



Auch Haustiere haben Rechte – aber welche?

Selbstbestimmt wohnen im «Kraftwerk1»

Liebe Leserinnen, liebe Leser

M&W gehört offensichtlich nicht zur bevorzugten Lektüre von Bundesrat Johann Schneider-Ammann. Denn sonst könnte er gewiss nicht eine Rede halten, wie sie kürzlich an den Grenchner Wohntagen zu hören war. Darin zeichnete der Volkswirtschaftschef eine wohnpolitische Heile-Welt-Schweiz, welche die Frage provoziert: Wo lebt der Mann eigentlich? In der Schweiz der steigenden Mieten, der ungerechtfertigten Aufschläge und des schwachen Mieterschutzes lebt er jedenfalls nicht.



Schneider-Ammann wandte sich gegen Massnahmen im Wohnungsmarkt und lobte die Marktkräfte (siehe Beitrag S. 13). Allfällige Probleme sollten nicht der Bund, sondern die Kantone und Gemeinden lösen. So lautet sein Programm der Passivität. Kaum ein Bundesrat vor ihm hat so wenig wohnpolitische Sensibilität gezeigt. Auch mit der Kompetenz scheint es nicht weit her zu sein. Hat Schneider-Ammann es doch tatsächlich als Massnahme seines Bundesamts für Wohnungswesen hingestellt, dass der Referenzzins auf zwei Prozent gesunken ist. Dabei war das ein rein rechnerischer Vorgang. Ist der Mann noch zu retten?

Es kann ja einmal sein, dass in einem vorbereiteten Manuskript ein Fehler ist. Nur sollte der Bundesrat, der das vorliest, sich auch noch etwas dabei denken. Das scheint aber nicht der Fall gewesen zu sein. An den Grenchner Wohntagen sind wir klüger geworden: Von Johann Schneider-Ammann dürfen die Mietenden im Land nichts erwarten. Leider.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

| | |
|----|--|
| 3 | Mietzinssenkungsaktion Faule Ausreden mit der Vermietererteuerung. |
| 4 | Anfangsmieten Der SMV diskutiert eine Volksinitiative. |
| 6 | Neues Wohnen Blick in die Zürcher Alternativsiedlung Kraftwerk1. |
| 8 | Kündigung Wird die «Zürich»-Versicherung eine 100jährige vor die Tür setzen? |
| 9 | Personenfreizügigkeit SMV fordert Schutzmassnahmen für die Mietenden. |
| 11 | Hotline Muss der Vermieter bei der Wohnungsabgabe erscheinen? |
| 12 | Miettip Welche Rechte Haustiere haben |
| 13 | Bundesrat Johann Schneider-Ammann zelebriert die heile Welt. |
| 15 | Service Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes» |
| 16 | Formularpflicht Ab sofort mehr Transparenz bei den Zürcher Mieten. |

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
Foto Titelbild: zVg
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: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch
Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der
schweiz



Bild Viviane Traber



Ob sie nach ihren Rechten im Haushalt Ausschau hält? (Seite 12)

Die faule Ausrede mit den Kosten

Die Mietzinssenkungsaktion des MV ist ein voller Erfolg. Mietende im ganzen Land konnten tiefere Mieten durchsetzen. Doch immer noch kommen Vermieter mit faulen Ausreden, vor allem mit der Teuerung.

Auch Therese Niederberger wollte vom gesunkenen Referenzzinns profitieren. Sie beantragte eine Senkung. Doch der Vermieter antwortete, er könne «wegen gestiegener Unterhalts- und Betriebskosten» nicht reduzieren. Therese Niederberger fragte sich: «Soll ich das einfach glauben und akzeptieren?» Viele Mietende sind jetzt mit dieser Situation konfrontiert. Denn der Einwand gestiegener Unterhaltskosten erfolgt sehr häufig.

Verunsicherte Mieter

MV-Beratungsstellen erhalten Anrufe verunsicherter Mieterinnen und Mieter. Diese wollen wissen, was sie jetzt tun sollen. Es stimmt, dass der Vermieter gestiegene Unterhaltskosten verrechnen darf. Doch so einfach, wie sich das manche vorstellen, geht es nicht. Behaupten allein genügt nicht. Die angebliche Kostensteigerung muss belegt werden. Und mit dem Beweis bekunden viele Vermieter grösste Mühe.

Schon eine kurze Überlegung zeigt: Mit der angeblichen Unterhaltsteuerung kann es nicht weit her sein. Die Teuerung war in der letzten Zeit praktisch inexistent. Also muss schon ein längeres Mietverhältnis bestehen, damit dieses Argument glaubhaft wird. Wer noch nicht lange in der Wohnung ist, kann getrost darauf vertrauen, dass die Einrede unbegründet ist. Die allermeisten Mietenden haben eine ungeschmälerte Senkung zugeht. In Einzelfällen kann es sein, dass die Gegenrechnung des Vermieters den Senkungsanspruch wieder auffrisst oder – in Ausnahmefällen – sogar zu einer leichten Mieterhöhung berechtigt.

Das Bundesgericht hat definiert, wie der Nachweis gestiegener Unterhaltskosten auszusehen hat. Danach wird der Durchschnitt der zwei entsprechenden Dreijahresperioden herangezogen und verglichen, ob daraus eine Kostensteigerung ersicht-

**Sorgen Sie dafür,
dass Ihre Miete sinkt**

lich ist. Oft kommt dann nur heisse Luft heraus. «Den meisten Vermietern ist durchaus bewusst, dass ihre Argumentation dürftig ist», sagt Urs Thrier vom MV Baselland. «Doch sie setzen einfach darauf, dass die Mieter sich nicht getrauen, den klaren Nachweis zu verlangen.» Aus diesem Grund knicken sie ein, wenn sie vor die Schlichtungsstelle müssen.

Wincasa krebst zurück

Thrier hat dafür Beispiele. So machte die Wincasa auf die Aufforderung zum konkreten Hinweis einen Rückzieher: «Der Aufwand ist dafür zu gross für uns, weshalb wir die Anpassung per 1. Februar 2014 vornehmen werden ohne Berücksichtigung der Unterhaltskosten.» Zuvor hatte die Wincasa noch behauptet, sie müsse die Miete nicht senken, sondern sie könne sie im Gegenteil sogar noch um 47 Franken erhöhen. Thriers Fazit: «Man darf sich nicht einschüch-

tern lassen!» Auf ähnliche Weise krebste die Basler Immobilienverwaltung Gribi AG zurück. Sie schrieb in einem Brief: «Da die Rechtslage in dieser Sache zurzeit unklar ist, werden wir auf die Überwälzung der

Kostensteigerung in diesem Moment ohne Präjudiz verzichten.»

Diese Antwort ist ziemlich frech. Denn die Rechtslage ist sonnenklar. Dass ausgerechnet die Gribi AG so argumentiert, wirft ein Schlaglicht auf die Methoden der Immobilienbranche im Umgang mit den Mietenden. Der Chef der Gribi AG, Urs Gribi, ist der Präsident des Immobilienverbands SVIT. Kennt er die Rechtslage nicht oder hat er seinen Laden nicht im Griff? Beide Varianten stellen ihm kein gutes Zeugnis aus.

Mails an den MV: Mieter freuen sich über den Erfolg

«Dank Ihnen habe ich eine Mietreduktion erhalten. Ich spare ab Februar 2014 sagenhafte 216 Franken pro Monat. Bin froh, bei Ihnen Mitglied sein zu dürfen.»

C.B. per E-Mail

«Sie haben mich in Sachen Kostenstand bezüglich Weiterleitung an die Schlichtungsstelle beraten. Inzwischen hat mein Vermieter eingelenkt und mir die Fr. 79.– (zähneknirschend) nun doch zugestanden. Ich möchte mich bei Ihnen für die kompetente Beratung bedanken.

Es zeigt sich einmal mehr, dass einem nichts geschenkt wird und dass es sich lohnt, für seine Rechte einzustehen.»

D.C. aus Allschwil

«Ich habe mich bei meiner <Regie> erfolgreich um eine Mietzinsreduktion bemüht. Auf Ihren Aufruf hin (man braucht wohl manchmal tatsächlich einen Tritt in den Allerwertesten) habe ich den Brief verfasst und innert nützlicher Frist Antwort erhalten. Ich zahle jetzt ab April 2014 Fr. 52.– weniger Miete pro Monat.»

N.T. aus Fribourg

OFFENER BRIEF

Ortsüblichkeit: «Bitte begründen Sie!»

SMV-Präsidentin Marina Carobbio hat dem Hauseigentümerverband einen Brief geschrieben.

«Angesichts des historisch tiefen Referenzzinnsatzes von nur zwei Prozent profitieren die Hausbesitzer derzeit von sehr tiefen Kapital-



Marina Carobbio

kosten. Die Bedingungen für günstige Kredite waren seit Jahrzehnten nicht besser. Von der tiefen Zinslage müssen jetzt auch die Mieterinnen

und Mieter profitieren. Seit der letzten Senkung des Referenzzinnsatzes vom vergangenen September stell-

ten viele ein Gesuch für eine Mietzinsreduktion. Wie wir aus der Beratungstätigkeit wissen, verweigern Vermieter die Weitergabe der Reduktion jedoch häufig mit pauschalisierten Begründungen. So schreiben sie zum Beispiel, der Mietzins sei unter den orts- und quartierüblichen Mieten oder es werde eine ungenügende Rendite erzielt.

Der SMV bittet Ihre Organisation darum, dass Sie Ihre Mitglieder an die Verantwortung und Pflichten erinnern. Fakten und Zahlen für die Ablehnung einer Mietreduktion müssen sauber und transparent begründet werden. Was die Orts- und Quartierüblichkeit betrifft, fordert die Gerichtspraxis, dass der Vermieter vergleichbare Mietobjekte in der unmittelbaren Nachbarschaft als Beweis nennen kann.

Ohne klare Beweise sind die Angaben in einem Ablehnungsschrei-

ben nicht überprüfbar und zwingen die Mieterinnen und Mieter dazu, bei den Schlichtungsstellen eine Senkungsklage einzureichen. In den letzten Jahren versuchten die Immobilienvertreter, die Rechte der Mietenden durch die Abschaffung kostenloser Mietverfahren vor Gericht (Kanton Waadt) zu beschneiden, oder sie lehnten deren Einführung von Beginn weg ab (Kantone Basel-Stadt, Zürich). Sie begründeten dies mit dem Argument, es gebe so mehr Prozesse.

Ihren Willen zur Vermeidung unnötiger Prozesse können die Vermieter jetzt unter Beweis stellen, indem sie Mietende für die Nichtweitergabe einer Senkung saubere Begründungen liefern. Wir danken Ihnen, dass Sie Ihre Mitglieder offensiv informieren, dass Ablehnungen von Senkungsbegehren klar und umfassend begründet werden müssen.»

Hohe Mietaufschläge bekäm

Ständig höhere Anfangsmieten und wenig Aussicht auf Besserung: Der MV diskutiert eine nationale Volksinitiative gegen überhöhte Aufschläge. Die jüngste Generalversammlung hat erste Entscheide gefällt.

Die Beispiele sind bekannt: Wird eine Wohnung frei, so schlägt der Mietzins oft um mehrere Hundert Franken auf, ohne Gegenleistung. Und dass dies nicht nur Einzelbeispiele sind, zeigen die Statistiken: Die Mietzinsaufschläge bei Wiedervermietungen betragen im Schnitt fünf Prozent, in den Zentren deutlich mehr mit dem klaren Spitzenplatz von Genf. Dort betragen die durchschnittlichen Aufschläge der Wiedervermietungen bei Wohnungen auf dem freien Markt nicht weniger als 20 Prozent!

Kein Ende in Sicht

Immobilienbüros wie Wüest und Partner sehen bei den Anfangsmieten kein Ende der Mietpreisstörungen. Sie prognostizieren auch fürs 2014 einen weiteren Anstieg. Ende Oktober diskutierte auch der «Zischtigsclub» des Schweizer Fernsehens über diese Probleme. Anita Thanei, Präsidentin des Deutsch-

schweizer Mieterinnen- und Mieterverbands, prangerte den Verdrängungskampf in den grösseren Städten an, der für Wohnungssuchende oft zu unwürdigen Situationen führe. Die Wohnungsknappheit sei ein Nährboden für Missbräuche durch rücksichtslose Vermieter. Für Hans Egloff, Präsident des Hauseigentümerverbands, beschränken sich die Probleme dagegen fast ausschliesslich auf die Stadt Zürich, wie er sagte. Er sollte sich einmal in den anderen Agglomerationen umhören!

Die hohen Aufschläge bei Wiedervermietungen sind nicht nur für jene ein grosses Problem, die jetzt eine Wohnung suchen. Sie ärgern noch viel mehr Leute: Wenn bei einer Vermietung nicht einmal die Wohnung frisch gestrichen oder wenigstens die alte Küche erneuert ist, so ist klar, dass einmal mehr die Wohnungsnot zur Renditemaximierung ausgenutzt wird. Die Verlockung dazu ist gross, denn mit viel Widerstand müssen die Vermieter nicht rechnen. Zwar können heute missbräuchliche Anfangsmieten angefochten werden. Doch in vielen Fällen sind die Erfolgsaussichten gering.

Denn die Missbräuchlichkeit muss im Normalfall vom Kläger, also der Mietpartei, bewiesen werden. Wenn sich der Vermieter auf die Orts- und Quartierüblichkeit beruft, so sind die Chancen auf Erfolg vor Gericht klein. Beruft er sich auf eine ungenügende Rendite, fehlen dem



Im Hotspot Zürich nutzen Hausbesitzer die Lage aus und schlagen bei einer Wiedervermie-

Mieter die Unterlagen, um den Gegenbeweis anzutreten, auch wenn der Vermieter angehalten ist, diese offenzulegen. Unter solchen Bedingungen bleibt der Schutz der Mietenden vor missbräuchlichen Anfangsmieten in den meisten Fällen nur toter Buchstabe.

Umkehr der Beweislast

Hier setzt der Vorschlag des MV für eine nationale Volksinitiative an. Sie will festlegen, dass der Vermieter allgemein für die Höhe des Mietzinses

beweispflichtig ist. Er soll im Streitfall den Beweis antreten, dass er zum Beispiel eine ungenügende Rendite erzielt, oder dass seine Wohnung unter dem orts- und quartierüblichen Niveau liegt. Schliesslich ist es der Vermieter, der den Anfangsmietzins festlegt, ihn während des laufenden Mietverhältnisses erhöht oder bei einem Senkungsbegehren den neuen Mietzins berechnet. Erhöht er zum Beispiel bei einer Wiedervermietung den Mietzins, so soll es an ihm sein, eine allfällig ungenü-

KANTON ZÜRICH

Knappe Mehrheit für das «Zuger Modell»

Wegweisender Entscheid im Zürcher Parlament: Künftig sollen Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen möglich werden.

Das war ein harter Kampf: Mit 88 gegen 84 Stimmen hat der Zürcher Kantonsrat Ende Oktober einen Entscheid zugunsten bezahlbarer Wohnungen gefällt. In Zukunft sollen die Gemeinden Spezialzonen für günstigen Wohnraum festlegen können, wie man sie bereits im Kanton Zug kennt. Allerdings nur in neuer oder umgezonten Gebieten, nicht in

bereits bestehenden. Im Gegenzug soll dafür in den Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen eine höhere Ausnutzung erlaubt sein.

Hart gerungen

Das knappe Abstimmungsergebnis zeigt, dass hart gerungen wurde. Die Bau- und Vermieterlobby, denen SVP und FDP nahestehen, setzte alles daran, die Neuerung zu verhindern, weil sie um die bisherigen Profite fürchtet. Im Rat beschworen bürgerliche Vertreter unter Zuzug von BDP und EDU ein Angstscenario herauf, wonach sich die Investoren zurückziehen würden und dann gar nichts mehr gebaut würde. HEV-Vertreter

wehrten sich zudem, weil sie gegen jegliche Eingriffe in die Freiheit der Vermieter sind.

Doch das reichte nicht. Die Mehrheit aus SP, CVP (mit wenigen Abweichlern), Grüne/AL/CSP, GLP und EVP hielt Stand. Aber es war strenge Fraktionsdisziplin gefragt. Gegen Absenzen wurde die Peitsche geschwungen. Die knappe Mehrheit hatte sich in der vorberatenden Kommission bereits abgezeichnet. Schliesslich gab den Ausschlag, dass es in den Reihen der Rechten einige Lücken gab. Die CVP war dabei, weil sie den auf dem Tisch liegenden Vorschlag stark geprägt hatte.

Diesen Sieg im Parlament darf sich der MV mit seinen Bündnispart-

nern zugute schreiben. Er hatte die Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» angeregt, die dann durch die SP eingereicht wurde. Das «Zuger Modell» verspricht mehr preisgünstige Wohnungen durch raumplanerische Massnahmen. Dass es funktioniert, hat sich im Inner-schweizer Kanton gezeigt. Allerdings ist der Kampf noch nicht ausgefochten. Allgemein wird ein Referendum von rechts erwartet. Es wird wohl zu einer kantonalen Volksabstimmung kommen. Darin werden die Befürworter ein zusätzliches Argument geltend machen: Dank mehr bezahlbaren Wohnungen werden die Gemeinden von hohen Sozialkosten entlastet.

pfen

«Wir arbeiten an einer neuen Homepage»



tung teils massiv auf.

Beatrice Jäggi ist auf der Geschäftsstelle des SMV/D in Zürich mit der Neukonzeption der Webseite des MV befasst. Im Verlauf des nächsten Jahres soll diese aufgeschaltet werden.

Tausende von Mitgliedern und Interessierten suchen jeden Tag auf der MV-Webseite www.mieterverband.ch nach Informationen zu wohn- und mietrechtlichen Problemen. In den vergangenen zehn Jahren wurde die Homepage ständig ausgebaut. Immer mehr Tools, Tabellen und Ratgeber-Möglichkeiten kamen hinzu. Mit der ständigen Erweiterung wurde das Informationsangebot reichhaltiger, aber auch unübersichtlicher. Die Navigation wurde anspruchsvoller. Das A und O einer Webseite ist aber, dass gewünschte Informationen schnell gefunden werden. Aus diesem Grund wurde entschieden, dass die Internetseite vollständig neu konzipiert werden soll.

Eine Herausforderung

Ein solches Projekt stellt hohe Anforderungen. Da die Online-Kommunikation generell immer wichtiger wird, suchte der Deutschschweizer Dachverband vor einem Jahr eine zusätzliche Fachkraft für die Geschäftsstelle in Zürich. Die Wahl fiel auf die 47jährige Zürcherin Beatrice Jäggi. Sie verfügt über viel Erfahrung auf diesem Gebiet. Unter anderem war sie über zehn Jahre lang beim «Tages-Anzeiger» als Online-Redaktorin und Webpublisherin tätig. Sie arbeitete beim Redesign des Ausgehmagazins «züritipp» mit.

Jetzt managt eine Arbeitsgruppe das Projekt der neuen MV-Homepage. Beatrice Jäggi ist dabei. Wann wird das Resultat vorliegen? «Im Verlauf von 2014 wird es so weit sein», sagt sie. Die Erfahrung bei IT-Projekten zeigt, dass genaue Zeitangaben schwierig sind, da der Gang der Umsetzungsarbeiten von verschiedenen Faktoren abhängig ist. Die neue Homepage werde benutzerfreundli-

cher sein, verspricht Beatrice Jäggi. Wie anspruchsvoll die Arbeiten sind, erläutert sie am Beispiel des Bereichs «Mietrecht Online». Hier sind jetzt rund dreihundert Fallbeispiele aufgelistet. Jedes einzelne muss überprüft und angepasst werden. «Man kann nicht einfach eine Tabelle aus der Datenbank auswechseln», sagt Beatrice Jäggi. Eine externe Webagentur leistet den technischen Support für die Umsetzung.

Den inhaltlichen Input muss jedoch der MV liefern. Denn hier geht es um den Kernbereich, das Mietrecht. Viele Detailfragen sind zu klä-



Beatrice Jäggi befasst sich im Zentralsekretariat des SMV/D mit der Online-Kommunikation.

ren, bis hin zur Farbgebung. Die Stammfarben des MV Grün-Blau sind Erkennungsmerkmale und sollen zielgerecht eingesetzt werden. Ebenfalls sind die Gratisangebote zu klären. Gewisse Informationsleistungen sollen den Mitgliedern vorbehalten bleiben, andere wiederum können von allen Ratsuchenden abgerufen werden, auch wenn sie nicht zahlendes Mitglied sind. Schliesslich möchte sie der MV überzeugen, dass es sich auch für sie lohnt, dem Verband beizutreten.

Beatrice Jäggi ist nicht nur mit der Homepage beschäftigt. Zu ihren Aufgaben gehört auch die Betreuung der Sektionen. So liegt zum Beispiel das Dossier «Erreichbarkeit» auf ihrem Tisch. Nicht alle Sektionen sind gleich gut zu erreichen. Das liegt daran, dass nur die grösseren über ein Sekretariat verfügen, das zu den normalen Bürozeiten besetzt ist. Kleinere Sektionen mit we-

niger finanziellen Mitteln müssen ihre Erreichbarkeit für die Ratsuchenden anders sicherstellen. Beatrice Jäggi hat für einige dieser Sektionen Rufumleitungen organisiert (es stand in M&W). So landen nun Anfragen aus den Regionen vermehrt beim Zentralsekretariat in Zürich. Dies bedingt einen Zusatzaufwand, der organisiert sein will.

System funktioniert

«Dieses System funktioniert ganz gut», zieht Beatrice Jäggi eine vorläufige Bilanz. Viele Ratsuchende sind froh, wenn sie mit Fachleuten über ihr Problem sprechen können. «Wir machen aber immer den Vorbehalt, dass wir keine rechtlich hieb- und stichfesten Auskünfte geben können», relativiert sie. Wer sicher sein will, muss auf jeden Fall die Rechtsberatung vor Ort konsultieren. Beatrice Jäggi hat erfahren, dass es schon viel nützt, wenn sich Ratsuchende einmal aussprechen können. «Es ist leider so, dass breite Kreise vom komplizierten Mietrecht überfordert sind.»

Sie hat es auch schon erlebt, dass sich Personen gemeldet haben, die sich existenziell bedrängt fühlten, etwa durch einen nahenden Kündigungstermin. Sie wussten nicht mehr was tun. «Da müssen wir sozusagen erste Hilfe leisten.» Primär ist

dann Zuhören gefragt, schliesslich ein schnelles Erfassen des Problems und dann das Aufzeigen von möglichen Lösungen. Beatrice Jäggi rechnet damit, dass der Beratungsaufwand in nächster Zukunft steigen wird – vor allem, wenn der Referenzzins wieder in die Höhe klettert. Davon gehen heute sämtliche Wirtschaftsfachleute aus.

Beatrice Jäggi nimmt beim MV ein Teilpensum wahr. Daneben ist sie noch auf anderen Feldern beruflich engagiert, etwa im Kulturzentrum Rote Fabrik, wo sie seit längerem in der Arbeitsgruppe mitarbeitet, die das Filmprogramm zusammenstellt. Früher betreute sie auch die Pressearbeit eines Sportverbands. Mit ihr verfügt der MV über eine gewiefte Online-Fachfrau, die sich im digitalen Universum von Facebook, Twitter und Blogs auskennt und der Mieterbewegung dort Gehör verschaffen kann.

gende Rendite auch zu belegen oder den Beweis anzutreten, dass der Mietzins zuvor tatsächlich unter dem orts- und quartierüblichen Niveau lag.

Gleichzeitig soll landesweit die Formularpflicht eingeführt werden. Alle Mietenden sollen also bei Mietbeginn wissen können, wie hoch der Mietzins beim letzten Mietverhältnis war. Dieses Formular gibt es heute in den Kantonen Genf, Waadt, Neuenburg, Fribourg, Zürich, Zug und Nidwalden. Es ist auch in den anderen Kantonen wichtig, um horrenden Anfangsmieten zu bekämpfen, und es soll gegenüber der heutigen Ausgestaltung verbessert werden: So sollen die Vermieter ihre Aufschläge nicht nur begründen, sondern auch die Berechnung auf dem Formular aufzeigen. Machen sie dies nicht, so ist die Mietzinserhöhung ungültig. So erfahren die Mietenden, wie hoch ein Aufschlag ist, und sie können abschätzen, ob sich eine Anfechtung des Anfangsmietzins lohnt.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) hat diesen Initiativvorschlag an der Generalversammlung vom 16. November diskutiert und über einen möglichen Sammelstart im nächsten Jahr entschieden. Gleichzeitig wurde die Initiative Wohnpolitik diskutiert, die eine Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums beinhaltet. M&W wird in der nächsten Ausgabe ausführlich über den neuesten Stand der Dinge berichten.

Michael Töngi

Das «Kraftwerk» expandiert

Das alternative Wohnprojekt Kraftwerk1 expandiert. In Dübendorf wird die dritte Siedlung in Angriff genommen. Worin besteht das Geheimnis seines Erfolgs? M&W fragte nach.

«Zwicky Süd» heisst das neue Projekt. Seit vier Jahren wird daran gearbeitet. Auf insgesamt 17'000 Quadratmetern werden neue Wohnungen und Gewerberäume entstehen. Gegen Ende 2015 soll es vollendet sein. «Zwicky Süd» wird 78 Millionen Franken kosten. Und es ist der dritte Streich der Zürcher Bau- und Wohngemeinschaft Kraftwerk1. Wer hätte anfangs gedacht, dass es so weit kommt?

Stadtbewegte wurden aktiv

1993 hatten sich stadtbewegte Menschen aus Zürich vorgenommen, den Traum vom selbstbestimmten Wohnen in die Tat umzusetzen. Sie gründeten den Verein «Kraftwerk1». Hintergrund waren die Erfahrungen aus Alternativprojekten wie Wohlgröth, Karthago oder Stauffacher. Dahinter standen die Visionen des Schriftstellers P. M.: Mit seinen «bolo'bolo» hatte er autonome Wohn- und Produktionsgemeinschaften für solidarische Menschen entworfen, die ohne Entfremdung und im Einklang mit der Natur leben. Acht Jahre später stand die erste Siedlung zum Bezug bereit: 170 Erwachsene, 80 Kinder und 90 Gewerbetreibende



Vom Tram aus gut sichtbar: der Name der Zürcher Alternativsiedlung.

Bilder m&w



Blick in die erste Kraftwerk1-Siedlung an der Zürcher Hardturmstrasse.

betreiben an der Hardturmstrasse in Zürich ein Projekt, das immer noch als pionierhaft gilt.

Wird «Zwicky Süd» ein Ableger davon? «Nein», sagt Sebastian Hefti, Co-Präsident der Bau- und Wohngemeinschaft, «wir wollen nicht einfach eine Kopie machen.» In Dübendorf stellt sich eine andere Situation. Die Lage in einem verkehrsbelasteten Entwicklungsgebiet sei speziell, da brauche es neue Antworten. Zudem baue man dort nicht allein: Die Kraftwerk1-Genossenschaft übernimmt nur einen Teil des Industriegeländes, andere Partner bauen mit. Beim Grundstück handelt es sich um die ehemalige Spinnerei Zwicky AG, die bis 2001 Nähfäden und Webgarne herstellte und dann den Betrieb einstellte. «Der Standort ist für alle Beteiligten eine besondere Herausforderung», so Hefti.

Philosophie bleibt

Und doch wird «Zwicky Süd» eine typische Kraftwerk1-Siedlung sein. Denn der Kern der Philosophie wird nicht angetastet. Will heissen: Es wird ein weiteres Stück Öko- und Sozialutopie umgesetzt. Die Planung erfolgt partizipativ zusammen mit

den Interessenten. Der Wohnmix ist experimentell und bietet von der Gross-WG bis zum Einzigerzimmer grösstmögliche Vielfalt. Gewerbe und Werkstätten, Arzt- und Praxisgemeinschaften, soziale Betreuungseinrichtungen, ja sogar eine Art Hotellerie sollen eine gute Durchmischung bringen und für maximale Lebendigkeit sorgen. Unnötig zu sa-



Kreativität ist gefragt: Auch Ökolanister können als Pflanzkübel dienen.

gen, dass nachhaltig und nach Minergie-Eco gebaut wird: Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und umweltverträgliche Baumaterialien mit wenig grauer Energie werden schon heute die Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen.

«Wir wollen im Glatttal eine neue Stadt mit bezahlbarem Wohnraum schaffen», resümiert Sebastian Hefti. Die Mitglieder der Genossenschaft stehen hinter dem Projekt, haben sie es doch bereits gutgeheissen. Dem gingen viele Diskussionen voraus. Unter anderem war die Frage, ob Kraftwerk1 überhaupt in die «Agglo» expandieren und nicht besser in Zürich bleiben soll. Doch in der Limmatstadt sind die Möglichkeiten für neue Projekte beschränkt. Das erfuhren die «KraftwerkerInnen» am eigenen Leib: Als sie in unmittelbarer Nähe zum Hardturm ein zweites Projekt beim Turbinenplatz realisieren wollten, musste es wegen zu komplizierter Rahmenbedingungen wieder abgeblasen werden. «Das finanzielle Risiko war zu gross», sagt Hefti. Und als sich die Gelegenheit bot, im Kreis 5 an der Zollstrasse eine Neuüberbauung zu realisieren, hatte bei der Vergabe eine andere Bewerberin die Nase vorn.

Immerhin gelang inzwischen die Realisierung eines neuartigen Mehrgenerationenhauses am Stadtrand in Höngg. Die Siedlung Heizenholz wurde 2012 eingeweiht und bietet 85 Personen Platz (siehe Artikel ne-

weiter «Wir finden es cool»



Wer in einer Kraftwerk1-Siedlung wohnt, will selbstbestimmt leben. M&W war zu Besuch bei Flurina und Stefan Grundlehner in Zürich-Höngg.

Die kleine Myriel (4) zeichnet einen Kopffüssler mit nur einem Auge. Flurina (34), die Mutter, hat die einjährige Evelin im Arm. Sie erzählt: «Wir gehörten zu den ersten, die hier im Heizenholz einzogen.» Das war vor zwei Jahren.

Für Flurina und Stefan Grundlehner war die Parterrewohnung die passendste. Gleich vor der Haustür gibt's viel Grün. Die junge Familie bewohnt die Viereinhalb-Zimmerwohnung mit 110 Quadratmetern ohne weitere Mitbewohner. Sie zahlt dafür rund 2600 Franken Miete pro Monat. Da ist aber die Benutzung zahlreicher Gemeinschaftseinrichtungen mit inbegriffen. In den oberen Stockwerken des Blocks gibt es klassische Wohngemeinschaften und so genannte Cluster, Mischformen von Ein- und Mehrpersonenhaushalten. Der Akzent liegt überall auf den Gemeinschaftsflächen. Die einzelnen Wohnzimmer sind eher klein dimensioniert.

Cooler Wohnung

«Wir finden es cool hier», sagt Flurina. Ihr ist die Kraftwerk1-Idee wichtig. Seit dem Einzug haben sich vielfältige Sozialbeziehungen etabliert. Es gibt Arbeitsgruppen für alles Mögliche, von der Bibliothek im Gemeinschaftsraum über das Gärtnern bis zur Organisation von Anlässen. Montags gibt es im Gemeinschaftsraum einen Mittagstisch für

übrigens schnell weg. Eine Clusterwohnung wird jeweils als Ganzes an eine Gruppe vermietet, die sich als Verein konstituiert. Die Mitglieder organisieren das Zusammenleben selbst, und wenn jemand auszieht, so suchen sie gemeinsam einen Nachmieter. Zu bestimmen, wer innerhalb des gegebenen Rahmens wieviel Miete zahlt, liegt ebenfalls in der Kompetenz der Gruppe.

Diese Betonung der Gemeinschaft vor dem Individuum sowie Selbstbestimmung und Autonomie gehören zu den Grundgedanken des Kraftwerk1-Projekts. Die Prinzipien



Sie fühlen sich im «Kraftwerk1» wohl: Flurina Grundlehner mit Evelin und Myriel.

alle, die sich anmelden. Eine Pensionärin kocht sporadisch fürs Haus. Es kann kommen, wer Lust hat. Die Altersspanne im Heizenholz ist gross. Der jüngste Kraftwerkler ist gerade eben zur Welt gekommen. «Welcome Floris» begrüsst ein selbstgebasteltes Mobile im Treppenhaus das Baby. Es gibt rund zwanzig Kinder aller Altersstufen. Der älteste Bewohner ist 80.

Der sozialen Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Die Gruppe «Hab und Gut» vermittelt Geräte und Kompetenzen an alle, die etwas brauchen, was sie nicht selber haben. Im Club «Circolo» wird Kochkunst geübt. Geplant ist eine «Streit-Bar», wo spezielle Themen und Probleme der Siedlung zur Sprache kommen sollen. Unstimmigkeiten gibt es auch im Heizenholz, wo Leute wohnen, welche die Ideale von So-

lidarität, Autonomie, Ökologie und Nachhaltigkeit hochhalten. Diese Werte umzusetzen geht nicht ohne Reibungen. «Wer hat denn jetzt wieder meinen Behälter genommen?», stöhnt Flurina in der Waschküche. Alltag wie überall.

Konsumdepot im Haus

Doch die Leute im Kraftwerk1 sind auch stolz auf das Erreichte. Wo gibt es ein Konsumdepot im Haus, wo man sich bei den Grundvorräten bedienen kann? Wo eine funktionierende Versorgung mit Bio-Gemüse? Und wo eine «terrasse commune», wo man sich treffen und plaudern kann? Im Heizenholz ist noch vieles am Wachsen. Aber die Siedlung zeigt, dass eine neue Art von Zusammenleben funktioniert. Wie hiess der Slogan der Protestbewegung? «Eine andere Welt ist möglich.»

sind in einer Charta niedergelegt, die mittlerweile achtzehn Jahre alt, aber immer noch bestimmend für das Selbstverständnis der «KraftwerkerInnen» ist. Zentral ist auch die Vielfalt: «Die Verschiedenheit von Interessen, Lebensvorstellungen und Überzeugungen soll sich als Reichtum entfalten können. Wir bauen auf Toleranz und Grosszügigkeit und wollen keinen Einheitslebensstil», ist da zu lesen.

Die Kraftwerk1-Genossenschaft zählt heute rund 800 Mitglieder, wobei aber nicht alle in einer der Siedlungen wohnen. Wer sich für eine

Wohnung interessiert, muss sich wie bei jeder anderen Genossenschaft mit einem Betrag einkaufen. Neben der Trägergenossenschaft existieren die BewohnerInnen-Organisationen, die den Betrieb organisieren. Dazu gehören Alltagsarbeiten. Im Hardturm war kürzlich der Einsatz aller Bewohnenden an einem Aktionstag gefragt. Ein Flugblatt machte klar: «Wir brauchen viele Leute, die um unsere Häuser und auf der Dachterrasse jäten und rechnen. Auch wenn du lieber backst und kochst, bist du gefragt!»

➔ www.kraftwerk1.ch

benan). Das Neuartige daran sind die sogenannten «Cluster-Wohnungen». Bereits im Hardturm gibt es Grosshaushalte, in denen mehrere Personen und Familien als WG zusammenwohnen. Dieses Konzept wurde hier weiterentwickelt: Es gibt grosszügige Gemeinschaftsflächen mit Küche, Bad und Wohnräumen, um die sich Individualzimmer gruppieren und die auf grosse Aussenflächen führen, die «terrasse commune» genannt werden. «Im Prinzip handelt es sich um eine Luxusvariante der WG, die auch ältere Menschen oder Alleinerziehende anspricht», erläutert Claudia Thiesen von der Genossenschaft.

Fokus auf Ältere

Da der Fokus in der zweiten Kraftwerk-Siedlung eher auf ältere Personen gelegt wurde, spricht Sebastian Hefti auch von einem «Stöckli». Wobei aber auch hier eine gute Altersdurchmischung gewahrt werden soll. Die bisherige Erfahrung geht dahin, dass die Cluster-Wohnungen eher von Jüngeren nachgefragt werden, während Ältere ab 55 Jahren die WG-Zimmer oder Kleinwohnungen bevorzugen. Alle Zimmer waren

Rausschmiss mit über 100 Ja

Anna Gähwiler wurde gekündigt, und sie hat Frist-erstreckung erhalten. Aber wenn die Frist abläuft, ist sie 101 Jahre alt. Ist ein Umzug in diesem Alter noch zumutbar?

Man sieht ihr das Alter nicht unbedingt an. Denn Anna Gähwiler ist munter und gesprächig. Sie freut sich über Besuch und erzählt gerne aus ihrem Leben. Wenn da nur das Alter nicht wäre: «Ich möchte noch so viel machen, aber es ist einfach keine Energie mehr da», sagt sie. Der Körper streikt. Sie kann weder Zeitung lesen noch fernsehen. Der TV-Apparat ist längst aus der Stube entfernt.

800 Franken Miete

Anna Gähwiler kam 1934 aus Brunnen nach Basel und arbeitete dort im Service, bis sie heiratete. Ihr Mann ist schon seit vielen Jahren verstorben. Noch immer wohnt sie in derselben geräumigen Dreizimmer-Wohnung, in die sie vor 28 Jahren eingezogen waren. «Am Anfang zahlte ich 801 Franken Miete, das war günstig», erinnert sie sich noch genau. Auch heute ist die Miete erschwinglich. Doch die Tage an der Rosentalstrasse scheinen gezählt. Denn das Mehrfamilienhaus beim Messeplatz sollte längst abgebrochen sein. Wenn da nicht der MV Basel wäre.

Das Tauziehen um die Erhaltung der drei Liegenschaften Rosentalstrasse 9–13 dauert nun schon über elf Jahre. Die Häuser werden hart von der sich ausbreitenden Basler Messe bedrängt. Symbole dieser Expansion sind der Messeturm, das höchste Gebäude der Schweiz, und das neue «Himmelsauge» von Herzog und de Meuron über der Tramhaltestelle. Unmittelbar nebenan wohnt Anna Gähwiler im fünften Stock. Der Kontrast zwischen dem Stahl-Glas-Hochhaus und den aus den 1940er Jahren stammenden Mehrfamilienhäusern könnte nicht grösser sein. Die Eigentümerin «Zürich»-Versicherung plant an der Stelle ein weiteres Hochhaus.

Der MV machte diesen Plänen aber einen Strich durch die Rechnung, als er 2002 ein Referendum über eine Zonenplanänderung ge-



Sie muss in einem Jahr ausziehen, obwohl sie gar nicht will: Anna Gähwiler (100) aus Basel.

wann. Doch die Eigentümerin liess nicht locker. Sie versucht seither, auf anderen Wegen zum Ziel zu kommen. Allerdings lässt auch der MV Basel nicht locker. Er schöpft alle Rechtsmittel aus, um die günstigen Unterkünfte zu retten. «Es geht nicht, dass einfach immer mehr bezahlbarer Wohnraum geopfert wird», bekundet Co-Geschäftsleiter Beat Leuthardt Entschlossenheit.



Anna Gähwilers Wohnhaus grenzt unmittelbar an den Basler Messeturm.

Unlängst wurde gegen das Abbruch-gesuch Rekurs eingelegt.

Komfort genügt

Anna Gähwiler gefällt es in ihrer Wohnung. Sie vermisst nichts, der Komfort genügt ihr. «Ich wohne gerne hier», sagt sie. Zweimal pro Tag versorgt sie die Spitex. Eine Nachbarin macht ihr die Wäsche und schaut täglich vorbei, alles ganz freiwillig. «Ohne funktionierende Nachbarschaft wäre meine Mutter schon längst nicht mehr hier», sagt Toni Gähwiler, ihr Sohn. Er zählt auch schon 76 Lenze und hat weisses Haar. Aber weshalb sollte Anna Gähwiler ausziehen, wenn doch alles in Ordnung ist? Leider ist diese Ordnung nun aber massiv gestört: Vor gut zwei Jahren schickte die «Zürich» allen Mietern den blauen Brief. Sie will endlich bauen.

Ein Teil der Betroffenen focht die Kündigung vor der Schlichtungsstelle an. Das Resultat war eine Mieterstreckung von zweieinviertel Jahren. Ende 2014 läuft die Frist ab. Dann wird Anna Gähwiler weit über 101 Jahre alt sein. «Falls ich noch lebe», fügt sie an. Sie habe sich nicht gross um die Kündigung gekümmert, denn sie ging davon aus, dass sie so-

wieso vorher das Zeitliche segne. Aber das ist nicht der Fall. Anna Gähwiler lebt immer noch.

Als sie im letzten Frühling den Hundertsten feiern konnte, kam Regierungspräsident Guy Morin samt Weibelin zu Besuch, um zu gratulieren. «Ich fühlte mich sehr geschmeichelt», erzählt sie. Und sah der Politiker nicht gut aus? So adrett mit schöner Krawatte? Anna Gähwiler versäumte es nicht, ihn bei dieser Gelegenheit auf den Abbruch der Liegenschaft anzusprechen. Er sei ausgewichen, berichtet sie. Ingeheim will sie aber gespürt haben, dass Morin vom guten Zustand der Wohnung überrascht war. Denn von aussen sieht die Liegenschaft schlecht aus, die Besitzerin lässt die Fassade verfallen. Innen sind die Wohnungen jedoch in einem guten Zustand, die Fenster sind tippopp. «Dabei hat Morins Vorgängerin Barbara Schneider behauptet, sie seien unzumutbar», entrüstet sich MV-Vertreter Beat Leuthardt.

Einige harren aus

Ein Teil der Mietenden hat das Handtuch geworfen und ist ausgezogen. Rund ein Dutzend wohnt aber immer noch dort. Sie bieten der schlei-

hren?

Wohnen braucht Schutz

chenden Umwandlung des Wohnquartiers in eine globale Galerie (Art Basel, Schmuckmesse etc.) die Stirn. Alljährlich treffen sich die Verbliebenen zu einem Fest im Zirkuszelt. Dann wird der erfolgreiche Widerstand gefeiert. Anna Gähwiler war immer dabei, so wie sie stets zu den aktiven Mitgliedern des MV Basel zählte und ein treuer Gast an den Hauptversammlungen war. Als Präsident erhielt sie jetzt ein Buch über restaurierte Dampfschiffe. Der Titel heisst: «Lasst die alten Dampfer laufen.» Das ist symbolisch gemeint: «Diese Schiffe sind so alt wie Sie und fahren immer noch. Auch Wohnhäuser erreichen problemlos dieses Alter, wenn sie gut gepflegt werden», sagte Beat Leuthardt bei der Übergabe. Ein Seitenhieb auf die «Zürich-Versicherung».

Was tun, wenn Anna Gähwiler tatsächlich 102 Jahre alt wird und die Erstreckungsfrist abgelaufen ist?



Auch mit 100 in der eigenen Wohnung mobil

Diese Frage muss sich eher die Versicherung als die Jubilarin stellen. Denn diese will partout nicht ausziehen: «Ich gehe nicht in ein Altersheim», bekräftigt die Seniorin. Sie bleibt, so lange es geht. Die «Zürich» muss sich überlegen, ob sie eine über Hundertjährige zwangsräumen lassen will. Das gäbe böse Schlagzeilen. Der MV fordert ein Bleiberecht bis zum Lebensende. Für die Versicherung kann das kaum ein grosser Schaden sein. Das Baumortorium an der Rosentalstrasse dauert nun schon über ein Jahrzehnt. Übrigens: Was ist das Geheimnis ihres langen Lebens? Anna Gähwiler sagt dazu: «Ich wurde nie verwöhnt, habe immer gearbeitet und lebe bescheiden.» Ein Leitspruch auch für andere.

Nur mit mehr Wohnschutz will die Linke der Personenfreizügigkeit für Kroatien zustimmen. Das hat SMV-Präsidentin Marina Carobbio bekräftigt.

Die Debatte über die Personenfreizügigkeit läuft auf Hochtouren. Die SP brachte sich bereits in Stellung. Sie will den Hebel für mehr Lohn- und Wohnschutz benutzen.



Marina Carobbio

Das machte Parteipräsident Christian Levrat an einer Medienorientierung Mitte September in Bern klar. Mit dabei war auch Marina Carobbio, Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

Kein Schutz auf dem Wohnungsmarkt

Carobbio sagte, dass die Massnahmen gegen Lohndumping noch viel zu wenig griffen. Doch auf dem Wohnungsmarkt fehlten Schutzmassnahmen überhaupt völlig. «Der Bundesrat hat bis jetzt keine tauglichen Schritte gegen Wohnungsknappheit und steigende Mieten unternommen», so Carobbio unter Hinweis auf die weitgehend ergebnislosen Gespräche mit Bundesrat Schneider-Ammann. Von den anhaltend tiefen Zinsen profitierten in erster Linie die Liegenschaftsbesitzer. Diese könnten auf dem Buckel der Mietenden ihre Renditen vergrössern. Carobbio: «Ein grosser Teil dieser Mieterhöhungen erklärt sich aus den hohen Aufpreisen bei Neuvermietungen.»

Die SP-Nationalrätin erneuerte die drei Forderungen des MV, die dieser schon seit einiger Zeit formuliert hat:

► Der Bund muss mehr Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Die Darlehen aus dem Fonds de roulement müssen ausgeweitet und grösszügiger gehandhabt werden.

► Mit einer verbindlichen Formularpflicht müssen die Vermieter verpflichtet werden, den Neumietenden den bisherigen Mietzins mitzuteilen sowie eine allfällige Erhöhung zu begründen. So werden un-



Wohnungen bauen reicht nicht – es braucht auch einen besseren Mieterschutz.

gerechtfertigte Aufschläge besser sichtbar. Wegen der fehlenden Transparenz sind Missbräuche heute kaum belegbar.

► Der Bund soll Kantonen und bestimmten Regionen die Möglichkeit gewähren, den Aufschlag der Anfangsmieten zeitlich und geografisch fokussiert zu beschränken. Damit würden die oft exorbitanten

Mietzins erhöhungen bei Neuvermietungen in Zentrumslagen verhindert werden. Voraussetzung dafür ist die Transparenz durch Formularpflicht.

Marina Carobbio: «Wohnraum ist Lebensraum. Die Politik muss handeln, damit das Recht auf erschwingliche Wohnungen für die ganze Bevölkerung landesweit gewährleistet ist.» Für die Tessiner SP-Nationalrätin sind eine Verstärkung und Erweiterung der flankierenden Massnahmen unerlässlich. Ohne diese werde man die Weiterführung der Personenfreizügigkeit in der Abstimmung über die Ausdehnung auf Kroatien nicht unterstützen.

Erpressung?

Bei den anderen Parteien stiessen diese Forderungen aber bereits auf Widerstand. Die Präsidenten von CVP und FDP kritisierten den Vorstoss als «Erpressung» und markierten Standfestigkeit: Sie würden darauf nicht eingehen. Doch das gehört zum politischen Spiel. Letztlich zählt, was am Schluss der ganzen Auseinandersetzung herauskommt.

BROSCHÜRE

Nützlicher Ratgeber

Die neue Ausgabe der beliebten MV-Broschüre «Das Mietrecht» ist erschienen.

Wer in Miete lebt, kommt nicht darum herum, sich mit dem Mietrecht zu beschäftigen. Spätestens bei einem Konflikt. Wer seine Rechte kennt, kann sich besser wehren. Dabei hilft der Ratgeber «Das Mietrecht», der in jede Westentasche passt. Auf 120 Seiten werden die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) vorgestellt, welche für die Miete massgebend sind.

Neue ZPO-Bestimmungen

Weiter ist die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen abgedruckt, die ebenfalls wichtige mietrechtliche Bestimmungen enthält. Und schliesslich werden die Bestimmungen der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) vorgestellt. Diese zu kennen ist beim Gang vor die Schlichtungsbehörde oder vors Gericht hilfreich. Das ist aber nicht alles. Die Broschüre enthält überdies ausgewählte Erstre-

ckungsentscheide. Sie geben Auskunft darüber, wie die Gerichte in jüngsten Fällen entschieden haben, wo Mietende bei einer Kündigung eine Mieterstreckung verlangt haben.

Schliesslich sind auch die Nebenkosten ein Thema. Welche sind zulässig und welche nicht? Wie lauten die Richtwerte bei den Heiz- und Warmwasserkosten? Wie sieht eine korrekte Heizkostenverteilung aus? Auf alle diese Fragen gibt die kleine MV-Broschüre Antworten und nützliche Tipps und Hinweise. Am Schluss findet sich ein ausführliches Stichwortverzeichnis, in dem man bestimmte Themen suchen und schnell finden kann.

Die MV-Broschüre «Das Mietrecht» ist ein Renner unter den Ratgebern. Sichern auch Sie sich das neueste, aktualisierte Exemplar für nur Fr. 6.– (Nichtmitglieder Fr. 8.–)!
 → Bestellung siehe Seite 15.



Die Stadt Zürich fördert «Zinsmaschinen»

Mit Interesse habe ich den Artikel «Das Ziel Verdichtung wird verfehlt» (M&W Nr. 7) gelesen. Da ich dem Mieterverband schon einmal in dieser Sache eine Stellungnahme zugesandt habe, gestatte ich mir noch einige Ergänzungen.

Die Stadt Zürich hat seit einiger Zeit die Praxis, grossen Unternehmen (z. B. L. Bachmann, Genossenschaft Zurlinden) bei Grundstücken, die in die Arealbebauungsklausel fallen, hemmungslos die Ausnutzungsziffer zu erhöhen. So beim Ruggenareal, im Sihlknie in Leimbach u.a.), wo 3-geschossige Wohnzonen nun 7- bis 8-geschossig überbaut wurden. Den Rekurs gegen den hässlichen Bau der Baugenossenschaft Zurlinden am Sihlknie, dessen unehrliche Ökologie-Legitimation stossend ist, haben wir verloren, und die Wehntalerstrassen-Überbauung von Frantisek Wachtel in Zürich-Affoltern wurde auch vom SIA stark kritisiert. Bei beiden Beispielen wurden nachhaltig unwürdige Wohnverhältnisse geschaffen und im Sihlknie die Natur massakriert. Statt selbst Wohnungsbau zu betreiben, fördert die Stadt Zürich hier «Zinsmaschinen», die der reinen Spekulation dienen.

Die energetische Förderung und Subventionierung erfolgt pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche mit Grenzwerten. Es ist daher möglich, dass eine alleinstehende Person ein 1500 Kubikmeter grosses Minergie-Haus bewohnt, das voll subventioniert wurde. Prof. Leibundgut von der ETH Zürich hat an der Bolleystrasse in Zürich sein Wohnhaus gebaut, das mit einer 350 m tiefen Erdsonde ausgestattet ist. In diesem Haus sind zwei Grosswohnungen, die jeweils nur von zwei Leuten bewohnt werden. Solange die Energieförderung nicht pro Kopf, sondern pro Quadratmeter erfolgt, ist Verdichtung, Wohnungsgrösse und Augenmass in der Ausnutzung eine Illusion.

Die ETH hat soeben in einem Kolloquium festgehalten, dass die Schrebergärten im Rahmen der Verdichtung verschwinden müssen. In allen Quartieren werden Neubauten errichtet, die massiv höher ausnutzen und höhere Stockwerkzahlen realisieren. Durch flächendeckende Unterniveau-Garagen, Beschattung der Grundstücke durch hohe Gebäude und grössere Überbauungsziffern schwindet das städtische Grün rasant. Das hat nichts mit Urbanität zu tun, sondern nur mit einer Verschlechterung der Wohnqualität in den Städten. Urbanität bedeutet nicht möglichst hoch und möglichst



Städtische Verdichtung kann zu einem Instrument der Spekulation werden.

dicht, sondern nachhaltige Wohnqualität in der Stadt.

Der Mythos von der zu eng wendenden Schweiz wird in Holland klar widerlegt. Holland ist gleich gross wie die Schweiz, hat annähernd so viele unverbaubare Wasserflächen wie die Schweiz Berge und beherbergt ca. 16 Millionen Menschen. In den Agglomerationen Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Reijswijk, Alkmaar etc. wohnt der Grössteil der Menschen, nämlich ca. 9 Millionen, in 3-geschossigen Reihenhaussiedlungen mit Garten, Vorgarten und Baumalleen. Nur wenige Wohnhäuser haben mehr als sieben Geschosse.

Hier hat eine kluge Raumplanung, vor allem durch den Planer und Architekten Cor van Esteren, schon vor langer Zeit die Voraussetzungen für eine konzentrierte Besiedlung und ein Freihalten des Landes gesorgt, mittels einer vorsorgenden Regelung des Bodenmarkts durch die Öffentlichkeit und Ver-

kehrssysteme, die auf die Besiedlung bezogen sind. Die Hauptbesiedlung in der holländischen «Randstad» am Meer besteht aus einer verkehrsmässig konzentriert erschlossenen Conurbation, einer langen Bandstadt, wie sie schon Soria y Mata und Le Corbusier für eine rationelle Stadt gefordert haben.

Nachdem der St. Galler Professor Kneschaurek in den 1960er Jahren für die Schweiz einen baldigen Bevölkerungszuwachs auf 10 Millionen Einwohner voraussagte, wurde

in allen Gemeinden fleissig eingezont. Diese Wohnzonen wurden dann politisch eingefroren und nur zu einem kleinen Teil zurückgezont. In der Schweiz bestehen also immer noch rechtlich gültige (und vom Souverän bestätigte) Wohnflächen für ca. 10 Millionen Menschen. Dass «das Boot voll sei», ist daher eine bewusste Täuschung des Volks.

Die Verdichtung, wie sie nun implementiert wird, ist also zu einem Instrument der Spekulation geworden und verschlechtert die Wohnqualität in den Städten. Als Mitglied des Leitungsausschusses der CEAT, des Raumplanungsinstitutes der EPF Lausanne, habe ich wiederholt auf die falsche Konzeption der Schweizer Raumplanung hingewiesen. Nicht die technokratische Quadratmeter-Ökonomie, sondern die Gestaltung unseres Lebensraumes muss das Ziel der Raumplanung sein. Solange hier kein Umdenken stattfindet, wird das Volk immer wieder Opfer einer unehrlichen und hinterhältigen Argumentation werden.

Dr.sc.techn. ETHZ Norbert Novotny,
Zürich

Anzeigen

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 + Reinigung
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 Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes: Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr



Total sauber, nehmen Sie uns beim Wort!

TOTAL Reinigung
Total-Reinigung
Lättenstr. 39
8952 Schlieren

- ▶ Umzugsreinigung mit Abgabegarantie
- ▶ Büro, Laden, Restaurant, Praxen
- ▶ Frühjahrsputz, Afterparty usw.
- ▶ Transporte und Entsorgungen

Tel. 0800 60 6000 oder
info@total-reinigung.ch
www.total-reinigung.ch

etcetera

- Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

beim Zügeln, bei Räumungen, im Garten, beim Putzen, bei Endreinigungen, usw.

ETCETERA

Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

www.etcetera-zh.ch

Zürich 044 271 49 00
Dietikon 044 774 54 86
Thalwil 044 721 01 22
Effretikon 052 343 21 41
Dielsdorf 044 885 50 55



Muss der Vermieter erscheinen?

Frage: Ende September bin ich aus einer Wohnung im Domleschg ausgezogen. Der Vermieter erschien aber nicht zur Wohnungsabgabe. Kurz zuvor liess er ausrichten, er befinde sich auf der Jagd und habe keine Zeit für eine Wohnungsabgabe. Ich solle die Schlüssel einfach dem Nachmieter übergeben. Auch einen neuen Abgabetermin wollte er nicht vereinbaren, da er in den folgenden Wochen weiterhin auf der Jagd war. Nun habe ich die Schlüssel halt dem Nachmieter übergeben. Ich befürchte aber, dass sich der Vermieter nachträglich in meiner Abwesenheit auf einen Kontrollgang durch die Wohnung begibt und mir alle möglichen Schäden in Rechnung stellt. Was soll ich tun?

Hotline: Im Bündnerland ist die Jagd eben heilig. Kein Wunder, fand Ihr Vermieter Ende September keine Zeit für eine Nebensächlichkeits wie Ihre Wohnungsabgabe. Spass beisei-

te: Sie müssen sich keine Sorgen machen! Laut Art. 267A OR muss ein Vermieter das Mietobjekt bei der Rückgabe prüfen und Mängel, für die er den Mieter verantwortlich machen will, dieser sofort melden.

Sofort heisst in der Praxis, innert zwei bis drei Werktagen. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte in Ihrem Fall durch die Übergabe der Schlüssel an den Nachmieter Ende September. Wann Ihr Vermieter von der Jagd zurückgekehrt ist, wissen wir zwar nicht. Vielleicht befindet er sich noch immer auf der Pirsch, denn die sogenannte Niederjagd dauert in Graubünden bis Ende November. Wenn er bis jetzt nichts von sich hat hören lassen, ist er jedenfalls zu spät, um Sie für Schäden in Ihrer Wohnung verantwortlich zu machen. Streng nach dem Gesetz

könnte er Sie zwar auch nachträglich für Mängel belangen, die «bei Übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren», wie die Formulierung lautet. Solche kommen in Wirklichkeit aber selten vor. Zudem müsste Ihnen der Vermieter auch diese Schäden innert zwei bis drei Tagen mitteilen, nachdem er sie entdeckt hat. Ihre Wohnungsabgabe ist also ganz unkompliziert verlaufen. Wir wünschen Ihnen viel Glück im neuen Heim und entbieten Ihrem Vermieter ein herzhaftes Waidmannsheil!



Der Vermieter ist auf der Jagd. Wer nimmt nun die Wohnung ab?

Muss ich eine Umtriebsentschädigung zahlen?

Frage: Ich ziehe auf Ende Oktober ausserterminlich aus, habe aber einen Nachmieter gestellt. Dieser hat die Wohnung ab 1. November gemietet, der Mietvertrag ist bereits unterzeichnet. Nun verlangt der Vermieter von mir eine Umtriebsentschädigung, weil ich ausserterminlich ausgezogen bin, ohne die Kündigungsfrist ein-

zuhalten. Muss ich diese bezahlen?

Hotline: Nein, diese Umtriebsentschädigung schulden Sie nicht. Das Gesetz regelt die gegenseitigen Ansprüche bei einem ausserterminlichen Auszug in Art. 264 OR abschliessend. Demnach schulden Sie den Mietzins bis zum nächsten ordentli-

chen Kündigungstermin. Ausser Sie finden einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter, der die Wohnung vorher übernimmt. Dann schulden Sie ab demjenigen Zeitpunkt keinen Mietzins mehr, ab dem der Nachmieter die Wohnung übernimmt. Für weitergehende An-

sprüche findet sich im Gesetz keine Grundlage. Selbst wenn die Umtriebsentschädigung im Mietvertrag vorgesehen wäre, müssten Sie diese nicht bezahlen. Denn Art. 264 OR gehört zum so genannt «zwingenden Recht», das auch vertraglich abgeändert werden kann.

HAUSHALT

Welches ist die richtige Raumtemperatur?

Die Tage werden kälter. Da lohnt sich ein Blick auf die Heizung. Welche Raumtemperatur ist richtig?

Ist meine Heizung richtig eingestellt? Diese Frage stellen sich jetzt nicht nur umwelt- und energiebewusste Zeitgenossen. Sondern auch solche, die ans Geld denken. Merke: Die Heizkosten sind der grösste Posten in der Verbrauchsrechnung. Wer nicht zu viel heizt, kann einige Hundert Franken sparen.

20 Grad die Regel

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen soll es durchschnittlich 20 Grad warm sein. Im Schlafzimmer, das tagsüber leer ist, genügen 18

Grad, ebenso im Gang. Im Badezimmer darf es 22 Grad warm sein. Am Thermostat in den Zimmern lässt sich die richtige Temperatur einstellen. Position 4 am Thermostatventil ist richtig im Badezimmer, Position 3 in den Wohnräumen und Position * in den wenig genutzt-



Nicht in allen Räumen braucht es 20 Grad.

ten Räumen. Tipp: Wer bei offenem Fenster schläft, sollte unbedingt darauf achten, dass die Ventile am Heizkörper zugeordnet sind (auf Position *). Denn sonst heizt man mit teurer Energie die kalte Nachtluft.

Natürlich ist Behaglichkeit ein individueller Begriff. Jeder versteht darunter etwas anderes. «Eine kor-

rekte Raumtemperatur gibt es nicht», sagt auch das Bundesamt für Energie (Bfe). Doch gibt es zu bedenken: Mit jedem Grad Raumtemperatur erhöhen sich die Heizkosten um 6 Prozent. Es lohnt sich also ein bedarfsgerechtes Einstellen. Wer das tut, heizt sozusagen jedes sechste Jahr «gratis».

Falsch ist, die Raumtemperatur über die Fenster zu regulieren. Die grösste Sünde in der kalten Jahreszeit sind Kippfenster, die längere Zeit offen sind. Besser ist Stosslüften: die Fenster einige Minuten sperangelweit öffnen, damit sich die Luft austauschen kann. Kurz und kräftig lüften statt dauerlüften, heisst die Devise. Bringt es in Sachen

Energie etwas, nachts die Rolläden herunterzulassen? Ja, sagen Fachleute. Die Kälte kann dann weniger gut eindringen bzw. die Wohnung kühlt weniger aus. «Sind die Läden zu, bleibt die Wärme drin», so der Ratschlag des Bfe.

Haben Sie das Gefühl, die Wohnung sei immer viel zu warm? Die Ursache könnte eine schlecht eingestellte Heizanlage sein. In diesem Fall empfiehlt sich eine Kontrolle bzw. ein Hinweis an die Verwaltung oder den Vermieter. Der Techniker kann dann auch gleich nachsehen, ob die Zeitschaltuhr richtig eingestellt ist.

→ Ratgeber «Heizen mit Köpfchen» des Bundesamts für Energie. Gratis-Download auf der Beratungsplattform von Energie Schweiz unter www.energieschweiz.ch

Haustiere sind zwar erlaubt,

Fast alle Menschen lieben Tiere. Doch wer in einer Mietwohnung ein Haustier halten will, hat häufig Schwierigkeiten. Wie steht es mit dem Recht auf Haustiere?

Stimmt es, dass die Vermieter Haustiere in einer Wohnung nicht mehr grundlos verbieten dürfen? In Deutschland ist das so. Dort hat der Bundesgerichtshof kürzlich entschieden, ein generelles Haustierverbot in einem Mietvertrag sei ungültig. Ob die Tierhaltung in einer Mietwohnung erlaubt ist, muss demnach in jedem Einzelfall sachlich abgewogen werden. Für die Schweiz hat dieses Urteil aber bestenfalls Signalwirkung.

Hierzulande hat das Bundesgericht letztmals im Februar 1994 ein Machtwort dazu gesprochen. Jenes Urteil war unerbittlich. Unsere obersten Richter hielten darin fest: Wenn im Mietvertrag steht, Haustiere seien ohne Zustimmung des Vermieters verboten, hat man sich daran zu halten. Sonst riskiert man die Kündigung. Ob es einen triftigen Grund für das Tierhaltungsverbot gibt, spielt dabei keine Rolle.

Tiere grundsätzlich erlaubt

Möglicherweise würde das Bundesgericht heutzutage anders urteilen. Sicher ist das aber keineswegs. Die gegenwärtige Rechtslage in der Schweiz lässt sich folgendermassen zusammenfassen: Enthält ein Mietvertrag keine Regelung dazu, ist die Tierhaltung grundsätzlich erlaubt. Ausser die betreffenden Tiere geben zu Klagen Anlass. Die meisten Mietverträge in der Schweiz sehen hingegen vor, dass die Haustierhaltung nur mit Genehmigung des Vermie-

Bild zvg



Er muss sich nicht mit Rechtsfragen herumschlagen: ein Jack-Russell-Terrier im wohlverdienten Mittagsschlaf.

ters erlaubt ist. Einzelne Mietverträge verbieten sie sogar zum vornherein. Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen und Wellensittiche sind allerdings in jedem Fall erlaubt, was auch immer im Mietvertrag steht.

Ein Grenzfall sind Katzen. Neuerdings setzt sich immer mehr die Auffassung durch, unter Umständen sei auch eine Katze als Kleintier anzusehen. Nämlich dann, wenn sie die Wohnung nicht verlässt. Wer sein Büsi nicht hinauslässt, müsste den Vermieter demnach nicht um Erlaubnis fragen. Ob die natürlichen Bedürfnisse des Vierbeiners dabei nicht auf der Strecke bleiben, ist allerdings eine andere Frage.

Normalerweise tummeln sich Katzen tagsüber vorwiegend im Freien und erkunden die Umgebung. Dagegen haben viele Vermieter nichts einzuwenden. Probleme gibt es erst, wenn eine Mieterin oder ein Mieter eine Katzentür ins Balkonfenster einbauen will. Wer das ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters tut, muss beim Auszug auf Verlangen den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Wurde die Katzentür aus einer grösseren Glasscheibe oder Holzfläche ausgeschnitten, kann das ins Geld gehen.

Die Installation einer Katzenleiter, die über den eigenen Balkon hinausgeht, ist ohne Zustimmung des Vermieters verboten.

Grundsätzlich erlaubt sind jedoch Katzenetze zur Sicherung des Balkons. Vielen Vermietern gefallen diese zwar nicht. Deshalb schreiben sie in den Mietvertrag oder die Hausordnung, die Netze seien verboten. Solche Verbote müssen aber einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sein. Sonst sind sie nicht verbindlich. Von einem sachlichen Grund kann dabei höchstens dann die Rede sein, wenn es sich um ein architektonisch bedeutsames Gebäude handelt. Bei irgendeinem Null-Acht-Fünfzehn-Wohnblock ist ein Verbot von Katzensitzbänken somit kaum haltbar.

Mietrecht lässt Ungleiches zu

Empört sind viele Mietende, wenn die Nachbarn im gleichen Haus ein Büsi halten dürfen, sie aber nicht. Rechtlich lässt sich daraus aber kaum etwas ableiten. Denn im Mietrecht gibt es grundsätzlich kein Gleichbehandlungsgebot. Wenn das neue Urteil des deutschen Bundesgerichtshofs in der Schweiz Schule machen würde, könnte man sich höchstens darauf berufen, es gebe in die-

sem Fall keinen sachlichen Grund für ein Verbot der Katzenhaltung. Ob das zutrifft, ist aber nicht einmal sicher. Der Vermieter könnte argumentieren, es habe jetzt schon zu viele Katzen im Haus. Diese kämen sich in die Quere.

Zu beachten ist allerdings das Wohnheitsrecht. Hat ein Mieter oder eine Mieterin seit längerer Zeit einen Hund, darf er ihn behalten. Dies jedenfalls, wenn der Vermieter oder Liegenschaftsverwalter vom vierbeinigen Hausgenossen wusste. In diesem Fall spielt es keine Rolle, was im Mietvertrag steht oder ob der Vermieter die Hundehaltung ausdrücklich erlaubt hat. Das Tier gilt als stillschweigend genehmigt. Diese Genehmigung kann allerdings widerrufen werden, wenn der Hund zu Klagen Anlass gibt.

Streitpunkt Schlange

Gewisse Mieterinnen und Mieter erstarren vor Angst, wenn sie erfahren, dass jemand im gleichen Haus eine Schlange hält. Sie können kaum mehr ruhig schlafen. Solange es sich nicht um eine Giftschlange handelt, stellt das Tier zwar keine besondere Gefahr dar. Die Angst vor Schlangen, die sogenannte Schlangenphobie, ist aber weit verbreitet. Der renommier-

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».

aber ... Ein Bundesrat fährt schön



te Verhaltensbiologe Edward O. Wilson vertritt sogar die These, sie gehöre zum genetischen Erbgut des Menschen. Die Angst sei ihm angeboren, weil sie im Laufe der Entwicklungsgeschichte einmal einen Überlebensvorteil geboten habe.

Was man auch immer von dieser Hypothese halten mag, Schlangen in Mietshäusern haben ein hohes Schreckpotenzial. Deshalb sollte man sie nur in Absprache mit dem Vermieter und den Nachbarn halten, was auch immer im Mietvertrag steht. Ob sich ungiftige Schlangen in einer Mietwohnung wirklich von vornherein verbieten lassen, ist zwar umstritten. Spätestens wenn die Schlange ein erstes Mal aus der Wohnung ausgebüxt ist, kann der Vermieter aber sicher verlangen, dass sie beseitigt wird.

Mit einem Tier zu leben und eine Beziehung zu ihm aufzubauen, ist zweifellos etwas Schönes. Auch wer in einer Mietwohnung lebt, sollte die Möglichkeit dazu haben. Zu überlegen ist aber auch, dass eine Mietwohnung nicht jedem Tier eine artgerechte Umgebung bietet. Echte Tierfreunde verzichten deshalb vielleicht eher einmal darauf, in ihrer Wohnung ein Tier zu halten.

Ruedi Spöndlin

Jetzt ist klar: Auf Bundesrat Johann Schneider-Ammann können die Mietenden nicht zählen. Er verschliesst vor den realen Problemen die Augen.

Der Auftritt des Volkswirtschaftsministers bei den Grenchner Wohntagen Anfang November weckte Hoffnungen, dass der Bundesrat wohnpolitisch einen Schritt vorwärts machen würde. Doch wer so dachte, wurde bitter enttäuscht. Johann Schneider-Ammann bewegt sich nicht. Das zeigte seine Rede. Sie war eine einzige Enttäuschung.

Nur nichts ändern

«Die bisherige Wohnpolitik hat sich bewährt. Es ist nicht nötig, etwas grundsätzlich zu ändern. Das heisst: keine Eingriffe in die Preisbildung und damit in den Markt. Dies wäre kontraproduktiv, weil damit Investitionen gebremst würden»: So lauteten die zentralen Sätze im Auftritt des FDP-Bundesrats. Das tönte, als hätte ein Vertreter des Hauseigentümergebietes gesprochen. Oder einer jener Marktgläubigen, die alles Heil vom ungebremsten Wettbewerb erwarten.

Zwar ist es nicht das erste Mal, dass Schneider-Ammann solche Ansichten zum Besten gibt. Doch diesmal tat er es vor einem Fachpublikum, das die Verhältnisse besser kennt. Manch einer mochte den Kopf geschüttelt haben. Denn Schneider-Ammann pries die rege Bautätigkeit in den höchsten Tönen, wollte von generell hohen Mieten nichts wissen und räumte lediglich einige Knappheitsprobleme an ganz speziellen Orten wie in Genf, Zürich, Zug und Basel ein. Doch selbst dort hätten sich die Preissteigerungen schon wieder abgeflacht. Und für Lösungen seien die Kantone besser disponiert als der Bund. Heile Welt Schweiz!

Dem latenten Vorwurf der Untätigkeit, mit dem er sich konfrontiert sieht, setzte er den wohnpolitischen Dialog mit den Kantonen, eine mögliche Ergänzung des Zweckartikels des Raumplanungsgesetzes mit der Förderung des preisgünstigen Wohnraums als neuem Ziel sowie die Möglichkeit für Genossenschaften, Darlehen auch für den Landerwerb zu erhalten, entgegen. Das ist aber auch schon alles. Die landesweite Formu-



«Bern» sieht laut Bundesrat Schneider-Ammann keine grossen Wohnprobleme.

larpflicht für transparente Mieten, die er noch im letzten Frühjahr prüfen wollte, erwähnte er nicht. Ist sie etwa hinter den Kulissen schon abgeschrieben?

Kritik an Mieterparteien

Stattdessen geisselte er jene Kreise, welche die Erweiterung der Freizügigkeit von Massnahmen zugunsten der Mietenden abhängig machen: Sie spielten mit Ängsten und setzten den wirtschaftlichen Erfolg unseres Landes aufs Spiel. «Die Personenfreizügigkeit darf nicht als Spielball parteipolitischer Interessenpolitik missbraucht werden!», so der Volkswirtschaftschef. Zugleich wies er die Ansicht zurück, dass die Zuwanderung an der Wohnungsmisere schuld sei. Unsere gestiegenen Komfortan-

sprüche seien der Hauptgrund für die Knappheit.

Während in Deutschland die Grosse Koalition eine Mietpreisbremse gegen die Mietzinsexplosion in den Städten konzipiert, zelebriert Bundesrat Schneider-Ammann die weitgehend problemfreie Mieterschweiz. Wirksame Massnahmen gegen masslose Mietaufschläge in den Hotspots und den schwachen Mieterschutz hat er keine anzubieten. Ja, offensichtlich sind ihm die Probleme eines grossen Teils der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt unbekannt. An den Grenchner Wohntagen hörte man einen abgehobenen Bundesrat, der sich vollständig im Griff der Marktideologen zeigte. Keine guten Voraussetzungen für dringend nötige Reformen.

Mehr bezahlbare Wohnungen für St.Gallen



Am 24. November wird in St.Gallen über eine Initiative zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus abgestimmt. Der MV trägt die Initiative mit und fordert

zu einem Ja auf. In der Ostschweizer Hauptstadt sollen inskünftig die Genossenschaften vermehrt für bezahlbare Wohnungen sorgen. Ein Fonds von 10 Mio. Franken dient diesem Ziel.

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 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/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. 10
(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 Juristin-
nen 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 Schmitzen,
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.+3. Mo im
Monat, 19–20h

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

GLARUS

MV Glarus
Postgasse 42, 8750 Glarus
Tel. 0848 051 051

Rechtsberatung:

lic. jur. Bettina Dürst, 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. 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)

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
mvsvz@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 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: 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)

Mietzins muss aufgeführt sein

Seit dem 1. November sind alle Vermieter im Kanton Zürich verpflichtet, auf einem Formular den Mietzins des Vormieters offenzulegen.

Die Formularpflicht geht auf eine erfolgreiche Initiative des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbands zurück. Im November 2012 nahmen 52 Prozent der Stimmberechtigten die Vorlage an. Jetzt hat sie der Regierungsrat in Kraft gesetzt. Sie gilt in allen Gemeinden im Kanton Zürich.

Zur Offenlegung verpflichtet

Der neue Artikel im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) besagt, dass Vermieter verpflichtet sind, beim Abschluss eines Mietvertrags den zuvor geltenden Mietzins bekannt zu geben. Dazu müssen sie ein vom Kanton genehmigtes Formular verwenden.

So sieht das neue Zürcher Formular aus, auf dem die Vormiete vermerkt sein muss.

Daher die Rede von der «Formularpflicht». Dies gilt aber nur bei Wohnungsnot, also dann, wenn der Leerwohnungsbestand höchstens 1,5 Prozent beträgt. Da dieser gemäss der letzten Erhebung vom Juni 2013 bei 0,6 Prozent liegt, kommt die Pflicht zur Anwendung. Der Regierungsrat entscheidet jeweils darüber.

Die Formularpflicht trägt zur Transparenz der Mieten und auch zur Prävention von Missbräuchen bei. Sieht nämlich ein Mieter, der eine neue Wohnung mietet, dass die

jetzt verlangte Miete viel höher ist als die frühere Miete, obwohl rein gar nichts an der Wohnung verbessert wurde, so kann er davon ausgehen, dass ein missbräuchlicher Aufschlag vorliegt. In diesem Fall sollte er aktiv werden und sich beraten lassen. Als Möglichkeit steht die Anfechtung der Anfangsmiete zur Verfügung, wie sie in der Westschweiz häufig vorkommt. Innert 30 Tagen können Mietende bei der Schlichtungsstelle die Überprüfung des fraglichen Mietzinses verlangen.

Ohne Offenlegung der Vormiete wäre es für einen Interessenten viel schwieriger, auf einen möglichen Missbrauch aufmerksam zu werden. Daher kann man davon ausgehen, dass gewisse Vermieter unter dem neuen Regime zumindest vorsichtiger werden. Transparenz bringt Prävention! Walter Angst vom MV Zürich sagt: «Das Formular ist ein griffiges Mittel, mit dem verhindert werden kann, dass die Mieten bei einem Mieterwechsel nicht ohne Gegenleistung in die Höhe schnellen.»

Verwendet ein Vermieter trotz Obligatorium kein Formular, so liegt rechtlich gesehen ein Vertrag ohne gültig festgelegten Mietzins vor. Gemäss der Zürcher Mietrechtsexpertin Irène Spirig muss dann der Richter den Anfangsmietzins festsetzen. Alle übrigen Punkte bleiben aber verbindlich.

HEV-Polemik

Der Hauseigentümerverband sieht in der Formularpflicht nur einen unnötigen Papierkrieg. Das ist angesichts der häufigen Missbräuche nicht nachvollziehbar. Auch das polemische Argument, Formulare brächten keine neue Wohnungen, geht fehl. Es hat ja gar nie jemand behauptet, dass die Formularpflicht Neuwohnungen generiert. Sicher aber bringt sie mehr Transparenz. Übrigens gab es die Formularpflicht im Kanton Zürich bereits früher. Aber sie wurde auf Druck des HEV abgeschafft. Es handelt sich also um eine Wiedereinführung, nicht um eine Neuerung. Andere Kantone kennen sie auch: Genf, Waadt, Neuenburg, Fribourg, Zug und Nidwalden.

AZB
CH-8026 Zürich
pp/Journal

URTEILE

Verteilschlüssel für Sanierungskosten

Es gibt verschiedene Methoden, die Kosten einer umfassenden Sanierung innerhalb der Liegenschaft aufzuteilen. Der Richter muss den vom Vermieter gewählten Verteilschlüssel respektieren, solange dieser den Mehrwert für das einzelne Mietobjekt korrekt abbildet. Umfasst die Sanierung im Wesentlichen die Aussenhülle und die Kanalisation, ist bei einer reinen Wohnüberbauung eine Aufteilung nach Zimmerzahl nicht zu beanstanden.

Art. 269a lit. b OR, Art. 14 VMWG. Bundesgericht 1. zivilrechtliche Abteilung (4A_727/2012), 21. Mai 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/2013.

Zahlungsfristansetzung mit «A-Post plus»

Die Zustellung mit A-Post plus belegt lediglich, dass die Sendung in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist, nicht aber, dass dieser davon Kenntnis genommen hat. Bei Geltung der relativen Empfangstheorie, die bei der Ansetzung einer Zahlungsfrist bei Zahlungsverzug zur Anwendung kommt, genügt es nicht, dass die Sendung lediglich in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist. Jedenfalls liegt kein klarer Fall vor, welcher die Ausweisung im summarischen Verfahren erlauben würde.

Art. 257 ZPO, Art. 257d OR. Tribunal cantonal du canton de Vaud (HC / 2012 / 199), 20. März 2012. Publ. in mp/2013

Rechtsmissbräuchliche Berufung auf Formfehler

Der Anfangsmietzins ist ungültig, wenn die im betreffenden Kanton vorgeschriebene Formularanzeige fehlt. Eine Berufung auf diese Ungültigkeit ist nicht schon deshalb rechtsmissbräuchlich, weil sie erst nach Erhalt einer Zahlungsverzugskündigung erfolgt. Vorausgesetzt wird aber, dass der Mieter erst in diesem Zeitpunkt um den Formmangel weiss. Art. 270 Abs. 2 OR. Bundesgericht 1. zivilrechtliche Abteilung (4A_38/2013), 12. April 2013 (Originaltext französisch). Publ. in mp 3/2013.