bau- und Wohnkosten an, wenn weniger Bauland zur Verfügung stehen wird? In Gebieten mit einer bereits heute sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum wird es nicht zu Auszonungen kommen, da der Bedarf nachgewiesen werden kann. Zudem bewirken neue Bestimmungen im RPG gegen die Baulandhortung, dass mehr Bauland an gesuchten Lagen in den nächsten Jahren bebaut wird. Eine

## Zersiedelung stoppen

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist ein indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative, welche die Zersiedelung der Schweiz stoppen will. Das Parlament hat die Revision im Juni 2012 gutgeheissen. Kernpunkte sind eine Begrenzung der Siedlungsfläche, die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen, Anreize für verdichtetes Bauen sowie die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Planungsgewinnen. Die Schweizerische Gewerbeverband und der Hauseigentümergebiet haben das Referendum ergriffen und bekämpfen die Vorlage. Die Initianten der Landschaftsinitiative aus Kreisen des Natur- und Heimatschutzes haben angekündigt, ihre Initiative zugunsten des revidierten RPG zurückzuziehen.

Bild m&w



Nicht immer wird dort gebaut, wo es sinnvoll ist. Das revidierte Raumplanungsgesetz soll eine Korrektur bringen.

Angebotserhöhung an guten Lagen kann preisdämpfend wirken. Die Ängste vor Mietpreiserhöhungen aufgrund der RPG-Revision sind somit unbegründet. Sie werden von der Gegnerschaft plakativ vorgeschoben, um eine raumplanerisch sinnvolle Reduktion der Bauzonen zu verhindern.

## Verdichtung bringt Vorteile

Mit dem revidierten RPG wird die Verdichtung einen höheren Stellenwert erhalten. Die Infrastrukturkosten für die Erschliessung (Strassen,

Leitungen etc.) der Wohnbauten werden zu einem grossen Teil von der Allgemeinheit und damit zu einem erheblichen Anteil von den Mieterinnen und Mietern getragen. Die Verdichtung führt somit einerseits zu einer ökologisch und energetisch besseren Bauweise, ist aber andererseits auch ökonomisch vernünftig. Eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist zudem nur bei einer genügenden Siedlungsdichte möglich.

Aus Sicht der Mietenden heisst günstiges Wohnen ja nicht nur, dass

der Mietzins zahlbar sein soll. Wenn die Wege zum nächsten Einkaufsfladen sehr lang sind oder kein öffentlicher Verkehr vorhanden ist, steigen die mit dem Wohnen verbundenen Kosten unweigerlich an. Es ist somit absolut im Interesse der Mietenden, wenn die Siedlungsfläche sinnvoll begrenzt wird und das zukünftige Wachstum vor allem nach innen erfolgt.

Ausgedehnte und gute erreichbare Naherholungsgebiete tragen zu einer hohen Wohnqualität bei. Immer stärker werden die Naherho-

## KOMMENTAR

# «Horrormieten» haben andere Gründe

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband befürwortet das neue Raumplanungsgesetz. Mit Massnahmen gegen die Baulandhortung, Anreizen zur sinnvollen Verdichtung und einer verbindlichen Mehrwertabschöpfung bedeutet die Gesetzesrevision aus Mietersicht eine Verbesserung.



Anita Thanei

Das neue Raumplanungsgesetz hat keine Auswirkungen auf die Bodenpreise. Rückzonungen werden nur dort verlangt, wo überdimensionierte Bauzonen vorhanden sind. Dies ist im Wallis und einigen anderen ländlichen Regionen der Fall. In den Ballungsgebieten, wo die Wohnungsnot gross ist, wird es dagegen zu keinen Rückzonungen kommen – im

Gegenteil: Das Gesetz lässt neue Einzonungen ausdrücklich dort zu, wo diese auch nötig sind. Mit Vorschriften zur Überbauung von Grundstücken kann zudem der Baulandhortung entgegengewirkt werden. Eine Verflüssigung der bestehenden Baulandreserven ist für den Wohnungsbau sehr wichtig. Eine Mär ist auch die Behauptung, die Mehrwertabschöpfung werde auf die Mietenden überwälzt. Mietzinse werden bekanntlich nach Angebot und Nachfrage und nicht nach Kosten festgelegt.

Ein Komitee aus Verbündeten des Gewerbeverbandes bekämpft das revidierte Raumplanungsgesetz mit dem irreführenden Slogan «Horrormieten». In der Not frisst der Teufel Fliegen. Oder man beruft sich auf die Mieten, wenn einem nichts Besseres mehr einfällt. Der Gewerbeverband und seine Verbündeten haben

insofern recht, dass vielerorts tatsächlich von «Horrormieten» gesprochen werden muss. Diese Horormieten haben aber nichts mit dem neuen Raumplanungsgesetz zu tun. Sie sind schon heute eine Tatsache. Nur wenn diese Kreise konkrete, von uns immer wieder geforderte Massnahmen gegen die hohen Mieten unterstützen würden – wie eine Begrenzung der Mietzinssprünge bei Mieterwechsel oder nach Sanierungen, die Förderung von Wohnbaugenossenschaften sowie ein verbesserter Kündigungsschutz –, wäre der Tatbeweis erbracht, dass es ihnen im Kampf gegen Horormieten ernst ist. Die bisherige Haltung lässt aber vermuten, dass sie nach der Abstimmungskampagne wie zuvor jede mietrechtliche Verbesserung bekämpfen werden.

Anita Thanei,  
Präsidentin SMV/D

# «Ich bin schon ein wenig stolz darauf»

lungsbiete von der ausufernden Bebauung bedroht. Bei einer dichteren Bauweise erhalten die Naherholungsgebiete zudem eine stärkere Bedeutung. Mit einer klareren Begrenzung des Baugebietes räumt das revidierte RPG dem Schutz der Naherholungsgebiete ein grösseres Gewicht ein als bis anhin.

## Gewinnanteil für die Allgemeinheit

Mit der Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone kann der Preis des betreffenden Grundstücks um das Hundertfache oder noch mehr ansteigen. Der Grundeigentümer erhält einen enormen Mehrwert, ohne dass dem eine entsprechende Leistung gegenübersteht.

Neu soll mit dem RPG eine Mehrwertabgabe eingeführt werden, die 20% des Planungsgewinns bei einer Einzonung zu Gunsten der Allgemeinheit abschöpft. Mit diesem Geld sollen in erster Linie allfällige Entschädigungsforderungen im Rahmen von Auszonungen abgegolten werden. Der Mieterinnen- und Mieterverband wird sich aber dafür ein-

*Die Lex Koller wird nicht abgeschafft. Das ist vor allem das Verdienst von Nationalrätin und MV-Vorstandsmitglied Jacqueline Badran. M&W unterhielt sich mit ihr über diese spektakuläre Wende.*

**M&W: Die Lex Koller bleibt. Das hat das Parlament faktisch beschlossen. Es fehlt nur noch der Entscheid des Ständerats. Wir nehmen an, das freut Sie sehr?**

Jacqueline Badran: Ja, unbedingt. Es ist der Erfolg einer jahrelangen Überzeugungsarbeit. Dafür bin ich in Bern von Pontius zu Pilatus gerannt. Am Schluss kam dann endlich der Durchbruch. Mehr noch: Man darf sogar von einem «Revolutionchen» sprechen.

**Ein «Revolutionchen»?**

Ich glaube schon, dass diese Bezeichnung gerechtfertigt ist. Jahrelang hiess es doch, die Lex Koller sei als Beschränkung des Erwerbs von Grundeigentum durch Ausländer überflüssig, wirkungslos und ein alter Zopf. Noch vor gut fünf Jahren wollten alle grossen Parteien und sämtliche Grossverbände von den Gewerkschaften bis zum Gewerbeverband diesen Erlass aufheben. Auch der MV war damals für eine Streichung. Der Sinneswandel, der zu einem Meinungsumschwung auf breiter Basis geführt hat, kommt wirklich einer Umwälzung gleich.

**Was war denn der Grund dafür?**

Es sind die grossen Veränderungen im Immobilienmarkt. Immer mehr anlagesuchendes Kapital strömt in die Schweiz. Es fliesst vorzugsweise in Immobiliengeschäfte. Hier lassen sich gute Renditen erzielen. Doch brauchen wir bei uns noch ausländisches Kapital im Immobilienmarkt? Und was sind die Folgen? Die Antwort auf diese Fragen hat ein Umdenken bewirkt.

**Nennen Sie uns bitte die Folgen.**

Die sind nicht schwer vorzusehen. Die geltende Lex Koller bindet den Immobilienmarkt an einen generellen Vorbehalt: Wohnimmobilien sollen denen vorbehalten sein, die hier leben und arbeiten. Oder anders gesagt: die hier ihren Lebens-

mittelpunkt haben. Damit wird die Nachfrage nach Boden, Immobilien und Wohnungen eingeschränkt. Die Lex Koller wirkt preisdämpfend, auch auf die Mieten. Andersrum gesagt: Ohne Lex Koller hätten wir bald eine noch grössere Mietzinsexplosion. Und genau dies macht die Relevanz dieser Regelung für unsere Gesellschaft aus.

**Aber wenn von der Lex Koller die Rede ist, so lag das Augenmerk doch stets auf den Ferienwohnungen in den Berggebieten. Und Sie kommen jetzt mit den Mieten in Zürich und anderen Städten?**

Das ist eben das Missverständnis. Die Lex Koller schützt nicht nur Feriendomizile in Gstaad und Davos, sondern den gesamten Immobilien-

Schweizer Franken. Einheimische Pensionskassen würden Renditeeinbussen erleiden. Es gäbe Steuerausfälle, da Superreiche trotz Immobilienerwerb keine Einkommenssteuern bezahlen müssten. Zudem kämen die Wohnbaugenossenschaften noch mehr unter Druck. Es würde für sie noch schwieriger, zu vernünftigen Preisen Bauland zu erwerben. Der Druck auf die Zersiedelung nähme nochmals zu. Das kann kein vernünftiger Mensch wollen.

**Dennoch brauchte es lange, bis sich Ihre Argumente durchsetzen. Weshalb?**

Viele haben noch nicht gemerkt, dass der Immobilienmarkt heute ganz anders aussieht als noch vor zehn Jahren. Das ist ein Milliardenbusiness geworden, in dem die Investoren Rendite sehen wollen. Es ist ein Geschäft mit harten Bandagen, das nach den Imperativen einer globalen Finanzindustrie funktioniert. Da wird Kasse gemacht. Es ist egal, wenn dabei das Geld aus den Taschen von Mietenden kommt. Hauptsache, es kommt, und zwar in der erwarteten Höhe und nicht darunter.

**Sie standen lange Zeit als Warnerin allein und mussten gegen hartnäckigen Widerstand ankämpfen...**

Allerdings! Für einmal aber haben sich die besseren Argumente durchgesetzt. Das erfüllt mich mit Freude. Ich habe das Gefühl, etwas für die Menschen in diesem Land getan zu haben. Das macht mich auch ein wenig stolz. Als Politikerin und vor allem als Linke hat man ja nicht oft ein solches Erlebnis.

**Sehen Sie heute wohnpolitische Lichtblicke?**

Durchaus. Es vergeht kaum ein Wochenende, da nicht in einer Gemeinde deutlich anders abgestimmt wird als früher. In der Steueroase Zug ist ein Umdenken auf breiter Front im Gang, nachdem die furchtbaren städtebaulichen Folgen dieser falschen Steuerpolitik unübersehbar sind. Auch im Kanton Luzern wird das Steuerdumping hinterfragt, das immer auf Kosten von bezahlbaren Wohnungen geht. Dass Immobilien denjenigen gehören sollen, die hier leben und sich im Idealfall auch am Gemeindeleben beteiligen, ist ein plausibler Gedanke, der vielen einleuchtet. Das ist gut so und wird sich hoffentlich überall verbreiten.



SP-Nationalrätin Jacqueline Badran



Hongkong in der Schweiz? Überzogene Propaganda der Raumplanungsgegner

setzen, dass diese neu gewonnenen Mittel auch für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet werden können.

## Stimmen Sie Ja!

Aus den aufgeführten Gründen hat die Generalversammlung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands einstimmig die Ja-Parole für die Abstimmung vom 3. März gefasst und empfiehlt den Mitgliedern die Annahme der Vorlage.

Beat Züsli, Architekt und Energie-Ingenieur, Vorstandsmitglied SMV/D

# «Immo Dorado» löst Probleme nicht

Die vom MV Zürich in Auftrag gegebene Studie «Immo Dorado Zürich West – Bilanz 2013» dokumentiert das Scheitern einer Stadtentwicklungspolitik, die den Wünschen der Investoren folgt.

Im Dezember 2011 hat der MV Zürich den Stadtforschern vom Inura Institut Zürich den Auftrag gegeben, eine Bilanz der Quartierentwicklung in Zürichs neuem Stadtteil «Zürich West» zu ziehen. Jetzt liegt das Ergebnis vor. Es lässt aus mehreren Gründen aufhorchen.

## Kein Beitrag

Wohnpolitisch hat Zürich West keinen Beitrag zur Lösung des dringendsten Problems der Stadt, dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen, geleistet. Praktisch alle aktuell erstellten Wohnungen gehören zum gehobenen bis luxuriösen Segment, wo sich heute bereits Vermarktungsprobleme abzeichnen.

Unter ökologischen Gesichtspunkten erweist sich Zürich West alles andere als nachhaltig und 2000-



Wo bleiben im Luxusboomgebiet Zürich West die erschwinglichen Wohnungen?

Watt-tauglich. Die Wohnungen weisen exzessiv hohe Flächen auf, die Belegung ist wenig dicht, zudem wird wohl ein hoher Anteil nur als Zweitwohnungen genutzt werden. Die Nutzen- und Lastenverteilung zwischen öffentlicher Hand und Privaten ist einseitig. Während die öffentliche Hand für Erschliessung und Entwicklung des Quartiers bis heute mehr als eine halbe Milliarde Franken ausgegeben hat, haben die ursprünglichen Eigentümer und die Investoren auf den Arealen enorme Aufwertungsgewinne realisiert – ohne Abschöpfung durch eine Mehr-

wertabgabe. Wo es zu Übernahmen und Verkäufen kam, wurde sogar noch die fällige Grundstückgewinnsteuer dank legalen Steueroptimierungen zu einem erheblichen Teil umgangen.

## MV intervenierte

Die in «Immo Dorado» geschilderte Entwicklung war nicht ohne Alternative. Neben anderen hat auch der MV immer wieder versucht, korrigierend einzugreifen, mit planerischen Einwendungen zum Maag-Areal, dem angedrohten Referendum bei der Zonierung des Hardturm-

Areals oder der Unterstützung des Referendums zum Landverkauf Mühleweg.

Die kritischen Stimmen haben seinerzeit wenig Gehör gefunden. Umso mehr gilt es jetzt, Gegensteuer zu geben:

► Auf den noch verbleibenden Umnutzungsbrachen in der Stadt – zum Beispiel auf den SBB-Arealen – müssen grosszügige Mindestanteile für preisgünstige Wohnungen festgesetzt werden.

► Neue Rabatte und Steuerschlupflöcher bei der Grundstückgewinnsteuer, wie sie der HEV fordert, braucht es nicht. Nötig ist vielmehr eine Mehrwertabgabe, die diesen Namen verdient.

► Die öffentlich zugänglichen Räume, die wir in unserem Alltag genauso bewohnen wie unsere privaten Wohnungen, müssen angesichts des wachsenden Drucks hin zu verdichtetem Bauen sorgfältiger geplant werden, als das in Zürich West bisher der Fall war.

## Service

→ «Immo Dorado Zürich West – Bilanz 2013» kostet 20 Franken und kann bezogen werden bei: MV Zürich, Postfach 1949, 8026 Zürich, immodorado@mvzh.ch

## VOLKSABSTIMMUNG ZÜRICH

# Keine Geschenke für Grundbesitzer

Am 3. März stimmt der Kanton Zürich über die Senkung der Grundstückgewinnsteuer ab. SVP, FDP, CVP und BDP wollen Hauseigentümer beschenken und den Gemeinden Geld wegnehmen. Der MV empfiehlt ein Nein.

Abgestimmt wird über den Gegenvorschlag zu einer vom Kantonsrats abgelehnten Initiative des Hauseigentümerverbandes (HEV). Bei längerer Besitzdauer sollen die Rabatte von bisher 50 auf 65 Prozent steigen. Nach 20 Jahren Besitzdauer müssten auf einem Grundstückgewinn von 100'000 Franken nur noch

10'000 statt 15'000 Franken Steuern bezahlt werden.

## Mieter zahlen drauf

Der HEV hat in den letzten Jahren verschiedene Steuererleichterungen für Hausbesitzer durchgesetzt. Mit dem neuen Steuergesetz wurde ab 2000 der bisherige Grundstückgewinnsteuer-Rabatt bei Wiedererwerb eines neuen Eigenheims von 50 auf 100 Prozent erhöht. 2003 wurde die Handänderungssteuer abgeschafft. Damals scheute sich der HEV nicht, im Nachgang zur Abschaffung eine Entlastung bei den Mietern zu versprechen.

Tatsache ist, dass diese Steuererleichterungen den Mieterinnen und Mietern nichts gebracht haben. Zu einem grossen Teil kommen sie selbstnutzenden Eigentümern zugute. Dort wo Vermieter davon profi-

tieren, wird die Einsparung nicht an die Mieter weitergegeben. Im Gegenteil: Wenn die Zürcher Gemeinden nach Annahme der Steuererleichterungen 75 Millionen Franken verlieren, muss die Gesamtheit der Steuerzahlenden das Loch stopfen. Und das sind in mehrheitlich Mieterinnen und Mieter.

## Ungenügende Mehrwertabschöpfung

Die Grundstückgewinne resultieren nicht aus Eigenleistungen der Grundeigentümer. Die Wertsteigerungen sind vielmehr die Folge von Ein- oder Umzonungen oder Investitionen der öffentlichen Hand. Diese Mehrwerte werden im Kanton Zürich gar nicht oder nur völlig unzureichend abgeschöpft. Deshalb braucht es keine Rabatte und Steuerschlupflöcher bei der Grundstückgewinnsteuer. Nötig



Mit diesem Plakat mobilisieren die Gegner der Vorlage.

ist vielmehr eine Mehrwertabgabe, die diesen Namen verdient.

# 1300 günstige Wohnungen gesichert

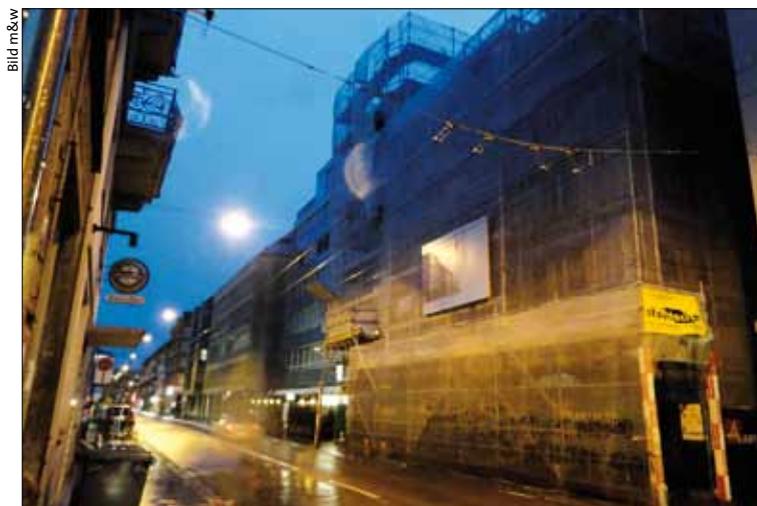
In Zürich setzt sich die Stiftung PWG seit zwanzig Jahren für günstige Wohn- und Gewerberäume ein. Ein Modell auch für andere Städte?

Als in den 1980er-Jahren die Spekulation blühte, führte eine Volksinitiative aus MV-Kreisen 1990 zur Gründung einer städtischen Stiftung. Sie war mit 50 Mio. Franken dotiert und erhielt den Auftrag, preiswerten Wohn- und Gewerberaum sicherzustellen. Auf Stadtgebiet sollte sie Liegenschaften erwerben und diese günstig vermieten. Heute, zwei Jahrzehnte später, verfügt die PWG über ein ansehnliches Portefeuille: 174 Liegenschaften mit über 1300 Wohnungen und rund 300 Gewerberäume sind inzwischen in ihrem Besitz.

## Bieten und akquirieren

Wie kommt die PWG zu ihren Objekten? «Wir bieten ganz normal bei Liegenschaftsverkäufen mit», sagt Geschäftsführer Jürg Steiner. Der grösste Teil der erworbenen Liegenschaften kam auf diese Weise in ihren Besitz. Dann aber gelangen auch verkaufswillige Eigentümer direkt an die PWG. Das sind meist sozial gesinnte Leute. Sie möchten nicht einfach an den Meistbietenden verkaufen und wollen verhindern, dass ihre Häuser Spekulanten in die Hände fallen. «Gerade gestern hat eine ältere Dame angerufen», erzählt Kornel Ringli, Kommunikationschef der PWG. Sie hatte von der Stiftung gehört und nun ihr Verkaufsinteresse kundgetan. Möglicherweise kommt man mit ihr ins Geschäft.

Beide Strategien haben so ihre Probleme. In Bieterverfahren macht das überhöhte Preisniveau der Stif-



Die PWG baut an «unmöglichen» Orten (hier: Militärstrasse mitten im Kreis 4) ...

tung am meisten zu schaffen. «In den letzten Jahren gab es einen enormen Preisschub, wir können kaum mehr mithalten», sagt Jürg Steiner. Obwohl sie stattliche Preise zahlen kann, liegt die PWG mit ihrem Angebot oft hinter der Konkurrenz zurück. Wenn sie den Zuschlag erhalten will, muss sie noch mit anderen Aspekten überzeugen.

Klar: Wer mit einem Mehrfamilienhaus nur Kasse machen will, wird kaum je mit der Stiftung ein Geschäft abschliessen. Wo aber beidseits ein Interesse an einem vernünftigen Wohnungsmarkt vorhanden ist, sind die Chancen intakt. «Es gibt immer wieder Verkäufer, die zugunsten dieses Ziels auf Maximalerlöse verzichten», so Jürg Steiner.

## Noch nicht überall bekannt

Bezüglich der sozial denkenden Liegenschaftsbesitzer lautet die Hauptfrage, wie man überhaupt an sie herankommt. «Wir stellen immer wieder fest, dass man uns teils gar nicht kennt», bedauert Kornel Ringli. Die Leute seien ganz überrascht, dass es so etwas wie die PWG in Zürich gibt, und fänden dies dann auch gut. Aus diesem Grund hat die Stiftung ihre Werbeanstrengungen verstärkt. Sie soll bekannter werden. Gelingt dies, darf sie zweifellos mit mehr Direktangeboten rechnen. In Zeiten, wo grosse Vermögen vererbt werden und damit auch immer wieder Grundbesitz die Hand wechselt, dürfte hier ein noch unausgeschöpftes Potenzial vorhanden sein.

Es ist aber nicht das Ziel der PWG, einer kleinen Personengruppe möglichst günstige Mieten anzubieten. Sie will vielmehr einem breiteren Kreis erschwingliche Wohnungen

zur Verfügung stellen. Was erschwinglich ist, sieht bekanntlich in jeder Einkommensschicht wieder anders aus. Daher gibt es bei der PWG durchaus unterschiedliche Mieten. Laut Erhebungen liegen sie ein Drittel unter dem Markt. Einkommens- und Belegungsvorschriften sollen dafür sorgen, dass nicht die Falschen von PWG-Wohnungen profitieren. Allerdings stellt man vermehrt fest, dass versucht wird, diese Restriktionen mit Untermietverträgen zu unterlaufen.

Der Liegenschaftenbesitz der PWG ist über die ganze Stadt verstreut. Meist werden ja einzelne Wohn- und Gewerbehäuser erworben. Im Gegensatz zu den Genossenschaften besitzt die Stiftung keine ganzen Siedlungen. Zum städtischen Ziel, den gemeinnützigen Wohnungsbestand markant zu erhöhen, trägt sie aber ebenfalls bei, da die PWG auch zu den Gemeinnützigen zählt.

## PWG als Bauherrin

Wenn sich die Gelegenheit ergibt, tritt die Stiftung auch als Bauherrin auf. Derzeit kann sie in der Nähe der Kreuzung Militär-/Langstrasse eine städtebauliche Lücke mit einem Neubau füllen. In Witikon konnte sie ein Areal mit Ausnutzungsreserven kaufen. Dort wird nun ein Verdichtungsprojekt mit einem Neubau aufgegleist. Bei der Bäckeranlage errichtete man im Jahr 2005 einen mehrgeschossigen Neubau. Zu den bekannten jüngeren Projekten zählen die Gewerberäume, Ateliers und Läden «Im Viadukt» unter der SBB-Brücke, wo auch eine Markthalle realisiert wurde.

In der «Miethölle Zürich» ist die Tätigkeit der PWG fraglos segensreich. Alljährlich investiert sie in Liegenschaftenkäufe. 2011 wurden 70 Wohnungen und etliche Gewerberäume für 39,3 Mio. Franken gekauft und so der Spekulation entzogen. Aus den Objekten wird eine normale Rendite erwirtschaftet. Der Gewinn – 2011 betrug er 5,1 Mio. Franken – ermöglicht dann neue Investitionen. Das Eigenkapital lief zu beachtlichen 123 Mio. Franken auf.

Hat die PWG aber auch eine Wirkung auf dem Markt? «Wir sind ein kleiner Player», stellt Stiftungsratspräsident Andi Hoppler im jüngsten Jahresbericht klar. Der PWG gehört lediglich ein halbes Prozent der 207'000 Wohnungen in Zürich. Das ist wenig im Vergleich zum Total. Aber viel, wenn man bedenkt, dass ohne PWG möglicherweise über 1500 Wohn- und Gewerberäume nicht mehr erschwinglich wären und noch mehr Leute auf den Kreuzweg der Wohnungssuche geschickt worden wären.



... sie sichert aber auch günstige Wohnungen am Stadtrand (hier Witikonstrasse).

Anzeige

## AVIS

Vorzugskonditionen  
für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

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

# Solothurn auf dem Sprung nach vorn

*Nach turbulenten Jahren steuert der MV Kanton Solothurn in ruhigen Gewässern. Nun peilt er ein Mitgliederwachstum an.*

In Solothurn herrscht noch eine familiäre Atmosphäre. Die Chance, auf dem Gang durch die Altstadt Bekannte zu treffen, ist hoch. Auch Prominente sind unterwegs. «Das war eben die Wetterfee Sandra Boner vom Fernsehen», raunt MV-Geschäftsleiterin Alexandra Aerni, die den M&W-Gast vom Bahnhof abholt. Wenige Schritte später ist schon der nächste da: «Nicht gesehen? Das war Fernando von Arb, der Gitarrist der Rockband Krokus.» Solothurn – Stadt der Promis?

## Turbulente Phasen

Doch neben Glanz und Gloria gibt es auch den MV, der Mietenden bei Problemen zur Seite steht. Alexandra Aerni zählt zu den langjährig Engagierten im Verband. Schon seit zwölf Jahren dient sie ihm in verschiedenen Funktionen, heute als Geschäftsleiterin des Kantonalverband. In dieser Zeit hat sie einiges erlebt. Die solothurnische Mieterbewegung ging durch einige turbulente Phasen. Noch vor einigen Jahren stand es um den Kantonalverband schlecht. Er drohte in den gegenseitigen Rivalitäten unterzugehen.

Doch das ist heute Vergangenheit. Seit zwei Jahren bewegt sich der MV in ruhigen Gewässern. Unter Präsident Hans Jörg Werder schaut man nach vorn, die früheren Fehden zwischen den drei Sektionen Solothurn, Olten und Grenchen sind vorbei. Mit 3300 Mitgliedern hat der Verband inzwischen eine stattliche Mitgliederzahl erreicht. Der Trend zeigt nach oben. «Es liegt noch einiges drin», ist Alexandra Aerni überzeugt. Das brach liegende Potenzial soll in Zukunft vor allem durch verbesserte Dienstleistungen ausgeschöpft werden.

So ist die Herausgabe eines Newsletters an die Mitglieder geplant. Sie können auf diese Weise schneller informiert werden, etwa über mietrelevante Bewegungen beim Referenzzins. Auch will man das Beratungsangebot ausdehnen. E-Mail- und telefonische Rechtsberatung sollen verbessert bzw. ermöglicht werden. Bis jetzt läuft die Rechtsberatung zur Hauptsache über feste Zeiten in der



Da siehts gemütlich aus: MV-Geschäftsleiterin Alexandra Aerni im Beratungszimmer des MV Solothurn.

Geschäftsstelle jeweils am Montag und Mittwoch.

## Stubenatmosphäre

Die Geschäftsstelle des MV liegt im Zentrum und ist für alle gut erreichbar. In dem Geschäftshaus, wo sie im zweiten Stock domiziliert ist, steht neben dem Sekretariat ein geräumiger Beratungsraum zur Verfügung, den sich der MV mit der Frauenzentrale und Procap teilt. Ein antiker Schrank verströmt Stubenatmosphäre, man fühlt sich hier schnell heimisch.

Der Blick geht weit zum Fenster hinaus, bis zu den drei Sonnenpark-Hochhäusern. «Von dort hatten wir auch manche Klienten», erinnert sich Alexandra Aerni. Als die Wohntürme saniert wurden, gab es Probleme. Etliche Bewohner klopften beim MV um Rat an.

## MV Kanton Solothurn

Der MV Kanton Solothurn wird seit 2010 von Hans Jörg Werder präsiert. Die Leiterin der Geschäftsstelle ist Alexandra Aerni. Im Vorstand machen folgenden Personen mit: Clivia Wullimann, Simon Willi, Lukas Büttiker, Stephanie Selig, Ronny Rickli und Patrick Thomann.

In Solothurn hat es nur wenig grosse Wohnsiedlungen. Dennoch kommen Ratsuchende mit allen möglichen Problemen zum MV: Kündigung, Schimmel in der Wohnung, Mietzinsherabsetzungen etc. «Wir haben dieselbe Palette an Themen wie überall», so Alexandra Aerni. Manchmal gibt es Fälle, die ihr ziemlich nahe gehen und die sie nicht so schnell vergisst.

## Menschliche Schicksale

Das war beim Amokläufer der Fall, der im November 2011 landesweit für Schlagzeilen sorgte. Der psychisch angeschlagene Mann schoss mit einem Sturmgewehr um sich und richtete sich, von der Polizei in der Wohnung belagert, zuletzt selber. Im TV erkannte Alexandra Aerni den Täter als einstigen KV-Schulkollegen wieder. Einige Tage nach der Tat stand dessen Bruder vor der MV-Türe. «Er war verzweifelt und wusste nicht, was tun. Er musste die Wohnung des Verstorbenen abgeben», erinnert sich Alexandra Aerni. Natürlich half sie ihm. Die Wohnungsabgabe gehört zum Kerngeschäft des MV. Doch sie tat das nicht ohne ein mulmiges Gefühl.

Ebenfalls unvergessen blieb jener Fall, wo ein Mieter Suizid beging.

Auch hier nahmen die Angehörigen bei der Wohnungsauflösung die Dienste des MV in Anspruch. «Eine Wohnung abzugeben, von der bekannt ist, dass sich darin ein Mensch umgebracht hat, ist sehr speziell», sagt Alexandra Aerni. Auch jener Mieter ist ihr in Erinnerung geblieben, der einsam in seiner Wohnung starb und niemand merkte es. Erst nach Tagen mobilisierten die Nachbarn wegen des Gestanks die Polizei. Niemand hatte den Betroffenen vermisst. Menschliche Schicksale, mit denen auch der MV konfrontiert ist.

Falls nun der Eindruck entstanden sein sollte, Solothurn sei ein ganz besonderes Pflaster, so wäre dies natürlich vollkommen falsch. Das schmucke Städtchen ist so normal wie alle anderen in der Schweiz. Extremfälle, wie sie Alexandra Aerni erlebt hat, gibt es auch andernorts. «Natürlich helfe ich den Angehörigen in einer Notsituation, wo es geht», sagt die Geschäftsleiterin. Die soziale Komponente gehört für sie einfach zu ihrem Job. Diesen empfindet sie denn auch als spannend und abwechslungsreich, selbst nach über einem Jahrzehnt im Amt. Alexandra Aerni ist voller Elan und will noch viel verwirklichen. Der MV Solothurn wird es ihr gewiss danken.

# Tritt auf die Mietpreisbremse

*Die Schweiz tut sich schwer mit Massnahmen gegen die Mietexplosion. Nicht so Nachbar Deutschland: Dort hat die schwarzgelbe Koalition soeben eine Mietpreisbremse erlassen.*

«**T**u was gegen die Wohnungsnot!»: So war es letzten Herbst auf Transparenten an einer Demonstration in Hamburg zu lesen. Viertausend Leute gingen auf die Strasse. Aber das war beileibe nicht der einzige Protest. In Berlin bekundeten tausend und in Freiburg immerhin vierhundert Leute öffentlich ihren Unmut über steigende Mieten und Wohnungsmangel.

## An der Schmerzgrenze

Nicht anders als bei uns bewegen sich die Wohnkosten in den deutschen Grossstädten an der Schmerzgrenze. Sie seien auf einem Rekordniveau, klagt der Deutsche Mieterbund (DMB). Allein im Jahr 2011 verzeichnete man in den Ballungszentren einen Mietanstieg von bis zu zehn Prozent. Rund ein Drittel der Haushaltseinkommen geht mittlerweile für die Miete drauf. Bei Gering-

verdienern steigt die Quote oft auf 45 Prozent.

Kommt dazu, dass in Deutschland zu wenig Wohnungen gebaut werden. In den letzten vier Jahren kamen jährlich nur 168'000 bis 186'000 Neuwohnungen auf den Markt, davon lediglich ein Drittel Mietwohnungen. Noch nie sind laut dem DMB so wenige Wohnungen gebaut worden. Studien ergaben, dass in den zehn Grossstädten heute schon mehr als 100'000 Wohnungen fehlen. Bis ins Jahr 2017 wird sich der Mangel noch stark akzentuieren. Die Lage wird dadurch verschärft, dass es immer weniger Sozialwohnungen gibt. Der Bestand ist in den letzten zehn Jahren um rund ein Drittel auf 1,6 Millionen geschrumpft.

Schon lange warnte der Präsident des DMB, Franz-Georg Rips, vor einem Notstand: «Die Bundesregierung muss jetzt gegensteuern», verlangte er. Die Mieter hätte nicht nur Anrecht auf Studien und Berichte, sondern auf konkrete Lösungen. Noch im Dezember 2012 hat Bundeskanzlerin Angela Merkel gehandelt. Und wie sieht nun die jüngste deutsche Mietreform aus?

Im Zentrum steht eine Deckelung der Mieten: In gewissen Städten und Stadtvierteln dürfen die Wohn-

kosten binnen drei Jahren nur noch um bis zu 15 Prozent erhöht werden. Der bisher geltende Plafond lag bei 20 Prozent und wurde also herabgesetzt. Die Bundesländer müssen die jeweiligen Orte und Gebiete vorher festlegen. Der Haken: Die Mietpreisbremse betrifft nur die bestehenden Mieten, nicht aber die Neumieten, die besonders kräftig steigen. Aus FDP-Kreisen hiess es, dies sei «marktwirtschaftlich nicht sinnvoll». Wer teure Wohnungen baue, müsse sie auch durch die Mieten finanzieren.

Deswegen war die Mietreform auch sehr umstritten. Sie ging nur mit 308 gegen 262 Stimmen durch. Die Opposition aus SPD und Grünen bezeichnete sie als unzureichend. «Grosse Preissprünge müssen gerade bei Neuvermietungen verhindert werden», kritisierte Mieterbundsprecher Ulrich Ropertz. Auch Kanzlerkandidat Peer Steinbrück mischte in der Debatte mit: «Was wir brauchen, ist ein nationaler Aktionsplan Wohnen und Stadtentwicklung», forderte er.

Der Mieterbund ist mit dem «Reformchen» nicht zufrieden. Dies unter anderem auch deshalb, weil die Gelegenheit benutzt wurde, um gleichzeitig die Mieterrechte zu stützen. Bei energetischen Sanierungen müssen Betroffene nun Lärm und

Schmutz ohne Anspruch auf Mietreduktion hinnehmen. Die Bundesregierung will damit die Eigentümer zu Sanierungen motivieren und so ihre Energiewende befördern. Ob es damit schneller geht?

## SPD will bezahlbares Wohnen

Nach all den Patzern ihres Kandidaten Steinbrück will die SPD nun den Mietnotstand ins Zentrum des Wahlkampfs rücken. «Bezahlbares Wohnen in der sozialen Stadt» heisst ein Strategiepapier. Darin wird gefordert, dass der Anstieg der Mietpreise begrenzt wird, dass mehr in den sozialen Wohnungsbau investiert und dass eine aktive Wohnungspolitik betrieben wird. Konkret soll es eine Mietpreisbremse auch bei Neuvermietungen geben. Dort soll die Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Auch sollen Vermieter nur maximal 9 Prozent der Sanierungskosten pro Jahr auf den Mieter umlegen dürfen. Dadurch soll verhindert werden, dass Mietende der Sanierungswelle zum Opfer fallen und rausgeworfen werden.

Liest man die Forderungen, so lässt sich sagen: In Deutschland und in der Schweiz gleichen sich die Mietprobleme stark. Und auch die Lösungsvorschläge.

## ENERGIEEFFIZIENT KOCHEN (4)

# Hilft ein Wasserkocher beim Spaghetti-Kochen?

Diese Frage führt immer wieder zu Diskussionen: Kann man beim Spaghetti-Kochen Energie sparen, wenn das Wasser zuerst mit dem Wasserkocher zum Sieden gebracht wird? Das wollten wir bei unserem Messprojekt genau wissen und



Anette Michel

testeten zwei Methoden. Zunächst brachten wir in einer Pfanne mit Deckel drauf 1,7 Liter kaltes Wasser auf der höchsten Stufe des Glaskeramikkochfeldes zum Sieden. Dann gaben wir Salz und 170 Gramm Spaghetti bei, reduzierten die Hitze auf Stufe 7 bis 8 und kochten die Teigwaren ohne Deckel, bis sie gar waren. Das dauerte elf Minuten. Wir registrierten einen Stromverbrauch von 410 Wattstunden (Wh). Bei der zweiten Methode brachten wir dieselbe Menge Wasser im

Wasserkocher zum Sieden, gossen es in die Pfanne, gaben etwas Salz und die 170 Gramm Spaghetti bei. Gleichzeitig wurde das Glaskeramikkochfeld auf die höchste Stufe gestellt. Nach rund 4 Minuten war das Wasser (wieder) am Siedepunkt. Die Erklärung für diese Verzögerung: Wenn das heisse Wasser in die kalte Pfanne gegeben wird, kühlt es sich zunächst etwas ab. Nach Erreichen des Siedepunktes gingen wir genau gleich vor wie bei der ersten Methode und kochten die Spaghetti elf Minuten lang. Das Messresultat: Der Stromverbrauch von Wasserkocher und Kochfeld war mit insgesamt bei 413 Wh praktisch identisch. Der Grund für dieses «Nullsummenspiel»: Der Stromverbrauch des Kochfeldes wird bei der Variante mit



Der Wasserkocher ist meist unschlagbar – aber auch nicht immer.

Wasserkocher zwar fast halbiert. Dieser Minderverbrauch wird jedoch durch den zusätzlichen Energieverbrauch des Was-

serkochers wieder kompensiert. Für das Hilfsgerät konnten wir nur einen kleinen Vorteil nachweisen: Die Spaghetti waren nach insgesamt 23 Minuten gar – zwei Minuten schneller als beim alleinigen Kochen mit Pfanne.

Das ist natürlich kein Plädoyer gegen den Einsatz eines Wasserkochers – im Gegenteil. Damit lassen sich bei sinnvollen Anwendungen im Vergleich zum Erhitzen von Wasser auf dem Kochfeld rund 50 Prozent Strom einsparen. Ob siedendes Wasser für Tee, Instant-Kaffee oder eine Bouillon: Hier ist der Wasserkocher unschlagbar effizient.

\* Bericht «Energieeffizienz von Kochmethoden» im Auftrag von WWF Schweiz und den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ); Download unter [www.wwf.ch/kochen](http://www.wwf.ch/kochen) oder [www.topten.ch](http://www.topten.ch)

# Black Box Bern soll transparenter werden

Man weiss viel zu wenig über die Wohnungen in der Agglomeration Bern. Das beanstandet der MV.

Der Leerwohnungsbestand in Bern beträgt 0,45%. Es herrscht Wohnungsnot. Hohe Mieten plagen viele Einwohnerinnen und Einwohner. Nicht nur in der Stadt, sondern auch in den Nachbargemeinden wie Köniz, Ostermundigen oder Bremgarten. Wer aber den Markt genauer analysieren will, stösst auf grosse Schwierigkeiten.

Es gibt vorwiegend Daten, die auf die letzte Volkszählung zurückgehen. Und die ist bekanntlich über zehn Jahre alt. Andere Daten, wie zum Beispiel solche über gemeinnützig erstellte Wohnungen, gibt es in brauchbarer Genauigkeit nicht. Zwar soll nun eine neues eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister eingeführt werden. Doch bis dieses steht, wird es 2014.

## Günstige Angebote fehlen

Daher hat die Regionalgruppe Bern des MV eine Analyse der Entwicklung der letzten zehn Jahre erstellt.

Diese liegt jetzt vor. Es zeigt sich, dass auch in den Gemeinden günstige Wohnangebote fehlen. Die Mietpreisentwicklung, aber teils auch die Verbreitung der verschiedenen Wohnungstypen bleiben allzuoft im Dunkeln. Für eine vernünftige Planung keine gute Grundlage. Der MV verlangt deshalb, dass die Gemeinden eigene Daten in diesem Bereich erheben. Ziel ist selbstredend, Massnahmen zur Linderung der Wohnungsnot zu planen. «Das ist dringlich», heisst es im Bericht der Regionalgruppe. Punkto Entwicklung der Mietpreise stellt der Bericht für

die Stadt Bern in den letzten zehn Jahren einen Anstieg fest, der deutlich über der Teuerung liegt. Eine durchschnittliche Dreizimmerwohnung kostet heute gut 150 Franken mehr als noch vor zehn Jahren, möglicherweise sogar noch einiges mehr, da die Berechnungen aufgrund mangelnder Daten ungenau sind. Aber auch in Bern ist es so, dass die Angebotsmieten 25% über den Bestandesmieten liegen. Es gibt aber sogar noch grössere Differenzen von bis zu 40%.

➔ Download der Studie auf [www.mieterverband/bern](http://www.mieterverband/bern)

## NEWS

### Der MV wächst

Genau 114'560 Mitglieder zählte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D) Ende des letzten Jahres. Das ist ein neuer Rekord. Alle Sektionen verzeichneten ein Wachstum, insbesondere Zürich, die beiden Basel sowie die Ostschweiz. Innert zehn Jahren ist die Mieterbewegung in der deutschen Schweiz um rund 15 Prozent gewachsen.

## LESERBRIEF

### Auch Bern ist eine Mietzinshölle

Liest man M&W, bekommt man den Eindruck, dass nur Zürich mit hohen Mietzinsen zu kämpfen hat. Kein Wort davon, dass sich auch der Kanton Bern auf dem besten Weg zur Mietzinshölle befindet und auch schon eine ist! Eine allgemeine Sanierungswelle und Renovationitis ist ausgebrochen. Langjährigen Mietern wird gekündigt, die in bezahlbaren Wohnungen gelebt haben

und sich nun mit knapp 3200 Franken Rente eine neue Wohnung suchen müssen.

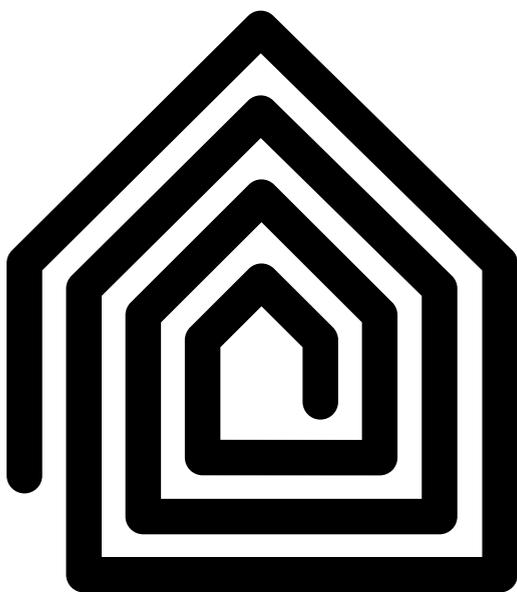
Die Mieten für eine Zweizimmer-Wohnung bewegen sich zwischen 1200 und 1700 Franken je nach Ausführung, will man nicht einfach in ein sanierungsbedürftiges «Loch» einziehen. Für eine Einzelperson einfach zu teuer, denn mit Wohnen allein hat man noch nicht gegessen und seine Rechnungen bezahlt. Der geneigte Leser rechne, wie man mit 10,5 Monatsrenten 12 Monate lang lebt mit einem monatlichen Mietzins von 1200 Franken. Dass die Alten durchwegs reich seien, da kann ich nur lachen. Es sind ganze Armeen

von Alten unter uns, die wenig und noch weniger haben. Aber es ist halt populärer, in den Medien ständig über die «reichen Alten» zu polemisieren.

Was wir Älteren brauchen, sind Zwei- bis Zweieinhalbzimmer-Wohnungen unter 1000 Franken brutto. Wer auf den öffentlichen Verkehr angewiesen ist, möchte in Stadtnähe bleiben bzw. dort, wo er sich wohl fühlt, sich auskennt und sein Beziehungsnetz hat. Er will nicht gezwungen sein, in eine andere Stadt oder einen anderen Kanton (Biel, Freiburg) zu ziehen, weil es dort (noch) günstige Wohnungen hat. Alte Bäume verpflanzt man auch nicht. Es ist ja schon schlimm genug, dass man wegen einer Totalsanierung die Kündigung erhält und in eine viel teurere Wohnung ziehen muss, weil günstige Wohnungen schlicht fehlen.

Das haben wir Alten nicht verdient! Also, die grosse Bitte an die Behörden: Lasst euch etwas Gescheites einfallen wie etwa eine «IG unter 1000 Franken für Alterswohnungen». *Martina Roggli, per E-Mail*

Die Liegenschaft, in der Sie wohnen, soll verkauft werden. Warum nicht zusammen das Haus erwerben? [www.aproprio.ch](http://www.aproprio.ch)



**APROPRIO** 

Ein Beratungsangebot der Stiftung PWG für Mietende der Stadt Zürich.



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

**Haben Sie Mietprobleme?**  
**MV HOTLINE**  
**0900 900800**  
**(CHF 3.70/Min., aus dem Festnetz)**  
 Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn   
 Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes: Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr

**KAM-oeko-LOGISCH**  
 TEL/FAX 044 272 14 44  
[www.kamoeko.ch](http://www.kamoeko.ch)  
**REINIGUNGSSERVICE**  
 Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung, Daueraufträge aller Art, Zwischenreinigungen, kostenlose Beratung und Offerte mit Abgabegarantie  
**UMZUGSSERVICE**  
 Umzüge + Entsorgung + Reinigungen  
 2 Fachmänner + LKW + Versicherung  
 Fr. 140.-/Std. Gratisofferte

# Soll ich eine Betreibung riskieren?

**Frage:** Mein ehemaliger Vermieter droht mir die Betreibung an, weil er der Ansicht ist, ich würde ihm noch 500 Franken für einen defekten Rollladen schulden. Soll ich den Betrag bezahlen, obwohl ich nicht damit einverstanden bin? Eine Betreibung will ich auf jeden Fall vermeiden.

**Hotline:** In der Schweiz kann jeder jeden betreiben, ohne Begründung. Wenn Sie betrieben werden, können Sie aber Rechtsvorschlag erheben. Dann ist die Betreibung zumindest vorläufig gestoppt. In Ihrem Fall müsste der Vermieter nach einem Rechtsvorschlag an die Mietschlichtungsbehörde gelangen, sofern er an seiner Forderung festhalten will.

Ein Problem ist in solchen Fällen allerdings der völlig ungenügende

Datenschutz im schweizerischen Betreibungsrecht. Wer ein Interesse daran nachweisen kann, erhält vom Betreibungsamt einen Auszug aus ihrem Betreibungsregister. Wenn Sie sich für eine Wohnung bewerben, müssen Sie meistens sogar selbst einen solchen mitbringen. Erheben Sie Rechtsvorschlag und der Vermieter gelangt anschliessend nicht an die Mietschlichtungsbehörde, sondern lässt die Sache auf sich beruhen, bleibt die betreffende Betreibung trotzdem im Betreibungsregisterauszug vermerkt.

Nicht mehr der Fall ist dies nur dann, wenn der Vermieter die Betreibung zurückgezogen hat oder wenn die betreffende Forderung durch ei-

nen rechtskräftigen Entscheid für unzulässig erklärt worden ist. Sofern es zu einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde kommt, drängen Sie also darauf, dass der Vermieter einen Rückzug der Betreibung zu

Protokoll gibt. Im eidgenössischen Parlament ist übrigens eine Gesetzesänderung hängig, welche verhindern soll, dass derartige Betreibungen an Dritte bekannt gegeben werden.



Das Betreibungsrecht ist heute noch unbefriedigend geregelt.

## Muss ich die Regale entfernen?

**Frage:** In meinem Gewerberaum stehen grosse Regale, die der Vermieter eingebaut hat. Im Antritsprotokoll steht auch, diese seien «vom Vermieter übernommen». Muss ich diese jetzt entfernen, wenn ich ausziehe?

**Hotline:** Darüber kann man sich streiten. Das Waadtländer Kantonsgericht hat im Jahr 1988 einmal ent-

schieden, eine solche Bemerkung im Antritsprotokoll genüge nicht, damit der Mieter die vom Vermieter eingebauten Einrichtungen entfernen muss. Die Mieterschaft sei nur dann zur Entfernung von Einrichtungen des Vermieters verpflichtet, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag oder Antritsprotokoll stehe.

Sie könnten sich also weigern, die Regale zu entfernen, und auf das erwähnte Urteil verweisen. Dieses ist auch im allseits anerkannten Mietrechtskommentar von Pierre Lachat «Mietrecht für die Praxis» (Seite 706) erwähnt, der erst 2009 mit einer Neuauflage herausgekommen ist. Ob Sie mit dieser Auffas-

sung im Streitfall durchdringen würden, ist allerdings offen. Viele Mietschlichtungsbehörden und Gerichte werden sich kaum der Auffassung des Waadtländer Kantonsgerichts aus dem Jahre 1988 anschliessen.

Der gute Tipp

### HAUSHALT

## Lebensmittelverschwendung muss nicht sein

Zu viele Lebensmittel werden weggeworfen. Wer beim Einkaufen besser plant, kann Verschwendung verhindern. Was muss man beachten?

Nicht Industrie und Handel sind die grossen Lebensmittelverschwender, sondern die Haushalte. Jährlich werden pro Kopf 117 Kilo noch brauchbare Nahrungsmittel weggeworfen. Das entspricht fast einer Mahlzeit pro Tag. Dies hat der WWF aufgrund von zwei Studien ausgerechnet. Das Resultat überrascht.

Bisher nahm man an, dass Hersteller und Händler am meisten wegwerfen. Grosse Mülltonnen, vollgestopft mit weggeworfenem Gemüse oder Fleisch, auf Märkten und hinter Gastrobetrieben deuten jeweils darauf hin. Dort fallen aber



Zu viele Esswaren landen täglich im Abfall.

«nur» 45 Prozent der Verluste an. Die Hauptsünden geschehen in den Küchen und Stuben. Im Eimer landen nicht nur Tellerreste und Kochüberschüsse, sondern auch Produkte, die zu viel oder irrtümlich eingekauft wurden oder die als nicht mehr genügend frisch erachtet werden.

### Darf es nur top-frisch sein?

Beispiel Brot: Hier gehen die meisten Verluste aufs Konto der Erwartung, von morgens bis abends nur frische Brote zu essen, anstatt auch Reste zu verwerten. «Brotverluste können mit einem etwas bewussteren Umgang massiv reduziert werden», meint der WWF. Dies sei besonders angesichts der weltweit steigenden Getreidepreise sinnvoll.

Wegen der Ansprüche der Kundschaft landet schon bei der Herstellung viel Obst und Gemüse im Abfall. Haben Sie gewusst, dass in einem Ostschweizer Apfelsortierbetrieb jeder Apfel 36 Mal fotografiert und digital beurteilt wird? Die schönsten Äpfel werden als 1. Klasse-Obst verkauft, die weniger schönen als 2. Klasse-Ware. Ein Teil des Rests wandert in die Mülltonne.

### Gezielter einkaufen

Was kann man im Haushalt tun, um der Lebensmittelverschwendung Ein-

halt zu gebieten? Der WWF gibt folgende Tipps:

- ▶ Bewusster einkaufen und die nötigen Mengen gut planen. Zum Beispiel Frischprodukte häufiger posten statt nur einmal pro Woche bei einem ungezielten Grosseinkauf
- ▶ Prüfen, ob abgelaufene Produkte wirklich nicht mehr geniessbar sind. Meist können Reis, Guetzli, Joghurt oder Käse problemlos über das Ablaufdatum hinaus konsumiert werden. Hingegen muss man beim Fleisch aufpassen!
- ▶ Reste mit kreativen Rezepten verwerten
- ▶ Lebensmittel gut aufbewahren. Küh gelagert und luftdicht verschlossen halten sie länger.
- ▶ Beim Einkauf auch mal kleinere Äpfel oder Kartoffeln, Gurken und Gemüse nehmen, die etwas unförmig sind und nicht der Idealnorm entsprechen, damit sie nicht liegen bleiben

➔ Mehr Infos: [www.wwf.ch](http://www.wwf.ch)

# Gibt es eine Miete nach dem

Mit dem Tod erlischt ein Mietverhältnis keineswegs automatisch. Das müssen alle Angehörigen wissen. Sonst bezahlen sie unter Umständen noch für eine längere Zeit den Mietzins.

**E**in betagter Mieter ist verstorben. Noch vor wenigen Monaten hat er eine neue Wohnung gemietet, die gemäss Mietvertrag erst in zwei Jahren gekündigt werden kann. Müssen seine Erben nun so lange den Mietzins bezahlen? Nein, gemäss Artikel 266i OR gibt es beim Tod eines Mieters oder einer Mieterin eine spezielle Kündigungsmöglichkeit, die allen vertraglichen Vereinbarungen vorgeht.

## Sofort kündigen

Die Erben können innert Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen. Die normale Frist beträgt drei Monate für Wohnungen und sechs Monate für Geschäftsräume. Der gesetzliche Termin für die Kündigung hängt davon ab, was ortsüblich ist. Doch aufgepasst: Die Erben müssen ihr ausserordentliches Kündigungsrecht gemäss dem erwähnten Artikel im Obligationenrecht grundsätzlich sofort ausüben. Ist ein Mieter im Februar gestorben und der nächste ortsübliche Kündigungstermin ist der 31. Mai, müssen sie also auf diesen kündigen. Sonst verlieren sie ihr Recht und müssen sich an die vertraglichen Kündigungsmöglichkeiten halten. Ist der Tod des Mieters kurz vor Beginn der Kündigungsfrist eingetreten, gesteht man den Erben in der Regel allerdings eine Bedenkfrist von vielleicht zwei Wochen zu.

Wenn die Erben dies bevorzugen, müssen sie ihr ausserordentliches Kündigungsrecht jedoch nicht ausüben und können die Wohnung des Verstorbenen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Zudem haben sie, wie alle Mietenden, die Möglichkeit, ausserterminlich oder sogenannte vorzeitig auszuziehen und eine Nachmeterschaft zu stellen (Art. 264 OR). Damit können sie sich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von ihren Pflichten aus dem Mietvertrag befreien. Diese Möglichkeit wird in der Regel dann bedeutsam, wenn der Mietvertrag langfris-

Bild m&amp;w



Nach einem Hinschied müssen die Hinterbliebenen an die Miete des Verstorbenen denken.

tig nicht kündbar ist und die Erben die ausserordentliche Kündigung verpasst haben.

## Wenn die Wohnung renoviert wird

In der Regel empfiehlt es sich für die Erben, mit dem Vermieter das Gespräch über die Auflösung des Mietverhältnisses zu suchen. Denn wenn der Verstorbene jahrzehntelang in der betreffenden Wohnung gelebt hat, muss diese meistens renoviert werden. Manchmal ist der Vermieter daran interessiert, möglichst bald mit der Renovation zu beginnen, und er erklärt sich deshalb zu einer kurzfristigen Auflösung des Mietverhältnisses im gegenseitigen Einverständnis bereit.

Wenn ein Vermieter mit Renovationen beginnt, schulden ihm die Erben des Mieters aber auf keinen Fall mehr Mietzins. Eine solche Aufhebung des Mietvertrags sollte man schriftlich vereinbaren. Eine Kündigung im Todesfall kann in formeller Hinsicht eine ziemliche Herausforderung darstellen. Denn gemäss Gesetz bilden die verschiedenen Erben eine Gemeinschaft, die nur einstimmig entscheiden kann. Folglich muss die Kündigung von sämtlichen Erben unterzeichnet sein. Eine Aus-

nahme gilt, wenn eine einzelne Person zur Vertretung der Erben bevollmächtigt ist. In Wirklichkeit werden diese Formalitäten oft nicht eingehalten. Immer wieder kommt es vor, dass nur einer von mehreren Nachkommen die Kündigung unterschreibt, ohne über eine entsprechende Vollmacht zu verfügen. Oft gibt es keine Probleme, weil der Vermieter die Kündigung akzeptiert. Darauf verlassen sollten sich die Erben jedoch nicht.

## Wer nicht will, wird nicht Erbe

Nach schweizerischem Recht übernehmen die Erben alle Rechte und

Pflichten der Verstorbenen. Das heisst, man kann auch Schulden erben. Um sich vor einer überschuldeten Erbschaft zu schützen, können die Nachkommen das Erbe aber ausschlagen. Erben, die das tun, schulden keinen Mietzins für die Wohnung des Verstorbenen. Schlagen sämtliche Erben die Erbschaft aus, hat der Vermieter Pech. Dann wird über den Nachlass der Konkurs eröffnet, wobei der Besitzer häufig leer ausgeht.

Kompliziert wird es, wenn ein Verstorbener die Wohnung nicht allein gemietet hat. Dann können seine Erben nur kündigen, wenn alle

## Nicht ohne einen Erbschein?

rsp. Hin und wieder gibt es Vermieter, die sich nach dem Tod eines Mieters besonders spitzfindig geben. Indem sie etwa erklären, sie akzeptierten die Kündigung der Wohnung des Verstorbenen erst, wenn man ihnen die Erbscheine aller Erben vorlege. Da es einige Monate dauern kann, bis die amtlichen Erbscheine ausgestellt sind, könnten die Erben dann lange Zeit nicht kündigen und müssten Mietzins zahlen. Rechtlich gesehen ist das aber Unsinn. Wenn ein Vermieter an der

Kündigungsberechtigung der Erben zweifelt, müssen diese im Streitfall unter Umständen zwar tatsächlich der Mietschlichtungsbehörde oder dem Gericht einen Erbschein vorweisen. Wenn sie das getan haben, wird dann aber rückwirkend festgestellt, dass die seinerzeitige Kündigung gültig war. Ein Vermieter kann die Auflösung des Mietverhältnisses nicht hinausögern, indem er auf einem Erbschein besteht. Das käme denn auch einer Schikane gleich.

# Tod?



Mietenden die Kündigung mitunterzeichnen. Das gilt sowohl für eine ausserordentliche Kündigung als auch für eine reguläre gemäss Mietvertrag. Handelt es sich um die Wohnung eines Ehepaars, und der überlebende Ehepartner will in der Wohnung bleiben, ist es meistens zweckmässig, nicht zu kündigen. Die übrigen Erben, meistens die Nachkommen, haften in diesem Fall aber zusammen mit dem überlebenden Ehepartner für den Mietzins.

**Kündigung durch den Vermieter**  
Der Vermieter hat beim Tod eines Mieters kein ausserordentliches Kündigungsrecht. Im Gegenteil, er kann nicht einmal ohne weiteres regulär kündigen. Ein Beispiel: Der Ehemann ist gestorben, nun kündigt der Vermieter der Witwe. Wenn der Todesfall der Grund für die Kündigung ist, kann die Witwe diese mit guten Erfolgsaussichten als missbräuchlich anfechten. Nicht missbräuchlich ist eine solche Kündigung nur dann, wenn es einen ernsthaften Grund dafür gibt. Etwa wenn die Witwe schwer demont ist und befürchtet werden muss, ohne ihren Ehemann würde sie beispielsweise den Kochherd nicht mehr abstellen oder sonstwie einen Brand verursachen.

Ruedi Spöndlin

# LED gut – alles gut?

*Kommt jetzt die Stunde der LED-Leuchten? Sie können eine Alternative sein, müssen jedoch Qualitätsanforderungen erfüllen.*

**B**ei einer 60-Watt-Glühlampe wusste man, was man hat: Kaufpreise von einem Franken pro Stück, volle Helligkeit gleich nach dem Einschalten und flackerfreies, warmweisses Licht. Doch 95 Prozent entweichen als Wärme. Effizient war das nicht. Dies war denn auch der Hauptgrund, weshalb die Glühlampen vom Markt verbannt wurden.

Wie sieht es mit den Alternativen aus? Eco-Halogenglühlampen brauchen für gleich viel Licht rund 30 Prozent weniger Strom. Schon lange bekannt sind Leuchtstofflampen und Sparlampen, die etwa 80 Prozent weniger Strom brauchen. Zu einer zunehmend attraktiven Alternative werden Licht emittierende Dioden (LED) in Lampen und Leuchten. Kann man sie mit herkömmlichen Leuchtmitteln vergleichen?

## Lumen statt Watt

«Die meisten Konsumenten haben sich bisher an der Wattzahl orientiert. Es galt: Je mehr Watt, desto heller», sagt Felix Frey, Bereichsleiter Elektrogeräte im Bundesamt für Energie. Sollen unterschiedliche Leuchtmittel nach ihrer Lichtstärke verglichen werden, hilft die Wattzahl nicht weiter. Entscheidend ist der sogenannte «Lichtstrom». Das ist die gesamte Lichtmenge, die eine Lampe abgibt. Das Mass dafür heisst

## LED rechnet sich auf Dauer

LED-Lampen sind im Vergleich zu Halogenglühlampen teuer. Berücksichtigt man nicht nur die Anschaffungs-, sondern auch die Betriebskosten, relativiert sich die Preisfrage: Eine warmweisse und dimmbare 12-Watt-LED-Lampe mit 810 Lumen, einer Lebensdauer von 25'000 Stunden, 100'000 Ein-/Ausschaltungen und einem sehr guten Farbwiedergabeindex von 90 kostet zwar 69 Franken. Über eine Betriebszeit von fünfzehn Jahren kommen aber lediglich Stromkosten von 36 Franken hinzu. Das ergibt 105 Franken oder 7 Franken pro Jahr.

Wird das Licht mit einer gleich hellen 42-Watt-Halogenglühlampe erzeugt, belaufen sich die Strom- und Ersatzlampenkosten über die gleiche

Lumen. «Nur wenn wir in Lumen zu denken beginnen, können wir in Zukunft sicher sein, dass wir die richtige Lampe kaufen», erklärt Frey. Dazu ein Beispiel:

Eine 60-Watt-Glühlampe erzeugt rund 800 Lumen. Qualitativ gute LED-Lampen benötigen für dieselbe Lichtmenge jedoch nur 11 oder 12 Watt. Damit lässt sich die Energieeffizienz vergleichen: Teilt man die Lichtmenge (Lumen) durch die Leistung (Watt), ergibt das die Lichtausbeute. Bei der Glühlampe liegt sie bei rund 13 Lumen pro Watt (lm/W), bei den LED-Lampen hingegen bei 66 bzw. 72 lm/W und mehr. Gute LED-Lampen sind bei vergleichbarer Lichtmenge also mindestens fünfmal effizienter.

## LED-Qualitätscharta hilft

Hohe Energieeffizienz allein reicht jedoch als Qualitätskriterium für LED nicht aus. Welche weiteren Anforderungen müssen LED-Lampen erfüllen, um im Wohnbereich eine gute Alternative zu sein? Hier wird es für Konsumenten schwierig, die Übersicht zu haben, denn der LED-Markt entwickelt sich rasend schnell. Gleichzeitig fehlt es noch an verbindlichen Standards. Erschwerend kommt hinzu, dass die Produktedeklarationen oft mangelhaft sind. Die EU hat deshalb einen freiwilligen Standard formuliert. Dies soll es Konsumenten erleichtern, qualitativ hochwertige Produkte von minderwertiger Ware klar zu unterscheiden.

Zu den Anforderungen für hochwertige LED-Lampen gehören neben einer bestimmten Mindesteffizienz,



LED-Leuchten werden mittelfristig den Markt dominieren.

die der technischen Entwicklung angepasst wird, unter anderem eine umfassende Deklaration mit Angaben zu Leistungsaufnahme, Lichtstrom, Lebensdauer etc. und der Farbwiedergabeindex «Ra», der angibt, wie natürlich Farben im Licht einer Lampe wirken. Der Bestwert ist ein Ra 100. Gute LED-Lampen haben einen Ra 80 bis 95. Als Mindestanforderung für LED-Lampen fordert die Charta einen Ra 80. Was darunter liegt, ist ungenügend. Das kann man vor dem Kauf einer LED-Lampe testen, indem man die Hand unter die brennende LED-Lampe hält. Erscheint die Farbe der Haut natürlich, ist die Farbwiedergabe gut.

► Auch die Farbtemperatur ist wichtig. Diese wird in Kelvin angegeben und gibt den Blau- bzw. Rotanteil des Lichts an. Glühlampen (2700 Kelvin) und Halogenglühlampen (3000 Kelvin) erzeugen rötliches Licht, an das wir uns im Wohnbereich gewöhnt haben und das als «Warmweiss» bezeichnet wird. Für LED-Lampen im Wohnbereich sind deshalb minimal 2600 Kelvin und maximal 3000 Kelvin gefordert.

► LED-Lampen müssen zudem mindestens 15'000 Stunden einwandfrei brennen, in weniger als einer halben Sekunde volle Helligkeit erreichen und in gedimmtem Zustand nicht flackern. Bei vorzeitigem Ausfall gilt für Konsumenten eine Ersatzgarantie von mindestens zwei Jahren.

Wenn diese Kriterien erfüllt sind, können Konsumenten davon ausgehen, dass LED-Lampen im Wohnbereich ihre Vorteile voll zur Geltung bringen.

## Service

Infos zu LED:

→ [www.energieschweiz.ch/Wohnen, Beleuchtung](http://www.energieschweiz.ch/Wohnen,Beleuchtung)

→ [www.topten.ch/LED-Lampen](http://www.topten.ch/LED-Lampen) (Qualitativ gute LED-Lampen und -leuchten)

→ [www.toplicht.ch](http://www.toplicht.ch) (Minergie-zertifizierte LED-Leuchten)

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

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

*Telefonische Rechtsberatung:*

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,  
Allgemein: Mo und Di 8–12h,  
Do 14–18h, Sa 8–12h  
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

## BASEL

**MV Basel**  
www.mieterverband.ch/basel und  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz (Clarastrasse 2, PF 396,  
4005 Basel)

Tel. 061 666 60 90, Fax 061 666 60 98  
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

*Persönliche Rechtsberatung:*

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

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

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

*Tel. Rechtsberatung:*

Tel. 061 666 69 69 Mo-Fr 9–12h,  
Mo-Do 13–16h (Ortstarif)

*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
und Fachberatung bei Mängeln:  
061 666 60 90 (Desk)  
oder 061 666 60 99 (Band)

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

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

## BASELSTADT

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

*Telefonische Rechtsberatung*

Tel. 061 555 56 56  
Mo-Do 13–16 h

*Persönliche Rechtsberatung:*

**Liestal**, Mo 17.30–18.30h Gitterlistr. 8  
(Advokaturbüro)

**Basel**, Di und Do 17 bis 18.30 h, Pflug-  
gässlein 1

**Binningen**, Di 17.30 – 18.30h, Curt  
Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung  
(nicht in den Schulferien)

**Reinach**, Mi 17.30 – 18.30h, Hauptstr. 20  
(Gemeindeverwaltung)

## BERN

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

*Rechtsberatung:*

Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:  
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,  
Langenthal, Münsingen, Urtenen-  
Schönbühl, Steffisburg, Thun

*Sprechstunden* für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

## FREIBURG

**MV Deutschfreiburg**,  
PF 41, 3185 Schmittlen,  
Tel. 026 496 46 88 (keine tel. Rechts-  
auskünfte), E-mail: mieterverband.  
deutschfreiburg@gmx.ch  
Sekretariat: Susanne Heiniger

*Rechtsberatung:*

**Düdingen:** «Stiftung Drei Rosen»  
(Lokal Spielgruppe) Alfons-Aeby-  
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mi im  
Monat, 19.30–20.30h)

**Murten:** Deutsche Bibliothek, Deut-  
sche Kirchgasse, jeden 1.+3. Mo im  
Monat, 19–20h

**Freiburg:** Alpengasse 11, 2. Stock  
Kanzlei Gruber, am 1.+3. Donnerstag  
des Monats, 18–19h

## GLARUS

**MV Glarus**, lic. jur. Bettina Dürst  
Postgasse 42, 8750 Glarus

*Rechtsberatung:*

Tel. 055 650 24 65  
Beratungen jeweils donnerstags nach  
tel. Vereinbarung von 14.00–16.00 Uhr

## GRAUBÜNDEN

**MV Graubünden**, Postfach 361,  
7004 Chur, Tel. 081 534 05 95,  
graubuenden@mieterverband.ch

*Rechtsberatung:* 081 253 60 62  
Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

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

## LUZERN

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## OB- UND NIDWALDEN

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

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

*Rechtsberatung:*

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

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



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

**Wil:** Marktgasse 4 (Büro LT Bühler  
Treuhand) Mo 17–18.30h  
(nur nach Voranmeldung)

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

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

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

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

*Telefonische Kurzauskünfte:*

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

**Region See und Gaster:**

Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

## SCHAFFHAUSEN

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

*Rechtsberatung:*

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

## SCHWYZ

**MV Kanton Schwyz**  
Postfach, 8854 Siebnen,  
Tel. 055 440 84 64, Fax 041 822 04 33  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Tel. 055 440 84 64

*Rechtsberatung:*

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

## SOLOTHURN

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

**MV Solothurn**  
Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,  
4502 Solothurn, Tel. 0848 06 20 32

*Rechtsberatung:*

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

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

*Rechtsberatung:*

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

**MV Olten und Umgebung**

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

*Rechtsberatung:*

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

## URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den  
MV Luzern:

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## WALLIS

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

*Rechtsberatung:*

**Brig-Glis:** David Gruber, Rechtsanwalt  
& Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,  
jeden 2. und 4. Montag des Monats,  
18–20h, Tel. 027 946 25 16

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

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

## MV Oberwallis

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

## ZUG

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

Tel. Rechtsberatung nur für  
Mitglieder:

Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.  
Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung  
unter Tel. 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



### Jetzt aktuell



### Broschüren

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

#### Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

#### Nebenkosten und Heizungsabrechnung

32 Seiten. Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise

#### Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

#### Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

#### Mängel an der Mietsache

28 Seiten. Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc.

#### Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

#### Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsformular

#### Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

#### Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

28 Seiten. Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses.

#### Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

#### Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

### Schriften

#### Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen  
 MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

Wie Mieterinnen und Mieter vorgehen müssen, um bei sinkendem Referenzzinssatz eine Mietzinssenkung zu erhalten. Mit Musterbriefen und Checkliste für die Überprüfung des Mietzinses und die Berechnung der Mietzinssenkung.

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



### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender  
**Einschreiben**  
 Adresse Vermieterschaft  
 Ort und Datum

**Herabsetzungsbegehren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Den Medien entnehme ich, dass der vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement publizierte Referenzzinssatz gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich um eine Herabsetzung meines Mietzinses und um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen (Art. 270a Abs. 2OR).

Sollten Sie diesem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist darzulegen.

Freundliche Grüsse  
 Unterschrift

### Bücher

#### Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

#### Das Mietrecht für die Praxis

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

### Fachzeitschrift mp

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

### DVD

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

**Argumente gegen die Bausparinitiative**  
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Musterbriefe, Checklisten

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

#### Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll

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

#### Mietvertrag

3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

nen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Untermietvertrag

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

#### Wohnungsordner

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

# Ohne Bundeshilfe geht es nicht

Der Bund unterstützt Medien mit der Presseförderung. Auch «Mieten & Wohnen» profitiert davon. Ohne diese Hilfe geht es nicht.

Kürzlich hat der Bundesrat die Liste derjenigen Medien festgelegt, die von der indirekten Presseförderung profitieren. Es sind dies 143 Lokal- und Regionalblätter sowie 1082 Zeitschriften von Verbänden und Organisationen. Zusammen erreichen diese Publikationen eine erkleckliche Auflage von 259 Mio. Exemplaren. Bekanntlich funktioniert die Förderung so, dass der Zeitungstransport durch die Post mit einem Bundesbeitrag verbilligt wird. Laut Beschluss des Parlaments beträgt er insgesamt 50 Mio. Franken pro Jahr. Davon gehen 30 Mio. in die Tagespresse und 20 Mio. in die Zeitschriften.



Der Bund fördert die Presse mit verbilligten Posttaxen.

## Froh um die Verbilligung

Auf der Liste der unterstützten Publikationen ist auch «Mieten & Wohnen». Im Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D), der das Magazin herausgibt, ist man sehr froh um diese Verbilligung: «Wir wenden sehr viel Geld für die Herausgabe von M&W auf. Ohne die Hilfe des Bundes hätten wir finanziell Mühe, die ständig steigenden Transporttaxen zu tragen», sagt Geschäftsleiter Peter Macher.

In den letzten Jahren spielte sich ein zäher Kampf um die indirekte Presseförderung ab. Aus Spargründen sollte sie ursprünglich ganz abgeschafft werden. Weil sich die Betroffenen dagegen wehrten, kam es lediglich zu einer Kürzung des Bundesbeitrags von 80 auf 50 Mio. Franken. Die Debatte führte zur Gründung der IG Mitgliederpresse. Der MV war daran massgeblich beteiligt. Die neue Interessengemeinschaft öffnete dem Parlament die Augen für die Bedeutung der Mitglieder-

presse in der Schweiz. Die eindrucksvolle Liste der über tausend Publikationen zeigt schon rein quantitativ, welche grosse Rolle die Publikationen und Zeitschriften der vielen Nonprofit-Verbände und zivilen Organisationen spielen.

Eine von der IG in Auftrag gegebene Studie hielt fest, dass diese Blätter eine wichtige Funktion für die Demokratie und den Zusammenhalt unserer Gesellschaft ausüben. Aus diesem Grund ist eine Förderung durch den Bund sachlich mehr als gerechtfertigt. Das Parlament sah denn auch von einer Streichung der Förderung ab.

## Post tut sich schwer

Die Post tut sich mit der Presseförderung eher schwer. Sie passt nicht in ihr Konzept. Der Zeitungstransport decke seine Kosten nicht, behauptet sie. Und versucht, das in dieser rein betriebswirtschaftlichen Optik ärgerliche Defizit durch eine kontinuierliche Erhöhung der Posttaxen zu eliminieren. Dies wiederum belastet die betroffenen Verlage zunehmend, da sie zwar weiterhin per Gesetz von einer Verbilligung profitieren, aber auf einem ständig ansteigenden Kostenniveau.

Unberücksichtigt bleibt in den Klagen der Post, dass sie dank der erfolgreichen Postfinance jährlich einen stolzen Gewinn in Höhe von über 900 Mio. Franken macht. Es wäre nun wahrlich unverständlich, wenn sich der gelbe Riese nur noch als blosser Logistik-Dienstleister betrachten und seine politischen Verpflichtungen als wichtiger «Speditur der Zivilgesellschaft» missachten würde.

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Vereinbarung Nebenkosten

Es gibt keine Formvorschrift für die besondere Vereinbarung über die Ausscheidung von Nebenkosten. Eine solche Vereinbarung kann daher auch formfrei erfolgen und sich aus den Umständen ergeben.

Art. 257a Abs. 2 OR. Bundesgericht I, zivilrechtliche Abteilung, BGer 4A\_194/2012 vom 20. Juni 2012. Publ. in mp 4/2012

### Verrechnung mit Sicherheit

Der Vermieter, der die Kautionsordnungsgemäss hinterlegt, kann eigene Forderungen gegenüber dem Rückerstattungsanspruch des Mieters nicht verrechnen; ebenso wenig

kann er im Gerichtsverfahren Widerklage erheben.

Art. 257e OR. Richteramt Dorneck-Thierstein, DTZPR 2011.37-ADTCHR vom 17. August 2011. Publ. in mp 4/2012

### Untermiete – Rückzug der Bewilligung

Hat der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung auf unbestimmte Zeit erteilt und beabsichtigt er, diese zu widerrufen, handelt es sich um eine einseitige Vertragsänderung, weil der Vermieter seine Leistung verringert. Der Widerruf muss mit einem amtlichen Formular angezeigt werden, und der Ver-

mieter muss nachweisen, dass die Voraussetzungen für die bewilligte Untervermietung nicht mehr vorliegen.

Art. 262 OR; Art. 269d Abs. 3 OR. Cour de Justice de Genève, Chambre d'appel en matière de baux et loyers C/13183/2007 vom 24. Juni 2011. Publ. in mp 4/2012

### Leistungsfähigkeit der elektrischen Leitungen als Mangel

Elektrische Absicherungen von bloss 6 Ampere sind noch kein Mangel, wenn zusätzlich auch Steckdosen mit 13 Ampere Absicherung vorhanden sind.

Art. 259d OR. Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt ausschuss BE 2009.973 vom 3. Mai 2010. Publ. in mp 4/2012