



Tödliche Durchlauferhitzer

Wohnpolitik: Der Bundesrat bewegt sich

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Es kommt doch noch Bewegung in die Wohnpolitik des Bundes. Machte es den Anschein, als stecke «Wohnminister» Johann Schneider-Ammann den Kopf in den Sand, hat er sich nun eines Besseren besonnen. Wohl nicht zuletzt unter dem Druck drohender Volksinitiativen der Mieterbewegung will er einige Vorschläge zur Entspannung der prekären Wohnsituation in den Ballungsgebieten prüfen. Unter ihnen hat die Transparenzpflicht die grösste Chance durchzukommen. In allen Kantonen sollen Vermieter bei Wiedervermietungen auf einem amtlichen Formular den Vormietzins angeben. Auch wenn es manche noch bezweifeln: Davon wird mit grösster Sicherheit eine mietpreisdämpfende Wirkung ausgehen, wenn auch wohl nur um den Preis vermehrter Anfechtungen von überhöhten Anfangsmietzinsen.

Eine durchgreifende Medizin gegen die Mietpreisexlosion in den Städten ist dies nicht. Und beschlossen ist ebenfalls noch nichts. Also kein Grund zu vorschneller Entwarnung. Schweizer Mühlen mahlen besonders langsam. Das zeigt ein Vergleich mit Deutschland: Wäre es bei uns denkbar, was jenseits der Grenze die Grosse Koalition eben beschlossen hat, nämlich eine Beschränkung von Mietpreiserhöhungen? Machen Sie sich selber ein Bild über die unterschiedlichen politischen Kulturen und lesen Sie dazu die Berichte auf den Seiten 3 bis 5.

Besonders möchten wir Sie auf die Reportage auf den Seiten 6 und 7 hinweisen. Sie erzählt, was einer Mieterin eines Altbaus in Bern widerfahren ist. Sie hätte einen Unfall, der durch einen defekten Durchlauferhitzer ausgelöst wurde, beinahe nicht überlebt. Gibt's das aber noch, Durchlauferhitzer? Früher weit verbreitet, findet man sie heute noch in unrenovierten Wohnungen älterer Bauart mit Anschluss an die Gasversorgung. Falls Sie ein solches Gerät im Bad oder in der Küche haben, so kontrollieren Sie unbedingt die Wartung. Liegt sie schon länger zurück, so fordern Sie den Vermieter oder die Verwaltung auf, sofort zu handeln. Ihr Leben könnte davon abhängen.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch



3	Bundesrat Chance für landesweite Transparenzpflicht steigt.
4	Wohnpolitik Dialog mit Kantonen zeitigt erste Ergebnisse.
6	Kohlenmonoxid Prekärer Unfall mit einem defekten Durchlauferhitzer in Bern.
9	Umwelt Schock wegen Quecksilberbelastung im Wallis
10	Airbnb Untervermietung für Reisende mit Tücken.
11	Hotline Darf man WLAN verbieten?
12	Mietttipp Das Recht auf eine warme Stube.
13	Post Hohe Posttarife machen den Verbänden das Leben schwer.
15	Service Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16	IUT Es gibt ein Menschenrecht auf Wohnen.

IMPRESSUM

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



Pflanzen, die fachgerecht überwintern, werden wunderbar aufblühen (S. 11).



gedruckt in der
schweiz



Bald transparentere Mieten?

Der Bundesrat will die landesweite Einführung der Formularpflicht prüfen. Dies ist eine Forderung des SMV. Dieser zeigt sich darüber erfreut.

Es machte in letzter Zeit nicht den Anschein, als wollte der Bundesrat den Mietenden entgegenkommen. Wirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann lehnte «Eingriffe in die Preisbildung» hartnäckig ab und beschwor den angeblich funktionierenden Wohnungsmarkt. Sein «Skandalreferat» (siehe letztes M&W) löste in Mieterkreisen viel Empörung aus.

Jetzt zeigt sich der Bundesrat doch kompromissbereit. Am 15. Ja-



Bern prüft die Einführung der Formularpflicht.

nuar gab er bekannt, dass er flankierende Massnahmen auf dem Wohnungsmarkt befürwortete. Namentlich will er die Transparenz bei den Mieten verbessern. Künftig sollen in der ganzen Schweiz bei einem Mieterwechsel der bisherige Mietzins

bekannt gegeben und allfällige Aufschläge begründet werden müssen. «Mit einer besseren Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt ist eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten, ohne dass die Rechte der Vermietenden tangiert werden», hält der Bundesrat dazu fest.

Eine Absage

Das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung wurde beauftragt, eine Vernehmlassungsvorlage auszuarbeiten. Um dies umzusetzen, muss das Obligationenrecht geändert werden. Weitergehenden Massnahmen erteilte die Landesbehörde jedoch eine Absage. Insbesondere soll es keine Begrenzung von Mietaufschlägen geben, wie das etwa in Deutschland der Fall ist (siehe S. 5). Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) hatte

eine solche Mietpreisbremse zum Schutz der Mietenden in den Agglomerationen verlangt.

In einem weiteren Punkt zeigt sich der Bundesrat kooperationsbereit: Es soll geprüft werden, ob Land im Besitz der SBB oder des Militärs (Armasuisse) für gemeinnützige Wohnbauten genutzt werden könnte. Auch dies ist eine Forderung des SMV, die schon länger auf dem Tisch ist. Vor allem die SBB Immobilien stehen in der Kritik, zentral gelegene Grundstücke oft an den Meistbietenden zu verschern, statt ihre Verantwortung für die Siedlungs- und Wohnpolitik wahrzunehmen.

Ob aus den Vorschlägen Taten resultieren, muss sich aber erst noch weisen. Das Parlament redet mit. Und dort erweisen sich die Netzwerke der Hauseigentümer jeweils als grösstes Hindernis.

INTERVIEW

Marina Carobbio: «Das ist nur ein erster Schritt»

M&W: Der Bundesrat bewegt sich endlich wohnpolitisch. In den letzten Monaten sah es aber anders aus. Sind Sie als SMV-Präsidentin überrascht?

Marina Carobbio: Eigentlich nicht. Der Wohnungsmarkt ist immer angespannter, Städte und politische



Marina Carobbio

Kräfte thematisieren vermehrt die Probleme. Es wird Zeit, dass der Bundesrat den Handlungsbedarf anerkannte. Seit langem fordern wir flankierende Massnahmen für den Wohnungsmarkt, weil die Mietzinsen massiv steigen und bezahlbare Wohnungen immer knapper werden, sei dies wegen der Spekulation auf dem Wohnungsmarkt oder weil gewinnorientierte HausbesitzerInnen und Immobilienfirmen den höchstmöglichen Mietzins herausholen wollen.

Der Bundesrat will die landesweite Verankerung der Formularpflicht prüfen. Der SMV fordert dies schon seit langem. Was versprechen Sie sich von dieser Massnahme?

Die Formularpflicht wird bei Mieterwechseln Transparenz zur Vormiete

und zur Berechnung des Mietzins schaffen. Das offizielle Formular erleichtert im Fall von missbräuchlichen Mieten die Anfechtung des Anfangsmietzinses bei den Schlichtungsstellen. Diese Massnahme macht die Mietenden unbürokratisch auf ihre Rechte aufmerksam und motiviert die Vermieter, bei der Festsetzung der Mieten Augenmass zu bewahren.

Wie notwendig die Einführung ist, zeigt ein Blick in die Kantone mit Formularpflicht: Hier wird einerseits die Schlichtungsstelle häufiger angegangen, weil das offizielle Formular im Fall von missbräuchlichen Mieten die Anfechtung erleichtert. Vielfach lenken die Vermieter bereits vor einer Verhandlung bei der Schlichtungsstelle ein, weil sie ihre Berechnungen nicht offenlegen wollen. Andererseits hat sie auch eine mietzinsdämpfende Wirkung bei Neuvermietungen.

Bezüglich Mietrecht und Kündigungsschutz bleibt der Bundesrat weiterhin passiv. Was müsste er tun, um die Mietpreisexplosion in den Agglomerationen wirksam zu bekämpfen?

Die Formularpflicht ist nur ein erster Schritt. Mieterinnen und Mieter brauchen einen besseren Kündigungsschutz, und die Aufschläge bei

den Anfangsmieten in den Ballungszentren müssen begrenzt werden, da dort die Wohnungsprobleme besonders ausgeprägt sind.

Bringt es den Mietenden etwas, wenn freie Areale von SBB und Militär für den Wohnbau genutzt werden?

Ja, wenn Landreserven von SBB und Armasuisse für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, können Wohnbaugenossenschaften und kommunale Wohnbauträger effektiv gefördert werden. Oft scheitern sie daran, dass sie zu keinem Bauland mehr kommen. Wir begrüssen es, dass der Bundesrat diese Möglichkeit jetzt prüfen will.

Der SMV diskutiert zwei Volksinitiativen. Die eine bezieht sich auf die Formularpflicht. Hat sich diese Initiative jetzt erledigt? Und was ist mit der anderen Mietrechtsinitiative?

Wir sind noch in einem internen Prozess: Bis Ende April werden wir das Gespräch mit den kantonalen Sektionen des Mieterinnen- und Mieterverbands suchen und die Resultate der Arbeitsgruppen, die zwei Initiativentwürfe vertieft haben, mit den Verantwortlichen in den Sektionen diskutieren. Eine Initiative will den

gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, die andere den Mieterschutz verbessern. Vor den Sommerferien planen wir einen Entscheid über die Ausformulierung der Initiativen. Die Forderung nach der landesweiten Formularpflicht werden wir wie die Forderungen nach einer Begrenzung der Anfangsmiete und einem besseren Kündigungsschutz aufrechterhalten, bis wir konkrete Fortschritte für die Mieterinnen und Mieter erreicht haben.

Das Parlament muss substanzielle Verbesserungen für Mietende gutheissen. Sehen Sie Anzeichen für bessere Chancen für diese Anliegen?

Es ist sicher zu begrüssen, dass der Bundesrat zum ersten Mal den Zusammenhang zwischen der Personalfreizügigkeit und dem Wohnungsmarkt anerkannt hat. Wir sind uns aber bewusst, dass trotz der steigenden Mietzinsen, tiefer Leerwohnungsquote und einer angespannten Situation sogar dieser erste Schritt noch lange nicht getan ist. Wir sind am Anfang eines Prozesses. Auch das Parlament muss der Formularpflicht zustimmen. Der Hauseigentümerverband, die SVP und die FDP haben bereits mit fadenscheinigen Argumenten ihren Widerstand angekündigt.

Folgen dem Dialog auch Tate

Der vom Bund initiierte Wohndialog mit Kantonen und Städten zeigt erste Früchte. Vor allem die Städte wollen Massnahmen sehen. Die Bremser stehen auch schon bereit.

Der Bund hat erkannt, dass er für die Mietenden aktiv werden muss (siehe Beitrag auf S. 3). Zu diesem Schritt bewogen ihn auch die Rückmeldungen aus dem wohnpolitischen Dialog. Dieses Gespräch hatte der Bundesrat vor einem Jahr initiiert. Ziel war, bei Kantonen und Städten den wohnpolitischen Puls zu fühlen. Vertreter des Bundesamts für Wohnungswesen, Kantone und Städteverband sollten zusammensitzen und sich Gedanken über mögliche Massnahmen im Wohnungsreich machen.

Erhöhtes Problembewusstsein

Nach drei Treffen liegt ein Zwischenbericht vor. M&W hat darin geblättert. In diesem Dokument wird ein erhöhtes Problembewusstsein sichtbar. Generell wird aber an der bisherigen Beurteilung festgehalten, dass der Wohnungsmarkt intakt und der «Wohnfrieden» gewahrt sei. Als «Problempunkt» wird etwa die Belastung der schwächeren Haushalte durch steigende Mietkosten genannt. Auch rechnen die Kantone mit einer steigenden Anzahl Personen, die sich «nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum

Welche Experten?

Im Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten zu wohnpolitischen Fragen wurden auch Fachleute angehört. Es waren folgende: Als Experten für den Wohnungsmarkt kamen Prof. Philippe Thalman von der ETH Lausanne und Martin Neff, Chefökonom bei Raiffeisen, zum Zug. Weiter wurde als Investor Jörg Koch, CEO Pensimo Management AG, angehört. Als Mietrechtsexperte wurde Ernst Jost, Abteilungsleiter der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten in Basel, eingeladen. Schliesslich war Meinungsforscher Claude Longchamp dabei, der über die Chancen und Risiken der drei anstehenden migrationspolitischen Abstimmungen referierte.

versorgen können», wie es in ziemlichem Bürokrattendeutsch heisst.

Bundesrat Schneider-Amman sagt, dass vor allem die Kantone und Gemeinden aktiv werden müssten. Was tun sie? Es gebe schon vielfältige Aktivitäten, ist im Bericht zu lesen. Die Kantone Zürich, Genf, Zug, Waadt, Wallis, Graubünden, Bern, Basel und Basel-Landschaft hätten eigenständige Wohnförderprogramme mit unterschiedlichen Instrumenten lanciert.

Unter den Städten werden speziell Zürich, Luzern, Nyon, Wädenswil und Lugano erwähnt. Diese hätten Massnahmen ergriffen, um den Anteil des gemeinnützigen Sektors zu steigern. In den meisten Fällen geht dies auf Initiativen aus MV-Kreisen zurück. Nyon ist ein noch wenig bekanntes Beispiel. Dort wurde vor drei Jahren eine umfassende Wohnraumstrategie verabschiedet. Diese sieht eine aktive Bodenpolitik mit Nutzungsanreizen vor, um mehr günstige Wohnungen zu erstellen.

Die Dialogrunde stellte sich auch aktuellen Forderungen der Mieterorganisationen. Hier zeigen sich die Kantons- und Städtevertreter noch stark vom Glauben an den freien Markt geprägt:

► **Begrenzung von Mietpreisaufschlägen bei Wiedervermietung (Mietpreisbremse):** Obwohl 45% der befragten Städte diese Massnahme als «eher oder sehr zweckmässig» beurteilen, lehnt sie die Dialogrunde mit dem Argument ab, es gebe zu viele Umgehungsmöglichkeiten. Es würden vor einer Wiedervermietung vermehrt leichte Renovierungen vorgenommen, um dann einen Aufschlag mit diesen begründen zu können. Oder es wachse der Druck auf Umwandlungen in Wohneigentum. Das ist zwar nicht von der Hand zu weisen, kann aber niemals einen Verzicht begründen. Nicht einmal eine auf gewisse Gebiete begrenzte Kann-Formel für eine Mietpreisbremse wird von der Dialogrunde akzeptiert. Immerhin kann sich eine Minderheit eine Klausel im OR vorstellen, welche die Kantone anrufen könnten, um auf ihrem Gebiet (oder Teilen davon) Mietaufschläge einzuzugrenzen.

► **Verbot von Ertragskündigungen:** Die Dialogrunde will kein Verbot dieser skandalösen Kündigungen, die nur deshalb erfolgen, damit ein Vermieter noch mehr Kasse machen kann. Das Argument lautet, solche Kündigungen kämen selten vor und man könne sie nur schwer beweisen. Dem



Manche Gemeinden sind umgeschwenkt und forcieren nun gezielt den preisgünstigen Wohnbau.

ist entgegenzuhalten, dass ein Ertragskündigungsverbot ein starkes Signal an alle Spekulanten und Renditebolzer wäre. Ausserdem ist es ein Gebot der Humanität, dass der Staat

seinen Bürgerinnen und Bürgern in einem existenziellen Bereich wie dem Wohnen einen Schutz vor rein kapitalistisch motivierten Übergriffen bietet. Bei manchen Immobilien-

KOMMENTAR

Noch nicht überm Berg

Der Bundesrat hat einige wichtige wohnpolitische Massnahmen vorgestellt. Oder besser gesagt, deren genauere Prüfung angekündigt. Womit wir schon beim Problem sind: Nach einer jahrelangen Negierung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt sieht der Bundesrat endlich den Handlungsbedarf und bringt einige Massnahmen ins



Michael Töngi

Spiel. Dies ist zweifelsohne ein Fortschritt. Was aber am Schluss umgesetzt wird, ist noch völlig unklar. Sowohl bei den raumplanerischen Instrumenten, vor allem aber bei der landesweiten Transparenz bei Anfangsmieten kündigt sich Widerstand an.

Nach einer weiteren Apfelbaum-Abstimmungskampagne liegt es nun an den Mitteparteien, flankierende Massnahmen

zur Personenfreizügigkeit im Wohnbereich mitzutragen und Verantwortung zu übernehmen. Die Signale dazu sind aber mindestens widersprüchlich: So liess die CVP zur Formularpflicht bei den Anfangsmieten verlauten, sie sei von ihrer Wirksamkeit noch nicht überzeugt. Tatsächlich: Es gibt schärfere Instrumente gegen den massiven Anstieg der Mietpreise bei Wiedermietungen wie zum Beispiel eine Begrenzung der Erhöhungen. Diese Massnahme wurde aber vom Bundesrat verworfen und wurde auch von der CVP noch nie ins Spiel gebracht.

Die Formularpflicht bringt aber einiges: Sie schafft Transparenz, Vergleichbarkeit und wird die Vermieter zu Mässigkeit bei Aufschlägen motivieren. Es ist höchste Zeit, dass das Parlament dieses Anliegen – das auch die Forderung einer grossen Mehrheit der Städte ist und damit der von Wohnungsnot Betroffenen – unterstützt.

Michael Töngi,
Generalsekretär SMV

n?

Schwarzrot bremst Mieten

Die neue Koalition in Deutschland aus CDU/CSU und SPD will drastische Mietanstiege bremsen. Was macht Deutschland besser als die Schweiz?

Jetzt wird die BRD von einer schwarzroten Koalition regiert. Das ist gut für die Mietenden. Denn sie hat dem ungebremsten Mietanstieg in den Städten den Kampf angesagt. Bereits im Koalitionsvertrag hiess es unter dem Titel «Gutes und bezahlbares Wohnen», man wolle den sozialen Wohnungsbau wieder beleben und in Städten eine Mietpreispbremse installieren. Ein entsprechendes Gesetz soll bereits im Sommer vorliegen.

Nicht mehr als 10 Prozent

Und so sieht die Bremse aus: Die Bundesländer können für die Dauer von fünf Jahren in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eine schärfere Begrenzung von Mietaufschlägen einführen. Bei Wiedervermietungen darf der Aufschlag nicht mehr als 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen. Davon ausgenommen sind Erstmieten bei Neubauten oder Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hatte eine solche Bremse gefordert. «Gut, dass sie jetzt kommt», sagt DMB-Direktor Lukas



Mietaufschläge von mehr als 10 Prozent sind in Deutschlands Grossstädten bald nicht mehr erlaubt.

Siebenkotten. Der Wermutstropfen sei, dass sie nicht überall gelte, sondern nur regional und nach entsprechenden Entscheiden der Länder.

An der bereits bestehenden Kapazitätsgrenze wird nichts geändert. Es bleibt dabei, dass die bestehenden Mieten in 3 Jahren höchstens um 20 Prozent und in angespannten Märkten um höchstens 15 Prozent steigen dürfen. Ursprünglich war ein Maximum des Anstiegs um 15 Prozent in 4 Jahren vorgesehen gewesen. Doch dann wurde die Verbesserung wieder aus dem Koalitionsvertrag herausgestrichen. «Das ist nicht nachvollziehbar», kritisiert der DMB.

Weiter werden hohe Mietaufschläge nach Modernisierungen begrenzt. Künftig dürfen nur noch 10 statt wie bisher 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahres-

miete aufgeschlagen werden. Eine verbesserte Härtefallklausel soll die Mietenden vor einer finanziellen Überforderung schützen. Aus Sicht des DMB eine Verbesserung, die aber das grundsätzliche Problem, nämlich die sozial gerechte Verteilung der Modernisierungskosten, nicht löse. Schliesslich profitieren die Mietenden, indem die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete optimiert wird. Diese setzt die Obergrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Bisher fliessen in die Statistik nur die Mieterhöhungen und Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre ein. Der DMB verlangt, dass die Statistik der Vergleichsmieten auf die letzten zehn Jahre verbreitert wird.

Deutsches Mietrecht sozialer

Alle diese Regelungen zeigen, dass das deutsche Mietrecht weit mehr auf den Schutz der Mietenden ausgelegt ist als das schweizerische. Dies ist Ausdruck des Grundsatzes, dass Privateigentum sozialpflichtig ist. Eine Norm, die im deutschen Grundgesetz festgelegt ist. Eine ähnliche soziale Verantwortung des Eigentums kennt die Schweiz nicht. Hier gilt die Freiheit des Eigentümers. Entsprechend schwächer ist der Schutz der Mietenden ausgestaltet. Zu denken gibt auch, dass eine Koalition von Konservativen und Sozialdemokraten ohne weiteres stärkere Regulierungen gegen Marktausschübe durchsetzt. Demgegenüber wird in der Schweiz immer noch – parteiübergreifend und wider alle Fakten – das Hohelied vom freien Markt gesungen, in den man nicht eingreifen dürfe. Der Unterschied zwischen dem deutschen Sozialliberalismus und dem schweizerischen Neoliberalismus springt ins Auge.

Der DMB setzt grosse Hoffnungen auf die neue Bundesregierung: «Es sind gute Chancen für einen politischen Neuanfang da», sagt Direktor Lukas Siebenkotten, «der Stillstand der letzten Jahre in der Wohnungs- und Mietpolitik kann überwunden werden.» Und er gibt auch gleich weitere Reformanliegen bekannt. So fordert der DMB den alten gerechten Umbau von Wohnungen und einen sozialen Städtebau. Dann legt der Verband den Finger auf die Energiewende. Hier müsse das Problem der sozial gerechten Kostenverteilung nach einer energetischen Modernisierung gelöst werden. Das alles sind auch Schweizer Anliegen.

Wohnungsbau.

hien muss man halt die fehlende soziale Verantwortung auf gesetzlichem Weg sicherstellen.

► **Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus:** Hier zeigt sich die Dialogrunde zu einer Prüfung bereit. Im Kanton Waadt ist im Entwurf eines neuen Raumplanungsgesetzes bereits ein solches Vorkaufsrecht für Gemeinden vorgesehen. Eine Minderheit findet aber auch hier, das sei ein zu starker Eingriff.

► **Bundesareale für den preisgünstigen Wohnungsbau:** In diesem Punkt kommt Unterstützung für alle, die finden, die SBB müsse endlich aufhören, ihre Immobilienabteilung als Milchkuh für den Betrieb zu begreifen und Grundstücke ohne Rücksicht auf den Städtebau nur zu Höchstpreisen zu versilbern. Die Dialogrunde ist dafür, dass die Immobilienstrategien von SBB und Armassuisse (Militär) zugunsten des gemeinnützigen Wohnbaus anzupassen seien. SBB-Chef Andreas Meyer wird das kaum gefallen...

Der wohnungspolitische Dialog soll nun fortgesetzt werden, was zweifellos richtig ist. Dann bleiben nämlich die Mietenden und ihre Interessen weiterhin auf dem politischen Tapet und landen nicht einfach in den Schubladen.

UNTERMIETE

Ein unerlaubter Gewinn

Wer mit der Untermiete ein Geschäft macht und auffliegt, muss den missbräuchlichen Gewinn dem Vermieter abliefern.

In Genf wollte ein Mieter seine Wohnung untervermieten. Dem Vermieter gab er dies zwar an, nannte dabei jedoch einen zu tiefen Untermietzins. Er fälschte sogar den Untermietvertrag. Dann aber flog die Sache auf, und dem Mieter wurde wegen Täuschung gekündigt.

Vor Bundesgericht erhielt der Vermieter Recht. Es entschied, dass es sich um eine unerlaubte Unter-

vermietung handle und dass der OR-Artikel über bösgläubige Geschäftsführung (Art. 423 Abs. 1) zur Anwendung kommt. Dies bedeutet eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung.

Weiter hielten die Bundesrichter fest, dass der Mieter den unrechtmässig erzielten Gewinn samt Verzugszins zurückerstatten muss. Der Mieter hatte dies mit dem Argument abgelehnt, es könne ihm nicht gleichzeitig gekündigt und das Geld zurückverlangt werden. Das sei nicht widersprüchlich, befand das höchste Gericht. Der Rüge des Mieters fehle jegliche Grundlage.

→ BGer 4A_594/2012 vom 28. Februar 2013, publiziert in mp 4/2013

Durchlauferhitzer defekt – «I

Wohl nur knapp ging Renate Müller am Tod vorbei: Sie erlitt in ihrer Wohnung in Bern eine schwere Kohlenmonoxidvergiftung. Wie kam das? Reportage über ein Unglück, das nicht hätte stattfinden dürfen.

Am Sonntag, 24. November 2013, verschickte die Berner Kantonspolizei eine Meldung mit dem Titel: «Bern: Wohnhaus nach Vorfall mit Kohlenmonoxid evakuiert.» Kurz nach Mittag sei die Sanitätspolizei wegen eines medizinischen Notfalls zu einer Wohnung eines Mehrfamilienhauses an der Wytttenbachstrasse ausgerückt. Eine Frau sei im Badezimmer zusammengebrochen. Als die Rettungskräfte eintrafen, hätten sie rasch realisiert, dass es sich um einen Vorfall im Zusammenhang mit Kohlenmonoxid handle. Die Frau sei vom Ambulanzteam ins Spital gebracht worden.

Nicht mehr sicher

Die erwähnte Frau ist Renate Müller, und sie erzählte M&W ihre Geschichte. Der Grund: Sie möchte auf die Risiken aufmerksam machen, die in ei-

Tod durch ein Krähennest im Kamin

Unfälle mit Durchlauferhitzern kommen immer wieder vor. Dies passiert aber öfter in den Nachbarländern, wo noch viele Geräte in Altbauten vorhanden sind. In Belgien zum Beispiel verzeichnete man im Jahr 2010 nicht weniger als 1400 Unfälle durch defekte Gasboiler, 35 Menschen starben. In Wien gab es 2008 sechs Todesopfer durch Kohlenmonoxid. Seit 2004 besteht eine Wartungspflicht für ältere Geräte, die nicht mehr neu installiert werden dürfen. Hier eine kleine Unfall-Chronik:

- ▶ Im November 2013 starb in Gelsenkirchen (D) eine 20-Jährige. Das Kohlenmonoxid aus der Gastherme im Bad war nicht abgezogen, weil Krähen im Kamin ein Nest gebaut hatten.
- ▶ Im Juli 2013 kamen zwei Jugendliche in einer Alphütte im Salzburger Lungau ums Leben. Sie erstickten durch Kohlenmonoxid aus einer defekten Gasheizung.
- ▶ Im Dezember 2011 mussten die Bewohner eines Einfamilienhauses in Zürich ins Spital gebracht werden. Sie



In dieser Strasse in der Berner Innenstadt ereignete sich ein folgenschwerer Unfall.

ner Altbauwohnung lauern können. «Ich dachte immer, ich sei in meiner Wohnung sicher. Aber das war eben nicht so», versucht sie das Geschehene zu verarbeiten. Als M&W sie in ihrer Wohnung besuchte, waren erst gut zwei Wochen seit dem Unfall

hatten eine Gasvergiftung erlitten.

- ▶ 2002 fand eine Mutter in Birsfelden ihre Kinder bewusstlos in der Badewanne. Der schlecht gewartete Durchlauferhitzer hatte versagt.
- ▶ 2001 starb ein junges Mädchen in einem Maiensäss in Rueras GR. Sie hatte einen Durchlauferhitzer an einer Gasflasche angeschlossen, um warmes Wasser für die Dusche zu erhalten.
- ▶ 1999 mussten zwei Altbaummieter aus Chur mit einer Vergiftung ins Spital. Zum Verhängnis war ihnen ein eingeschalteter Dampfzug bei gleichzeitig laufendem Durchlauferhitzer geworden.
- ▶ 1995 starb ein 37jähriger Mann in Luzern in seiner kleinen Küche wegen einem nicht funktionierenden Durchlauferhitzer.
- ▶ 1992 erlitten die Gäste im Gewölbekeller eines Restaurants in Frauenfeld eine Kohlenmonoxidvergiftung. Das Gift war wegen eines defekten Durchlauferhitzers in den Saal geströmt.

vergangen. Noch immer wirkte Renate Müller gezeichnet. Das Erlebte lastet schwer auf ihr.

Was ist geschehen? Renate Müller war im Badezimmer unter der Dusche. Ihr Bad hat keine Fenster, das Warmwasser kommt vom gasbetriebenen Durchlauferhitzer. An der Türe befinden sich lediglich einige Luftschlitze in den Gang. Wie stets liess sie die Türe einen Spalt offen, damit der Dampf abziehen kann. «Als ich aus der Badewanne stieg, brach ich plötzlich zusammen. Ich konnte mich nicht mehr bewegen», berichtet sie. Die vierjährige Tochter fand sie am Boden liegend und holte den Vater, der am Kochen war und gleich die Sanität alarmierte. Renate Müller konnte nicht antworten. Sie war zwar bei Bewusstsein, jedoch vollkommen reaktionsunfähig.

Bald war die Feuerwehr mit Atemschutzgeräten im Haus. Konzentrationen von Kohlenmonoxid wurden festgestellt. Dieses Gift ist geruchlos, man kann es nicht riechen. Und es ist schwerer als Luft, weshalb sich das Gift in Bodennähe befand. Die Feuerwehrleute bargen Renate Müller, und die Sanitäter transportierten sie ab. Die Minuten, da sie am Boden lag, waren für sie traumatisch: «Ich dachte, jetzt sterbe ich.» Auf dem Weg ins Inselspital erhielt sie Sauerstoff und Infusionen. Die Feuerwehr liess inzwischen

das ganze Wohnhaus evakuieren. Neun Parteien mussten ihre Wohnung verlassen. Man befürchtete, es könnte zu Gasexplosionen kommen.

Im Helikopter nach Genf

Erst im Inselspital war Renate Müller wieder ansprechbar. «Die Ärzte erklärten mir, dass ich nach Genf müsse», erzählt sie. Wenig später befand sie sich an Bord eines Rega-Helikopters, der in die Westschweiz flog. Das Notfallzentrum des Genfer



Bei diesem Gerät funktionierte die Rückstromsicherung nicht – mit fatalen Folgen.

Ich dachte, jetzt sterbe ich»



Bilder m&w

gesundheitlichen Spätfolgen des Unfalls rechnen muss.

Polizeilich plombiert

Kurz nach dem Unfall wurde der Durchlauferhitzer polizeilich plombiert. Die Experten des Gaswerks vermuteten in dem Gerät den Verursacher des Unfalls. An Ort und Stelle simulierten sie den möglichen Hergang. Die Annahme war, dass durch den Dampfzug in der Küche, der während der Dusche lief, und die abgedichteten Fenster ein Unterdruck entstanden war und das Kohlenmonoxid nicht entwich. Das Gift konnte in die Wohnung strömen, weil der Durchlauferhitzer nicht abgeschaltet hatte. Dies hätte er aber tun sollen, gab es doch eine Abschaltautomatik. Möglicherweise spielten auch Mängel am Kamin eine Rolle, der die Abluft nicht sauber absaugte.

Aus den Untersuchungen zu ähnlichen Unfällen ist das Phänomen der «Schubumkehr» bekannt. Man kann es bei Cheminées beobachten, wenn der Kamin nicht «zieht» und der Rauch in die Stube statt ins Freie strömt. «Seit ich hier wohne, wurde der Durchlauferhitzer nie gewartet, und einen Kaminfeger habe ich auch nie gesehen», sagt Renate Müller. Sie wohnt seit 2007 in dieser Altbauwohnung. Nachbarn bestätigen, dass es keine Wartung gegeben hat.

Umso mehr staunte sie, als sie einige Tage später ein Schreiben der Hausverwaltung erhielt. Darin hiess es, die Durchlauferhitzer aller Wohnungen seien «periodisch gewartet» worden. Seitens des Netzbetreibers seien «keinerlei Beanstandungen erfolgt». Man bedaure den Unfall und danke den Betroffenen für die Geduld und das Verständnis für die Umtriebe.

Zwei Nachbarn veranlassten, dass auch ihre Durchlauferhitzer plombiert wurden. Mit der Konsequenz, dass sie kein Warmwasser mehr zur Verfügung hatten. Als eine Woche später Sanitärinstallateure auf Geheiss der Hausverwaltung eine neue Leitung einziehen wollten, schritt Renate Müller ein. Sie war der Meinung, dass am «Tatort» nichts verändert werden dürfe. Es standen ja Untersuchungen der Staatsanwaltschaft in Aussicht. Diese liess Messungen durchführen. Die Polizei erschien, beschlagnahmte den Durchlauferhitzer und liess ihn abmontieren.

Die Verwaltung stellte den ohne Warmwasser dastehenden Bewoh-



Renate Müller hat Glück, dass sie überhaupt noch am Leben ist.

Unversitätsspitals verfügt über grosse Unterdruckkammern, die vor allem für die Behandlung von Taucherunfällen benötigt werden. Renate Müller musste sich einer so genannten «hyperbaren Sauerstoffbehandlung» unterziehen. Das Ziel dieser Therapie ist die Eliminierung des Kohlenmonoxids aus dem Körper.

Das ist nicht sofort möglich. Das Gift setzt sich nämlich an den roten Blutkörperchen fest und blockiert die Aufnahme von Sauerstoff. Bei mehr als 25% im Blut treten Vergiftungserscheinungen auf, bei über 50% droht Ohnmacht und bei noch höheren Konzentrationen ein Koma und schliesslich der Tod. Es brauchte mehrere «Auswaschungen», bis Renate Müller ausser Gefahr war. «Ich musste samt dem Bett in die U-Boot-ähnliche Röhre hinein», erinnert sie sich. Während Tagen hatte sie starkes Kopfwahl, ausserdem litt sie unter Muskel- und Gelenkschmerzen.

Nach zwei Tagen konnte sie nach Hause zurückkehren. Auch ihre kleine Tochter hatte eine Vergiftung erlitten, obwohl sie nur kurz im Bad war. Sie konnte im Kinderspital behandelt werden. Renate Müller wurde in der Folge krank geschrieben und musste sich in die neurologische Abklärung begeben. Sie erhält psychologische Unterstützung. Es ist im Moment noch offen, ob sie mit

nern einen zentralen Ersatzboiler in Aussicht. Sie versprach auch eine «angemessene Entschädigung». Später schob sie freilich nach, die Installation eines Zentralboilers sei unverhältnismässig aufwändig. Stattdessen wurden die Durchlauferhitzer der beiden anderen Wohnungen, die von Fachleuten gewartet und freigegeben wurden, wieder in Betrieb genommen. Man prüfe zusätzlich den Einbau von CO-Sensoren, hiess es. Die Mietenden hatten zuvor einen eingeschriebenen Brief verfasst. Sie forderten ein «sicheres und gasfreies Heisswassersystem» bis April 2014 sowie den schriftlichen Beweis, dass die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen (Wartung, Kontrolle, Unterhalt) durchgeführt wurden.

Grosse Enttäuschung

Im Nachgang zum Unfall brachte die Vermieterin einen Blumenstraus und Schokolade sowie einen von der Verwaltung unterzeichneten Brief vorbei. Doch Renate Müller mochte nicht mit ihr sprechen. Dann erhielt sie den Bescheid, sie könne nun jederzeit ohne Kündigungsfrist aus der Wohnung ausziehen. Was wunder, beschlich sie das Gefühl, man wolle sie los werden. Doch will sie überhaupt bleiben? «Ich kann nicht ein Bad benützen, in dem ich fast ums Leben gekommen bin», sagt sie. Nun sucht sie eine andere Wohnung.

Im Wohnhaus an der Wyttenbachstrasse hat sich einiger Ärger aufgestaut. Vieles müsste in diesem über hundertjährigen Altbau erneuert werden. Mit der Bereitschaft zu Investitionen scheint es jedoch nicht weit her. Das bezeugen E-Mails der Mieter, in denen immer wieder auf Mängel hingewiesen wird. Ein Augenschein im Garten zeigt rostige Zäune und bröckelnde Sockel. Auf Anfragen der Mieter bezüglich Instandstellung geschah wenig.

Inzwischen hat der Untersuchungsbericht des Technischen Inspektorats des Schweizerischen Gasfachs ergeben, dass die Rückstromsicherung am Durchlauferhitzer nicht funktionierte. «Hätte sie funktioniert, wäre der Unfall nicht passiert», heisst es im Bericht. Trotz einer Reparatur am Gerät vor anderthalb Jahren wurde der Defekt nicht bemerkt. Wer trägt nun die Verantwortung? Das will der Staatsanwalt jetzt genau wissen. Er hat Ermittlungen aufgenommen. Zumindest für Renate Müller ist aber der Fall klar: «Das Gerät wurde entgegen den Empfehlungen nie gewartet», beteuert sie.

Ob ein Strafverfahren gegen eine bestimmte Person eröffnet wird, ist derzeit noch offen. Im Badezimmer haben Renate Müller und ihre Familie noch heute kein warmes Wasser. Seit nunmehr zwei Monaten müs- ▶

Hilfe kommt, auch kurzfristig

Jugendliche helfen bei allen möglichen Arbeiten im Haushalt. Das macht in Zürich die Einrichtung «Job Shop» möglich. Und das bereits seit achtzehn Jahren.

In Zürich hat sich mittlerweile herumgesprochen, dass es den Job Shop gibt. Das ist eine Anlaufstelle für Jugendliche, die temporäre Jobs vermittelt. Allerdings hat sie mit herkömmlichen Temporärbüros wenig zu tun, denn ihr Hintergrund ist die Sozialarbeit mit Jugendlichen. Trägerin ist denn auch der Verein Offene Jugendarbeit (Oja) in der Stadt Zürich, der vom städtischen Sozialdepartement unterstützt wird.

Tägliche Anfragen

«Täglich gehen bei uns Anfragen ein», schildert Stellenleiterin Giuliana Lamberti den Betrieb in ihrem Büro beim Goldbrunnenplatz. Da ist zum Beispiel die ältere Dame, die eine Begleitung zum Einkaufen braucht, weil sie nach einer Operation nicht mehr gut zu Fuss ist. Oder die alleinstehende Mutter, die umziehen muss und für einige Stunden eine Zügelhilfe braucht, weil sie die schweren Blumentöpfe im Keller nicht selber bereitstellen kann.

Für solche einfachen Kurzeinsätze sind Jugendliche geeignet, die zwischendurch wieder einmal anpacken wollen. «Manpower» heisst dafür der Fachausdruck. Job Shop vermittelt Jugendlichen, die nach dem Schulabschluss keine Lehrstelle gefunden haben oder sonst erwerbslos sind, eine willkommene Gelegenheit, kurzfristig etwas Geld zu verdienen und den Kontakt mit der Arbeitswelt aufrecht zu erhalten.

► sen sie bei Nachbarn duschen. Die Verwaltung hat nun «nach sorgfältiger Prüfung» die Installation eines zentralen Boilers sowie eine Entschädigung für den Ausfall angekündigt. Renate Müller soll 1200 Franken erhalten, die übrigen betroffenen Mieter je 500 Franken. Das sei «grosszügig aufgerundet», so die Verwaltung, die noch darauf weist, dass es in der Küche Warmwasser hat. «Ja, ein 30-Liter-Boiler für drei Personen...», sagt Renate Müller sarkastisch.

Wie geht es weiter? M&W wird in der nächsten Ausgabe berichten.



Sie kümmern sich im Zürcher Job Shop um Aushilfsjobs für Jugendliche: v.l.n.r. Giuliana Lamberti, Donatella Liuzzi Thell und Christoph Vecko.

«Sie lernen die Anforderungen der Arbeitswelt kennen», sagt Donatella Liuzzi Thell, die sich bei Job Shop speziell um die Arbeitsvermittlung kümmert.

260 Jugendliche im Einsatz

Rund 260 Junge zwischen 16 und 24 Jahren waren letztes Jahr im Job Shop angemeldet. Auf der Suche nach einer beruflichen Lösung sind sie froh, sich in einer praktischen Tätigkeit bewähren zu können. Froh sind aber auch die «Kunden», die bei Job Shop anrufen, darunter Firmen und Organisationen, die einen Personalengpass überbrücken, längst fällige Pendenzen abtragen oder eine Arbeit erledigt haben wollen, für die es sich nicht lohnt, ein konventionelles Temporärbüro zu engagieren. «Unsere Jugendliche, die wir vermitteln, sind keine Spezialisten und Fachleute, sondern sie können für einfache und unterstützende Arbeiten engagiert werden», präzisiert Donatella Liuzzi Thell. Auch das Zentralsekretariat des MVD hat schon auf die Dienstleistung von Job Shop zurückgegriffen.

Oft wird Job Shop für Hilfsarbeiten im Garten angefragt. Ältere Leute können nicht mehr alles selber erledigen und brauchen dann Hilfe. Ein Anruf genügt, und Job Shop vermittelt eine geeignete Person. Das kann auch sehr kurzfristig geschehen, beispielsweise für den morgigen Tag. Besser ist es natürlich, wenn die Einsätze sorgfältig geplant werden können. Vor allem dann, wenn es sich nicht nur um stunden-, sondern um eine tage- oder wochenweise Unterstützung handelt. Praktisch für Hilfesuchende ist, dass ihnen Job Shop den ganzen Papierkram abnimmt: Man muss nur ein Formular unterschreiben, den ganzen Rest übernimmt die Stelle. Die Jugendlichen werden dann von Job Shop versichert und entlohnt samt AHV, wie es das Gesetz für alle Arbeitnehmenden vorschreibt.

26 Franken pro Stunde

Dabei sind die Verdienstsätze vorgegeben. «Wir verrechnen 26 Franken plus Mehrwertsteuer pro Stunde, der oder die Jugendliche erhält dann 18 Franken netto für seine oder

ihre Arbeit», gibt Donatella Liuzzi Thell bekannt. Sie stellt auf Wunsch auch ein Arbeitszeugnis aus, was den Betreffenden später im Berufsleben zugute kommt. Mit den bisherigen Einsätzen hat man bei Job Shop gute Erfahrungen gemacht. «In der Regel profitieren alle Beteiligten. Und die Jugendlichen melden sich ja freiwillig bei uns, sie wollen etwas tun und für ihren Lebensunterhalt etwas verdienen», so Giuliana Lamberti. Interessant ist, dass über Vierfünftel der bei Job Shop registrierten jungen Leute sich nicht beim RAV gemeldet haben und auch kein Arbeitslosengeld beziehen. Sie wollten eben auf eigenen Füßen stehen, so die Erklärung für diese auffällige Zurückhaltung.

Die Zürcher Einrichtung, die nicht nur Arbeit vermittelt, sondern auch Beratung zu den wichtigsten Lebens Themen, könnte Schule machen. Denn die Nachfrage nach solchen kleineren Hilfsdienstleistungen für private Haushalte oder Unternehmen ist in der Stadt gross. Das dürfte auch in anderen grösseren Städten der Schweiz so sein. ►

Quecksilber-Schock in Raron

In Raron VS sind die Böden teils stark mit Quecksilber aus der Lonza AG belastet. Mietende sind allerdings kaum betroffen. Sie könnten sich aber wehren.

Das war keine frohe Botschaft für die Anwohner rund um den Grosse Grundkanal in Raron und Visp. Messungen brachten ans Licht, dass die umliegenden Böden mit Quecksilberbelastungen belastet sind. Das wussten die Behörden schon seit Jahren. Erst jetzt aber herrscht Gewissheit. Zehn Parzellen im Wohngebiet Turtig in Raron weisen eine so hohe Belastung auf, dass sie saniert werden müssen. Vierzehn weitere Grundstücke zeigten eine mittlere Belastung mit Quecksilber.

Ungeklärte Abwässer

Zwischen 1930 und 1970 hatte die Lonza AG industrielle Abwässer ungeklärt in den Grosse Grundkanal geleitet, wie das damals üblich war. Im Volksmund heisst das Gewässer denn auch «Lonza-Kanal». Nach Schätzungen von Fachleuten gelangten viereinhalb Tonnen Quecksilber nach und nach in die Umwelt, 800 Kilo davon auch ins Siedlungsgebiet. Dies weil Landwirte bei Unterhaltarbeiten kontaminierte Sedimente aus dem Kanal auf die umliegenden Gebiete ausbrachten. Das wirkte sich verhängnisvoll aus.

Jetzt ist Handeln angesagt. Viel zu spät eigentlich, denn alle wussten, dass solche Verschmutzungen vorhanden waren. Aber man drückte lieber beide Augen zu. Im strukturschwachen Oberwallis geniesst

► Job Shop erhält immer wieder Anfragen aus der Region, doch dürfen aus Verwaltungsgründen nur Stadtzürcher Jugendliche vermittelt werden. Wenn es sinnvoll ist, gehen diese aber auch in die Agglomeration in einen Einsatz. Die Anfahrt muss dann allerdings ebenfalls vom Besteller bezahlt sein.

Service

→ Alle Infos auf: www.jobshop.ch. Oder über job-shop@oja.ch sowie direkt bei Tel. 044 454 30 96 (Di-Fr 10-12 Uhr und 14-18 Uhr). Adresse: Job Shop, Rotachstrasse 24, 8003 Zürich.



Verantwortlich für den Umweltskandal ist der Industriebetrieb der Lonza AG in Visp.

die Lonza als grösster Industriebetrieb politischen «Heimatschutz». Andererseits fürchteten die Behörden wohl auch hohe Entsorgungskosten. Diese fallen jetzt trotzdem an. Bereits musste eine halbe Million Franken aufgewendet werden, um Aushub aus dem verseuchten Kanal zu entsorgen. Die mit Quecksilber belastete Erde musste in den Niederlanden in einer Spezialanlage verbrannt werden. Im benachbarten Visp wurden nur geringe Belastungen festgestellt.

Gärten betreten verboten

Der Kanton hat inzwischen aus Sicherheitsgründen präventive Nutzungsverbote erlassen: Dort, wo die Quecksilberverseuchung mehr als 5 mg/kg beträgt, dürfen Hausgärten und Kinderspielplätze nicht mehr benützt werden, bis die Sanierung erfolgt ist. Das hat zu geharnischten Reaktionen geführt. Die Bewohnerinnen und Bewohner im Turtig-Quartier entlang des Kanals sind verunsichert, teils aufgebracht. Der Ärger über die Lonza ist gross. Diese

habe schon lange gewusst, dass sie Gift in die Umwelt ablasse, heisst es. Ins Fettnäpfchen trat der Grossbetrieb, weil er eine Haftung ablehnt und stattdessen auf die Landwirte verweist, welche kontaminierten Schlamm aus dem Kanal grossflächig in die Umgebung ausgebracht haben. Dem rein juristisch motivierten Argument schenkt aber niemand Glauben. Der Streit um die Entsorgungskosten ist vorprogrammiert.

Mietende kaum betroffen

Laut Auskunft aus dem MV Oberwallis sind kaum Mietende von der Quecksilbergefahr betroffen. Auf den fraglichen Anstösserparzellen stehen praktisch ausschliesslich Einfamilienhäuser. Wobei nicht auszuschliessen ist, dass eines von ihnen nicht vom Besitzer bewohnt, sondern vermietet wird. Falls aber doch Mietende von einem Nutzungsverbot im Garten betroffen wären, so könnten sie beim Vermieter anklopfen und für die Zeit des Verbots eine Mietzinsreduktion verlangen. «Es müsste von einem Mangel an der Mietsache gesprochen werden», sagt MVD-Präsidentin Anita Thanei. Da spiele es keine Rolle, ob es sich um eine defekte Waschmaschine oder eine Einschränkung in der Nutzung, beispielsweise des Spielplatzes, handle. Ein solcher Mangel rechtfertige den Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, bis er behoben ist.

APROPRIO

Das Ende nach nur einem Jahr

Die Zürcher Beratungsstelle Apropro, die Mietenden zu Wohneigentum verhalf, musste schliessen. Das Stadtparlament hatte den Kredit gekappt.

Vor einem Jahr war die neue Beratungsstelle gegründet worden. Die Federführung übernahm die gemeinnützige Stiftung PWG, die im Immobilienbereich tätig ist. Ziel war, Mieterinnen und Mietern fachliche Hilfe zu leisten, die eine Liegenschaft selber übernehmen wollen. Meist muss dies unter Zeitdruck geschehen. Und vielfach haben die Mietenden nicht das nötige Know-

how, wie man eine Genossenschaft oder eine Eigentümergemeinschaft gründet.

Apropro konnte Erfolge vorweisen. M&W berichtete in der letzten Ausgabe über ein Projekt an der Gamperstrasse in der Nähe des Zürcher Hauptbahnhofs. Die Mieter konnten mit Unterstützung der Beratungsstelle eine Altliegenschaft übernehmen. Sie gründeten dafür eine Genossenschaft. Ursprünglich war für Apropro eine dreijährige Versuchsphase vorgesehen gewesen. Für den Pilotbetrieb wurde ein Kredit von 150'000 Franken gesprochen. Im letzten Dezember strich der Gemeinderat jedoch die für 2014 vorgesehene Jahrestanche aus dem Budget. Ein fragwürdiges Vorgehen, denn ein Pilotversuch sollte nicht

ohne Not gleich wieder abgebrochen werden. Damit musste die Stelle Anfang Jahr aufgeben. Sie ist ein Opfer der Sparpolitik geworden.

Jetzt besteht nur noch die Webseite des Projekts. Ratsuchende werden mindestens nicht ganz alleine gelassen. «Weil es anspruchsvoll ist, in Anbetracht des oft knappen Zeitrahmens ein Wohnhaus zu übernehmen, stellen wir hier einige Checklisten und Informationsbroschüren zum Download bereit», ist zu lesen. Weiter sind einige Links zu Genossenschaftsverbänden vorhanden, bei denen man sich erkundigen kann. Mit Apropro stirbt eine Idee aus dem Kreis des MV. Den Anstoss zur Schaffung dieses Beratungsangebots hatte ein Vorstoss von Jacqueline Badran (SP) gegeben.

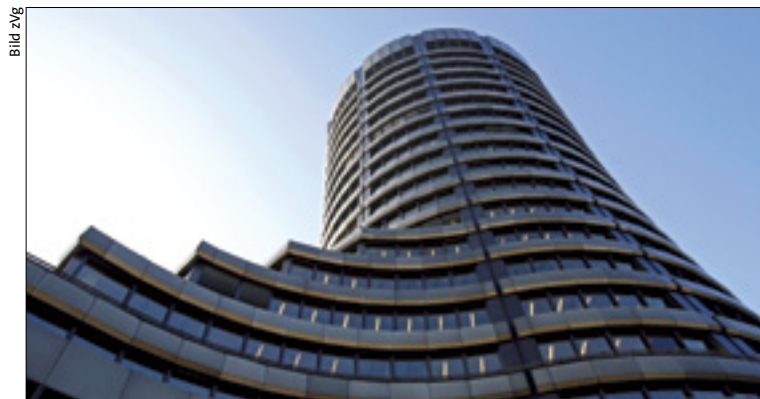
Auf dem falschen Gleis

Steuererleichterungen für Wohneigentümer heizen die Immobilienblase an. Eine neue Studie beweist das. Es gilt, das Steuerregime zu ändern.

Die Nationalbank (SNB) warnt vor einer neuen Immobilienblase. Um den Run auf billige Kredite zu bremsen, hat die SNB den antizyklischen Puffer erhöht: Die Banken müssen ihre Hypothekarkredite ab sofort mit mehr Eigenmitteln unterlegen. Die grosse Nachfrage nach Immobilienkrediten ist aber nicht nur den historisch tiefen Zinsen geschuldet.

Steuern viel wichtiger

Die Steuerpolitik spielt eine viel grössere Rolle als bisher gedacht. Dies ist die Erkenntnis einer neuen Studie, welche die Internationale Bank für Zahlungsausgleich (BIZ) in Basel



Die BIZ in Basel betrachtet Steuerrabatte für Wohneigentümer kritisch.

veröffentlicht hat*. Es handelt sich um eine breit angelegte Untersuchung, die insgesamt 57 Länder und einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten umfasst. Die Ökonomen untersuchten darin den Einfluss verschiedener Faktoren auf die Preisentwicklung im Immobilienmarkt. Die Frage war: Welche Massnahmen haben eine bremsende Wirkung auf die Immobilienpreise?

Die Antwort lautet: Neben einer Zinserhöhung bremsst nur eine Anhebung der wohnbezogenen Steuern den Preisanstieg bei Immobilien. Steuerreduktionen hingegen locken zu vermehrten Liegenschaftskäufen. Diese Schlussfolgerung sei für die Schweiz besonders brisant, hält der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) fest. Denn hierzulande gibt es überall

grosszügige Abzugsmöglichkeiten, tiefe Eigenmietwerte und in manchen Kantonen gar keine oder nur sehr geringe Liegenschafts- und Handänderungssteuern. «Die Aussicht auf solche Steuerersparnisse ist ein wichtiges Kriterium, um Wohneigentum zu erwerben», schreibt der SMV. Dies treibe die Liegenschaftspreise ununweigerlich in die Höhe, und mit ihnen auch die gesamten Wohnkosten.

Neues Regime nötig

Es brauche jetzt ein neues Steuerregime: «Die Politik tut gut daran, die Steuervorteile für Wohneigentümer abzuschaffen und schon gar nicht neue einzuführen», so der SMV mit Blick auf verschiedene hängige Vorstösse im Parlament von Hauseigentümerseite.

* BIS Working Papers No. 433: Can non-interest rate policies stabilise housing markets? Evidence from a panel of 57 economies, by Kenneth N. Kuttner and Ilhyock Shim, November 2013, www.bis.org

AIRBNB

Reisende als Untermieter? Das hat seine Tücken

Airbnb, das Online-Portal mit Privatunterkünften für Reisende, sorgt für Schlagzeilen. Das neue Angebot tangiert das Mietrecht.

Im Kanton Bern erhielt ein Mieter letzten Herbst die Kündigung, weil er seine Wohnung auf Airbnb an Rei-



Eine günstige Wohnung von Airbnb in den Niederlanden

sende vermietet hatte, ohne den Vermieter zuvor zu informieren. Das kann jedem passieren, der über dieses Online-Portal seine Wohnung an Gäste weitervermietet.

Auf der Airbnb-Plattform www.airbnb.ch werden Reisenden Privatwohnungen als temporäre Unterkünfte angeboten. Sie sind beliebt, weil sie meist viel günstiger als Hotels sind. Ein Blick in die Webseite zeigt: Schon für 75 Franken pro Nacht kann man zum Beispiel in London eine ansprechende Wohnung mieten. Die Nachfrage scheint rege. Die Plattform bietet mittlerweile Unterkünfte in 34'000 Städten

in 192 Ländern an. «Mit Airbnb kannst du deinen ungenutzten Wohnraum zu Geld machen», so der Slogan. Die Sache hat insofern einen Haken, als Mietende, die ihre Wohnung oder ein Zimmer weitervermieten wollen, die geltenden Bestimmungen des Mietrechts beachten müssen. Formell handelt es sich um eine Un-

termiete. Diese darf nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen. Und übermässige Gewinne zu erzielen ist nicht erlaubt. Die Airbnb-Vermietung erfolgt in einem rechtlichen Graubereich, da es diese Art gewerbmässige Untermiete bisher kaum gab.

Das Bundesamt für Wohnungswesen ist ebenfalls auf Airbnb aufmerksam geworden. Laut Cipriano Alvarez stellen sich bei solchen Reisedienst-Anbietern viele noch ungeklärte Fragen. Man prüfe, ob es rechtlichen Handlungsbedarf gebe, etwa im Mietrecht oder in der Mietverordnung. In Frankreich oder

Grossbritannien wurden bereits Gesetzesanpassungen in die Wege geleitet. Die Internetplattform ist vor allem den Hoteliers ein Dorn im Auge. Sie befürchten unerwünschte Konkurrenz.

Anzeige

KAM-oeko-LOGISCH
 TEL/FAX 044 272 14 44
 www.kamoeko.ch

REINIGUNGSSERVICE
 Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung,
 Daueraufträge aller Art,
 Zwischenreinigungen,
 kostenlose Beratung
 und Offerte mit Abgabegarantie

UMZUGSSERVICE
 Umzüge + Entsorgung + Reinigungen
 2 Fachmänner + LKW + Versicherung
 Fr. 140.-/Std. Gratisofferte

Haben Sie Mietprobleme?

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



Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn

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

Darf man WLAN verbieten?

Frage: Unser Vermieter will nicht, dass wir in unserer Mietwohnung Wi-Fi (WLAN) benutzen. Er verbietet dies mit der Begründung, es sei wegen der Strahlung gesundheitsschädigend. Darf er diese drahtlose Kommunikationsart verbieten?

Hotline: Nein, das kann er Ihnen nicht verbieten. Wenn Sie eine Wohnung mieten, dürfen Sie darin ein normales Leben führen. Und dazu gehört heutzutage die Nutzung von Wi-Fi. Im Anhang zum Mietverträgen finden sich häufig viele Verbote. Diese sind aber immer nur gültig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind.

Das Verbot eines gesundheitsschädigenden Verhaltens hat zunächst natürlich einen sachlichen Grund. Das befürchtete Gesundheits-

risko muss aber allgemein anerkannt sein. Bisher sind die Gerichte in der Schweiz immer davon ausgegangen, dass elektromagnetische Strahlung kein unzulässiges Gesundheitsrisiko darstellt, wenn sie sich im Rahmen der behördlichen Grenzwerte bewegt. Ihr Vermieter sieht dies vermutlich anders. Er gehört damit aber zu einer Minderheit, deren Meinung in der mietrechtlichen Rechtsprechung nicht berücksichtigt wird.

Auch eindeutig gesundheitsschädigende Verhaltensweisen kann ein Vermieter nicht verbieten, solange sie für Mitbewohner und Nachbarn keine übermässige Belastung darstellen. Ein Beispiel ist das Rauchen. Ein Rauchverbot im Mietvertrag wäre unverhältnismässig.



WLAN gehört heute zur Grundeinrichtung einer Wohnung.

HAUSHALT

Der gute Tipp

Der Frühling naht. Wie geht's Ihren Pflanzen?

Noch einen Monat, dann wird's (hoffentlich) wieder wärmer. Zeit, an die überwinterten Pflanzen zu denken.

Haben Sie die Überwinterung Ihrer Topf- und Kübelpflanzen im Griff? Jetzt zeigt sich, wer im letzten November gut gearbeitet hat. Ein Blick auf die Terrasse sollte Sie nicht beirren, wenn da noch haufenweise Schnee liegen sollte. Eine dicke Schneedecke auf den Topfpflanzen schadet nicht. Denn diese wirkt wie ein Deckel und schützt vor Wind und Wetter. Allzu hoch sollte sich die Last jedoch nicht türmen. Wird sie zu schwer, so leiden Pflanzen und Gehölze darunter. Am besten schafft man von Zeit zu Zeit Remedur mit einem Handbesen.

Bitte ohne Druck

Leichtes Abwischen ist angezeigt. Bitte kein Druck, denn sonst läuft man Gefahr, gefrorene Triebe zu beschädigen. Unter Eis brechen sie nämlich leicht ab, sie sind dann schnell verloren. Wer es ganz richtig machte, schützte die Töpfe vor

Anbruch des Winters mit einem Vliestuch oder Matten. Das schützt nicht nur die Pflanzen optimal, sondern auch die Terracotta-Kübel, die dann keine Sprünge aufweisen, wenn es wieder warm wird.

Wer in der Winterperiode die Pflanzen auf der Terrasse oder in der Garage einfach wochenlang stehen lässt und denkt, es wird ja von selber Frühling, darf sich nicht wundern, wenn die Rechnung nicht aufgeht. Auch in der Überwinterung wollen Hauspflanzen gepflegt sein. Jede Woche eine Kontrolle und alle drei bis vier Wochen ein «Gutsch» Wasser sind auch in der Periode der Saftruhe absolut nötig. Es könnte ja sein, dass sich Pilze und Schädlinge eingemistet haben. Dann heisst es: mit dem Messer ans Werk und die kranken Teile wegschneiden, damit sich der Befall nicht weiter ausbreitet.

Oleander und Zitrusarten

Bald kann man auch daran denken, bei Sträuchern schonend auszuholzen. Zum Beispiel beim beliebten Oleander: Morsche oder abgeknickte Äste gehören weg, damit der Baum in ein paar Wochen ohne Altlasten voll aufblühen kann. Bei dieser Arbeit empfehlen sich Handschuhe, um die Haut zu schützen. Viel Auf-



Wer die Pflanzen gut überwintert, wird sich im Frühling freuen.

merksamkeit verlangen Zitrusarten, die eher mediterranes denn raues Klima gewohnt sind. Möglichst viel Licht während der Wintermonate ist unabdingbar. Dünger kann man sich sparen. Nährstoffe sind erst im Frühjahr wieder gefragt. Entgegen einer landläufigen Ansicht vertragen Zitrusarten Zimmertemperaturen im Winter nicht, sie verlieren dann die Blätter. Ein kühler Stand-

ort zwischen 5 bis 10 Grad bekommt ihnen viel besser. Auch Wasser vertragen sie nur dosiert. Wenn sich die Blätter einrollen und die Ränder braun werden, so ist das ein Zeichen von zu viel Wasser. Feuchtigkeitsnachschieb ist erst wieder angezeigt, wenn die Erde komplett trocken ist. Sonst besteht die Gefahr, dass die Pflanze ganz abstirbt.

Was tun bei einer kalten Stube

Was gibt es Schöneres, als im Winter in einer warmen Stube zu sitzen? Doch nicht allen Mietenden ist dies vergönnt. Welche Rechte haben Sie, wenn die Heizung in Ihrer Mietwohnung nicht richtig funktioniert?

«Den ganzen Winter über ‹fröstle» ich in meiner Wohnung», so eine häufige Klage in Mietwohnungen. Eine zu tiefe Raumtemperatur müssen Sie sich aber grundsätzlich nicht bieten lassen. In unseren Breitengraden muss eine Wohnung gut geheizt sein, gemäss einer allseits anerkannten Regel mit mindestens 20 Grad.

Gemäss Empfehlung des Bundesamts für Energie soll man Schlafzimmer und Gänge zwar nur auf 17 Grad beheizen. Welche Räume Sie als Schlafzimmer und welche als Wohn- oder Arbeitsbereiche benutzen, ist aber Ihnen als Mieterin oder Mieter überlassen. Deshalb muss die ganze Wohnung auf mindestens 20 Grad beheizbar sein. Das heisst nicht, dass Sie überall so stark heizen sollen. Das Badezimmer soll laut Empfehlung des Bundesamts für Energie übrigens auf 23 Grad beheizt werden (Broschüre ‹Heizen mit Köpfchen›, www.energie.schweiz.ch). Zulässig ist eine gewisse Temperaturabsenkung in der Nacht. 16 bis 17 Grad warm werden sollte es allerdings auch dann.

Ein Thermometer nützt

Falls Sie zu kalt haben, kaufen Sie sich ein Thermometer und messen die Temperatur in Ihrer Wohnung. Erreichen Sie keine 20 Grad, informieren Sie den Vermieter oder Hauswart. Lösen diese das Problem nicht kurzfristig, beschweren Sie sich

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, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter ‹Dienstleistungen›.

Bilder m&w



Wenn Sie in der Stube kalte Füsse kriegen, ist ein energisches Anklopfen beim Vermieter angezeigt.

beim Vermieter mit eingeschriebenem Brief. Halten Sie darin fest, welche Werte Ihr Thermometer anzeigt. Dann können Sie grundsätzlich von diesem Zeitpunkt an eine Mietzinsreduktion beanspruchen. Über das weitere Vorgehen lassen Sie sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten. Notieren Sie zunächst weiterhin täglich die Ableswerte auf Ihrem Thermometer.

Zu tiefe Temperaturen in einer Mietwohnung stellen rechtlich gesehen einen Mangel am Mietobjekt dar, der Sie gemäss Art. 259d OR zu einer Mietzinsreduktion berechtigt. Wieviel diese ausmacht, ist Ermessenssache. Bewegt sich die Raumtemperatur lediglich zwischen 16 und 18 Grad, kann eine Kürzung des Nettomietzinses um 20 Prozent durchaus angemessen sein. Gewährt Ihnen der Vermieter nicht freiwillig eine angemessene Mietzinsreduktion, wenden Sie sich am besten an die Mietschlichtungsbehörde.

Eine Mietzinsreduktion wegen Mängeln können Sie auch rückwirkend geltend machen, Ihr Anspruch

verjährt erst nach fünf Jahren. Voraussetzung ist laut Gesetz allerdings, dass der Vermieter vom Mangel Kenntnis hatte. Für den Zeitraum vor Ihrer ersten nachweisbaren Reklamation können Sie deshalb kaum eine Reduktion verlangen.

Druck machen

Wenn Sie in Ihrer Wohnung frieren, sind Sie vermutlich nicht in erster Linie an einer Mietzinsreduktion interessiert, sondern daran, möglichst bald wieder warm zu haben. Der Vermieter ist verpflichtet, die dazu nötigen Massnahmen zu ergreifen. Tut er das nicht, können Sie gemäss Art. 259g OR Druck aufsetzen, indem Sie den Mietzins hinterlegen. Aber aufgepasst: Bezahlen Sie den Mietzins nicht einfach auf irgendeinem Sperrkonto! Sie müssen das Geld auf ein ganz bestimmtes amtliches Konto überweisen, das Ihnen die zuständige Mietschlichtungsbehörde angibt.

Zudem müssen Sie die Hinterlegung vorher mit eingeschriebenem

Brief androhen und ein Schlichtungsverfahren einleiten, wenn Sie den Mietzins auf das amtliche Konto einbezahlt haben. Über das genaue Vorgehen lassen Sie sich am besten vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten (Adressen siehe S. 14). Eine Hilfe bieten auch die Musterbriefe auf www.mieterverband.ch. Die Hinterlegung und das anschließende Schlichtungsverfahren kosten Sie nichts. Bis die ganze Prozedur durchgespielt ist, dauert es aber schnell einmal drei Monate.

Selbsthilfe bei Totalausfall

Wenn Sie stark frieren, schafft das Hinterlegungsverfahren jedenfalls nicht rechtzeitig Abhilfe. Ein typischer Fall ist, dass die Heizung mitten im Winter plötzlich ganz aussteigt. Die Temperaturen sinken dann rasch auf 10 Grad ab. Damit ist das Haus eigentlich unbewohnbar. In dieser Lage können Sie gemäss Art. 259b OR selbst eine Servicefirma kommen lassen, die den Schaden auf Kosten des Vermieters behebt. In-

be?

Im Würgegriff der Post

Die Post setzt die Mitgliederpresse – darunter auch M&W – weiterhin mit fragwürdigen Preiserhöhungen unter Druck.

Die Mitgliederpresse der Nonprofit-Organisationen und der Vereine ist ein echtes Biotop. Hier blühen alle möglichen Blätter. Gemäss einer Studie der Uni Bern sind es fast 400. Zusammen genommen erfüllen sie eine wichtige Funktion in unserer Demokratie. Sie tragen zum lebendigen Zusammenhalt unserer Gesellschaft bei. Doch diese Funktion wird im Management der Post nicht wahrgenommen.

Preise werden heraufgesetzt

Wie anders ist es zu erklären, dass der gelbe Riese seit Jahren eine gezielte Preissteigerungsstrategie verfolgt? Der erste grosse Schlag erfolgte Anfang 2013, als die Post ein neues Preissystem für den Transport von Zeitungen einführte. Die Versandkosten der Mitgliederpresse erhöhten sich um durchschnittlich 6 Prozent. Es gab auch Spitzen bis zu 20 Prozent. Weiter gab die Post einen harten Tarif durch. Sie stellte bis 2016 weitere Erhöhungen der Versandtarife in Aussicht.

Insgesamt soll der Preis um 6 Rappen pro Exemplar heraufgesetzt werden. Das tönt nach wenig, summiert sich aber bei Publikationen mit höheren Auflagen erklecklich. Jede Erhöhung um einen Rappen kostet beispielsweise den Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (MVD), der M&W herausgibt, nicht weniger als 20'000 Franken. Das sind Summen, die Nonprofit-Organisationen, die nur auf Mitgliederbasis funktionieren und keinen grossen Spendenhintergrund haben, auf Dauer nicht verkraften können.

Akut gefährdet

«Presseerzeugnisse der Verbände und Vereine aus Gewerbe, Kirchen und Parteien, aber auch aus Sport und Musik sind akut gefährdet», diagnostiziert Dore Heim, Sekretärin beim Schweizerischen Gewerkschaftsbund. Denn sie könnten zusätzliche Preiserhöhungen nicht einfach auf die Mitglieder abwälzen. Umgekehrt haben sie beim Postversand keine Alternativen. Es gibt in der Schweiz keine, der Post gleichwertigen Ver-



Muss die Post Gewinne auf Kosten der Mitgliederpresse machen?

triebssysteme, die sämtliche Haushalte beliefern. Hier hat die Post trotz der Liberalisierung eine Monopolstellung behalten.

Die Post, die seit kurzem eine Aktiengesellschaft ist, und mit ihr die zuständige Bundesrätin Doris Leuthard stellen sich auf den Stand-

punkt, das Unternehmen müsse eigenwirtschaftlich funktionieren. Sie meinen, auch der Zeitungsversand müsse ausgeglichen sein, was aber für einen subventionierten Bereich problematisch ist. Dabei praktiziert sie eine Vollkostenrechnung und rechnet zum Beispiel auch die Managementlöhne ein. «Das ist stossend», kritisiert Dore Heim. Das Gewinnstreben der Post gehe auf Kosten der Pressevielfalt. Als «schlechten Witz» bezeichnet sie den Umstand, dass der Bundesrat gleichzeitig letztes Jahr der eidgenössischen Medienkommission den Auftrag gegeben hat, ein Konzept für Medienvielfalt auszuarbeiten. Geichzeitig träge er durch Posttaxensteigerungen zur Verarmung dieser Vielfalt bei.

Was bei der Post offenbar einzig zählt, ist der Gewinn. Letzten August gab die Post einen Halbjahresgewinn 2013 von 359 Millionen Franken bekannt. Und sie erwartet für dieses Jahr wieder ein gutes Ergebnis, indem man «gezielt Wachstumsoptionen» nutze. Nur auf wessen Buckel?

45 Quadratmeter pro Person



Das Bundesamt für Statistik hat erstmals seit der Volkszählung 2000 wieder Daten zu Gebäuden und Wohnungen veröffentlicht. Unter anderem kam heraus, dass im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung leben. Dieser Wert ist unverändert geblieben. Demgegenüber ist der Wohnflächenverbrauch leicht angestiegen, und zwar von 44 auf 45 Quadratmeter pro Person. Zu dieser leichten Steigerung haben die Wohnungen beigetragen, die nach 2000 erbaut

wurden. Denn bei diesen allein betrachtet liegt der Wohnflächenverbrauch bei 49 Quadratmeter pro Person. Da dieser Wert immer mehr auf Kritik stiess, werden heute die Neubau-Wohnungen wieder etwas verünftiger und weniger verschwenderisch dimensioniert. Insgesamt lebten, bezogen aufs Jahr 2011, fast 2 Millionen Haushalte zur Miete. Als durchschnittliche Monatsmiete eruierte das BFS einen Wert von 1306 Franken.

formieren Sie wenn immer möglich zuerst den Hauswart oder Vermieter, nötigenfalls per SMS oder Mail. Ist das kurzfristig nicht möglich, dürfen Sie die Reparatur gemäss Art. 422 OR dennoch in Auftrag geben. Bestellen Sie möglichst die Firma, welche die Heizanlage auch sonst wartet. Meistens befindet sich auf dem Heizkessel ein Kleber mit der betreffenden Telefonnummer, die man benützen kann.

Sagt Ihnen der Servicemonteur, man müsse gleich den ganzen Heizbrenner auswechseln, sollten Sie ihn allerdings stoppen. Sehr aufwendige und teure Reparaturen dürfen Sie nicht einfach so auf Kosten des Vermieters in Auftrag geben. Wo die Grenze des Zulässigen liegt, ist Ermessenssache. In Zweifelsfällen sollten Sie eine richterliche Verfügung beantragen, die Sie zum Veranlassen der erforderlichen Reparatur auf Kosten des Vermieters ermächtigt. Wenden Sie sich dazu an den Mieterinnen- und Mieterverband.

Ruedi Spöndlin

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 14–19h, Sa 9–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

BASEL

MV Basel
www.mieterverband.ch/basel und
www.mvbasel.ch

Am Claraplatz (Clarastrasse 2, PF 396,
4005 Basel)

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

Persönliche Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für MV-
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder Unkos-
tenbeitrag

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

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/baselst
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-Mit-
glieder 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 Schmitten,
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-
auskünfte), E-mail: mieterverband.
deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger

Rechtsberatung:

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

Murten: Deutsche Bibliothek, Deutsche
Kirchgasse, jeden 1. und 3. Mo im
Monat, 19–20h

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock
Kanzlei Gruber, 1. und 3. Do
im Monat, 18–19h

GLARUS

MV Glarus

Postfach 245, 8867 Niederurnen
Tel. 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung:

Postgasse 42, 8750 Glarus
Beratungen jeweils Do nach tel.
Vereinbarung von 14–17 Uhr
Tel. 0848 051 051

Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmedienst (PWAD):
055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden, Postfach 361,
7004 Chur, Tel. 0848 064 064,
graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung: 081 253 60 62

Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen: 0848 064 064
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)

Bild m&w



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 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. 0848 053 053, Fax 041 822 04 33
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Tel. 0848 053 053

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 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: Kündigungsf formular

Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung

120 Seiten

Schriften

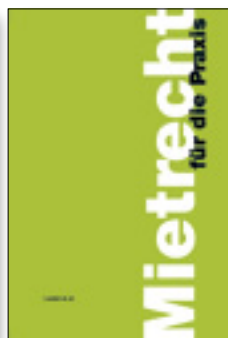
Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

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

Neuaufgabe 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

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)

Menschenrecht auf Wohnen

Der Internationale Mieter-Dachverband traf sich in Polen und verabschiedete eine Resolution, in der das Recht auf Wohnen als ein grundlegendes Menschenrecht bezeichnet wird.

Der 19. Kongress der International Union of Tenants (IUT) fand letzten Oktober im polnischen Krakau statt. Mehr als 120 Delegierte aus 25 Ländern versammelten sich für drei Tage, leider ohne Vertreter aus Afrika, welche wegen Visaproblemen nicht einreisen konnten. Dafür gab es Teilnehmende aus Australien, Japan und Kanada. Es konnten neue Mitglieder aus Kenya und Elfenbeinküste aufgenommen werden.

Flexibler Mietsektor wichtig

In seiner Eröffnungsrede erinnerte IUT-Präsident Sven Bergenstrahlé aus Schweden an die grosse Bedeu-



Mitglieder des internationalen Mieterverbands IUT posieren in Krakau.

tung eines Mietsektors in einer Gesellschaft, in der die Flexibilität gross geschrieben wird. Auch erinnerte er an daran, wie wichtig es sei, mit Subventionen und Steuererleichterungen den Zugang zu bezahlbaren Wohnungen sicherzustellen. Die Wohnpolitik dürfe sich nicht ausschliesslich auf die Eigentumsförderung konzentrieren, wie dies heute meist der Fall sei.

Am Kongress stellte Marja Elsinga, Professorin an der Universität Delft in den Niederlanden, eine interessante Studie zum Thema Wohneigentum in Europa dar. Sie zeigte auf, dass eine starke Eigentumsquote nicht im Gleichschritt auch zu einer

starken Wirtschaft führe, wie man sich dies spontan denken würde. Im Gegenteil: Je höher der Mieteranteil in einem Land sei, desto höher sei das Bruttoinlandprodukt. So seien gerade Länder mit hohen Mieteranteilen wie die Schweiz, Deutschland oder die nordischen Staaten wirtschaftlich besser gestellt als südliche Länder wie Spanien, Griechenland oder die osteuropäischen Staaten, wo die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden lebt.

In einer vom Kongress verabschiedeten Resolution, die sich an alle Regierungen richtet, wurden diese aufgefordert, das Bedürfnis nach

einer angemessenen und bezahlbaren Wohnung als ein grundlegendes Menschenrecht anzuerkennen. Als Folge davon werden die Exekutiven eingeladen, darauf hinzuwirken, dass mindestens ein Drittel des Mietwohnungssektors aus günstigen Wohnungen besteht. Interessierte können diesen Text wie auch weitere Dokumente des Kongresses direkt von der Webseite der IUT herunterladen. Der nächste Kongress findet im Jahr 2016 in Schottland statt. In diesem Jahr feiert der Internationale Mieter-Dachverband seinen 90. Geburtstag. Der Verband wurde 1926 in Zürich gegründet.

→ www.iut.nu

URTEILE

Fristenstillstand nach neuer ZPO

Im übergangsrechtlichen Verfahren gilt für die Frist zur Anrufung des Gerichts nach ergangenem Entscheid der Schlichtungsbehörde noch das alte Recht. Der Entscheid der Schlichtungsbehörde gilt dabei als prima facie-Entscheid im Vorfeld des erstinstanzlichen Verfahrens. Daher kommen hier die nach neuem Recht für das gerichtliche Verfahren geltenden Gerichtsferien nicht zur Anwendung.

Art. 145 Abs. 2 ZPO, Art. 209 Abs. 4 ZPO, Art. 404 Abs. 1 ZPO, Art. 405 Abs. 1 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_203/2012) vom 17. Oktober 2012. Publ. in mp 1/2013

Verpflichtung des Käufers, die Mietverträge zu übernehmen

Der Erwerber einer Mietliegenschaft kann im Kaufvertrag zur Übernahme der bestehenden Mietverhältnisse verpflichtet werden. Diese Verpflichtung ist ein Vertrag zugunsten eines Dritten und gibt dem begünstigten Mieter das Recht, sich darauf zu berufen.

Art. 261 OR. Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civil (XC11.029534-121669 520) vom 7. Dezember 2012 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/2013

Gewinn aus Untermiete

Der Vermieter hat nach den Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag Anspruch auf den missbräuchlichen Teil der Untermiete, wenn er vom Hauptmieter auf Nachfrage über die tatsächliche Höhe der Untermiete getäuscht wurde.

Art. 262, Art. 423 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A_594/2012) vom 28. Februar 2013. Publ. in mp 4/2013