



Mietaufschläge nach der Sanierung

Sind Mieter doppelt benachteiligt?

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Auf unserer Titelseite fragen wir: Sind Mietende nach einer Sanierung doppelt benachteiligt? Diese Frage ist berechtigt. Sie zu stellen bedeutet, eines der wichtigsten aktuellen Mieterprobleme aufzuwerfen. Denn der heutige Vermietermarkt erlaubt es Liegenschaftsbesitzern, ihre Renditen durch fragwürdige Sanierungen zu steigern. Das Ziel solcher Übungen ist weniger die Pflege der Bausubstanz als die Maximierung des Mietertrags durch Auswechseln der Bewohnerschaft.

Derart finanziell motivierte Sanierungen haben massive Mietaufschläge zur Folge. In der Regel sind sie nicht gerechtfertigt. Das zeigen die Verfahren vor den Schlichtungsstellen. Da müssen Vermieter regelmässig ihre Forderungen zurückstecken. Neben dem Nachteil, nach einer Renovation mit überzogenen Mieten konfrontiert zu sein, haben Mietende im Streitfall einen zweiten Nachteil. Oft begnügen sich die Schlichtungsbehörden mit einer bloss summarischen Prüfung der Aufschläge. Sie handeln nach dem Prinzip «Ein Vergleich muss her, dann ist der Fall vom Tisch».

Dies tangiert die Mieterrechte. Denn die Schlichtungsbehörde ist kein Bazar, wo nach Belieben gehandelt und geschachert werden kann. Es ist die Aufgabe der Behörde, einen strittigen Mietzins zu prüfen, ob er gerechtfertigt ist. Und dies kann nur aufgrund ausreichender Unterlagen geschehen. Fehlen diese, so darferst nach Vorliegen der detaillierten Bauabrechnung geurteilt werden. Darauf weist Mietrechtsexperte Andreas Béguin in unserem Beitrag auf S. 6 hin. Sonst werden Mietende eben doppelt benachteiligt, durch unverschämte Hausbesitzer und auch noch durch unkorrekt arbeitende Behörden.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch



- 3 SBB
Mehr SBB-Grundstücke für günstige Wohnungen!
- 4 Nebenkosten
Nur wirtschaftlich gerechtfertigte Kosten sind überwälzbar.
- 6 Schlichtungsstellen
Summarische Überprüfungen genügen nicht.
- 8 Lebensdauer
Eine Tabelle sagt, wie lange ein Einrichtungsgegenstand hält.
- 10 SMV
Wofür sich der Dachverband in den nächsten Jahren einsetzen wird.
- 11 Hotline
Ist bei Eigenbedarf Schadenersatz möglich?
- 12 Mieltipp
Wenn die Mietkaution auf sich warten lässt.
- 13 Gerichte
Kündigung nur bei konkreten Sanierungsplänen zulässig
- 15 Service
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»
- 16 Chur
MV macht mit einer Volksinitiative Druck.

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.mmieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;
Michael Töngi, Bern; Anita Thanei, Zürich;
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich
Layout, Titelbild: Traber, St.Gallen
Druck: Ziegler Druck, Winterthur
Beglaubigte Auflage: 117'156 Exemplare
Erscheinen: 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 m&w



Auch die Bahn kann etwas für die Schaffung von günstigen Wohnungen tun (S. 3).

Doris Leuthard, ein Problemfall?

Bundesrätin Doris Leuthard enttäuscht die Erwartungen der Mietenden. Sie entwickelt sich zu einem Problemfall.

Gerne zeigt sich Doris Leuthard mit erfrischenden Auftritten und einem optimistischen Lachen als bundesrätliche Strahlfrau. Auch bei schwierigen Dossiers vermittelt sie Tatkraft und Zuversicht. Das kommt bei vielen Leuten gut an. Doch jetzt trüben Wolken den heiteren Himmel. Leuthard gibt Anlass zu Sorgen, vor allem aus Sicht der Mietenden. Entwickelt sich die bekannteste Politikerin der CVP zum Problemfall?

Als Vorsteherin des Verkehrs-, Umwelt- und Energiedepartementes ist Doris Leuthard zwar nicht für die Wohn- und Mietpolitik zuständig.



Doris Leuthard

Aber sie hat dennoch grossen Einfluss darauf. Zum Beispiel über die SBB. Die Bundesbahn gehört zu den grossen Grundbesitzern im Land. Rund 100 Quadratkilometer Land sind in ihrem Besitz. Wichtig: Es sind Grundstücke an besten Lagen in den Städten und grösseren Ortschaften. Grundstücke, auf denen sehr viele Wohnungen entstehen könnten. Vor allem günstige, die in den Städten zunehmend rar werden.

Doch gegenüber Forderungen, bei Überbauungen auch preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, stellen sich die SBB taub. Die Manager der Immobilienabtei-

Augenmass verlangt

Als Energieministerin ist Doris Leuthard für die Energiewende zuständig, den Umbau zu einer nachhaltigen und umweltgerechten Energieversorgung. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) hat gewarnt, dass die Energiewende nicht auf dem Buckel der Mietenden erfolgen darf. Ein weiteres Dossier, bei dem von der CVP-Bundesrätin soziale Sensibilität erwartet wird.

Bild m&w



Die SBB sollen bei Überbauungen in Gleisnähe nicht nur auf die Rendite schauen, sondern auch preisgünstigen Wohnungsbau ermöglichen (im Bild: Europa-Allee in Zürich).

lung sind auf Rendite programmiert. Mit Wohnbaugenossenschaften arbeiten sie ungern zusammen. So sehen dann ihre Taten aus: Im Umfeld von Bahnarealen entstehen Geschäftshäuser und Bürokomplexe, aber kaum Wohnungen. Das extremste Beispiel ist die neue Zürcher Europa-Allee bei der ehemaligen Sihlpost. Ein hochverdichteter Schul-, Bank- und Bürokomplex reiht sich an den anderen. Abends wirkt die Allee trotz Restaurants ausgestorben. Städtebaulich eine fragwürdige Sache.

Doch den SBB gefällt's, weil die Rendite stimmt. Das spült viel Geld in die Kasse. Die Immobilienbewirtschaftung brachte der Bahn letztes Jahr 211 Millionen Franken ein. 9 Prozent mehr als im Vorjahr. SBB-Chef Andreas Meyer freut sich besonders. Kommt das Geld via Immobilien herein, muss er es nicht via Preisaufschläge bei den Billetten beschaffen. Und er braucht Geld, weil die Pflege der stark beanspruchten Schieneninfrastruktur teuer ist. 150 Millionen Franken aus dem Immobilienertrag gingen in die Infrastrukturkasse. Die Immobilien sind bahnnah zum Milchkuh geworden.

Und was hat das alles mit Doris Leuthard zu tun? Die Bundesrätin ist auch oberste SBB-Chefin. Sie legt die Strategie fest. Soeben hat sie zusammen mit Fi-

nanzministerin Eveline Widmer-Schlumpf einen Entwurf für die strategischen Ziele der Bahn 2015–2018 erarbeitet. Darin ist keine Änderung der Immobilienstrategie zu erkennen. Weiterhin sollen die SBB mit Grundstücken ein «branchenübliches Ergebnis» erzielen. Mit «branchen-

Trumpfen Staatsbetriebe wie Konzerne auf, läuft etwas falsch.

üblich» dürften die Renditen von Immokonzernen gemeint sein. Eine Verpflichtung, auf freien SBB-Arealen auch günstige Wohnungen zu erstellen, fehlt.

Städte wie Zürich oder Bern freut dies nicht. Sie wollen keine Bahn, die bloss Rendite bolzt, sondern eine, die städtebauliche Verantwortung wahrnimmt und bei der Lösung von urbanen Problemen mithilft. Ein bisschen weniger Rendite könne die Bahn durchaus verkraften, finden sie. Dies findet auch Leuthards Parteikollege Martin Candinas. Der CVP-Nationalrat hat ein Konzept für die Wohnpolitik seiner Partei erarbeitet (es stand in M&W), er setzt sich auch für tiefere Mieten ein (siehe Seite 5). Der MV Zürich hat die Debatte über die

SBB-Areale schon lange angestossen und entsprechende Forderungen gestellt. Hat Doris Leuthard noch nie davon gehört?

Die Bundesrätin muss jetzt Führungsverantwortung zeigen. Mehr als bei der Post. Auch dort lässt sie politische Sensibilität vermissen. Sie weigert sich standhaft, die Postmanager zur Tarifmässigung anzuhalten. Diese drehen der Mitgliederpresse durch einen massiven Preisaufschlag von 2 auf 6 Rappen pro transportiertes Zeitungsexemplar die Luft ab. Ungehindert ignorieren sie die Bedeutung der Verbandspresse für die demokratische Meinungsbildung und gefährden die Meinungsvielfalt, ohne die es keine lebendige Demokratie gibt. M&W, das auch betroffen ist, berichtete mehrmals darüber. Vor zwei Jahren intervenierten die Spitzen wichtiger Verbände von links bis rechts bei Leuthard – ohne Erfolg. Vor einem Monat reklamierten Gewerkschaften und die unabhängige Regionalpresse ein weiteres Mal. Bis jetzt keine Reaktion.

Eine SBB, die bedenkenlos Rendite maximiert, und eine Post, die nur an Gewinn interessiert ist, brauchen wir nicht. Wenn Staatsbetriebe wie Konzerne auftrumpfen, läuft etwas falsch. Sie werden zum Problemfall. Und mit ihnen auch ihre politischen Vorgesetzten.

«Sie müssen wirtschaftlic

Im M&W-Interview betont Mietrechts-
experte Andreas
Béguin, dass Vermie-
ter nur wirtschaftlich
gerechtfertigte Neben-
kosten überwälzen
dürfen.

M&W: Andreas Béguin, Sie haben in der Fachzeitschrift «Mietrechtspraxis» einen Aufsatz zum Thema Nebenkosten publiziert, der zu reden gibt.* Was hat Sie dazu veranlasst?

Andreas Béguin: Das Thema Nebenkosten hat sehr an Aktualität gewonnen. Denken Sie nur an die ständige Verteuerung der Mietkosten in den letzten Jahren. Die Bedeutung der Nebenkosten ist stark gestiegen. Damit verbunden sind auch neue juristische Fragen aufgetaucht.

Sind die Nebenkosten an den hohen Mieten schuld?

Sie tragen neben dem allgemeinen Anstieg der Kosten erheblich zu den Mietpreissteigerungen bei. Die Vermietungspraxis hat sich auch geändert. Viele Verwaltungen sind dazu übergegangen, mehr und mehr Nebenkostenpositionen aus dem Mietzins auszulagern und den Mietenden separat zu verrechnen. Dadurch haben sich die Nebenkosten zu einer Art «zweiten Miete» entwickelt.



Andreas Béguin

Mietende müssen bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung teils immer höhere Nachzahlungen leisten. Was läuft falsch?

Das Mietrecht legt den Grundsatz fest, dass der Vermieter lediglich die tatsächlichen Kosten überwälzen darf. Er darf mit den in Rechnung gestellten Nebenkosten keinen Gewinn erzielen. Das Prinzip der tatsächlichen Kosten gilt, egal welches System angewendet wird – ob Akontozahlungen mit jährlicher Abrechnung oder Pauschalerhebung. Es besteht aber für den Vermieter keinerlei Anreiz, die Kosten kritisch zu überprüfen.

Bild m&w

Elektrisch					Fr 361.20	Fr 361
ser / Abwasser						
ch 01.06.13 - 31.05.14 inkl. MWST	2'135	2'375	240 m3	à	2.66 Fr	638.40
bühr 01.06.13 - 31.05.14 inkl. MWST			5 m3	à	4.80 Fr	288.00
sser					Fr	926.40
vassergebühr 01.06.13 - 31.05.14			240	m3	1.84 Fr	441.60
rungsgebühr					Fr	228.75
ser/Abwas					Fr	1'596.75
Fr						

3'318.50

Die Nebenkosten müssen wirtschaftlich erbracht sein, sonst dürfen sie nicht überwälzt werden.

Denn er kann sie ja tel quel überwälzen. So wird zu wenig beachtet, dass die Leistungen auch wirtschaftlich erbracht sein müssen.

Woraus leiten sie diese Forderung ab?

Sie lässt sich rechtsdogmatisch begründen. In meinem Aufsatz führe ich das genauer aus. Hier nur so viel: Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lässt sich aus einem allgemeinen Rechtsgrundsatz des Zivilgesetzbuchs ableiten, der für alle Bereiche gilt. Obwohl er im Mietrecht nicht speziell erwähnt ist, muss er selbst-

«Würde der Vermieters die Kosten auch selber berappen?»

verständlich beachtet werden. Das Prinzip von Treu und Glauben spielt dabei eine wichtige Rolle. Daraus wird abgeleitet, dass der Vermieter zu loyalen Verhalten verpflichtet ist. Das heisst, er muss die Interessen der Mieter berücksichtigen. Bezüglich Nebenkosten heisst das nichts anderes, als dass dem Mieter nur die wirtschaftlich gerechtfertigten Nebenkosten weiterzubelasten sind.

Schön und gut. Aber was heisst das konkret?

Die Aufwendungen des Vermieters für die Nebenkosten müssen sich in einem sachlichen und vertretbaren Rahmen halten. Ob das der Fall ist, lässt sich am besten an einer Frage ablesen: Hätte der Vermieter diese Kos-

ten auch selber berappt, wenn er sie nicht überwälzen könnte? Weiter muss das Kosten-Nutzen-Verhältnis vertretbar sein. Hier muss man auf die Umstände des Einzelfalls abstellen. Allgemein ist zu sagen, dass der Vermieter dafür besorgt sein muss, dass seine Mietliegenschaft zu günstigen Konditionen bewirtschaftet wird.

Es lässt sich lange darüber streiten, was günstige Konditionen sind und was nicht...

Natürlich spielt der Preis der Leistung eine Rolle. Es sind aber auch andere Kriterien zu beachten. Zum Beispiel die Zuverlässigkeit eines Leistungserbringers. Bekanntlich ist nicht immer das billigste Angebot das beste. Im Übrigen haben sich auch schon die Gerichte mit dieser Frage beschäftigt.

Und was kam dabei heraus?

Ich verweise auf ein Urteil des Obergerichts Zürich vom 26. August 1999. Damals entschied das Gericht eine Streitfrage über einen überhöhten Hauswartlohn und urteilte, dass der Vermieter dem Hauswart nicht einen unüblich hohen Lohn zahlen darf. Auch müsse die Hauswartung der konkreten Liegenschaft angepasst sein. Damit hat sich das Gericht implizit zum Grundsatz der Wirtschaftlichkeit geäussert.

Hat das Bundesgericht nie zu diesem Problemkomplex entschieden? Leider nein, so weit mir bekannt ist. Ich vermute, dass dies auf die hohe Streitwertgrenze von 15'000 Franken zurückzuführen ist. Dieser Streitwert wird

in Nebenkosten-Angelegenheiten in der Regel nicht erreicht. Es wäre aber im Interesse der einheitlichen Rechtsanwendung wünschenswert, dass der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz von Lausanne kommentiert wird.

Noch einmal: Was muss vom Vermieter in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit erwartet werden?

Der Vermieter hat das Gebot der Sparsamkeit zu beachten. Dafür gibt es einen objektiven Massstab, nämlich die verkehrs- und ortsüblichen Preise. Er muss vor der Vergabe des Auftrags Kostenvergleiche anstellen und Konkurrenzofferten einholen. Vergibt ein Vermieter einfach an einen Verwandten oder an einen Freund, so deutet dies auf eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots hin, wenn die Preise höher als üblich sind.

Im Fall Livit gab es die Auslagerung der Hauswartung an eine Tochterfirma. Ist das zulässig?

Meines Erachtens nicht, vor allem wenn dadurch höhere Kosten für die Mieter entstehen. Bei der Vergabe an eine Tochterfirma besteht seitens des Vermieters kein Interesse an niedrigen Preisen. Der Vermieter profitiert ja wirtschaftlich von der Tochterfirma. Ein Kostenanstieg bei einem solchen Wechsel deutet nicht nur auf einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hin, sondern auch auf eine Gewinnorientierung des Vermieters, was bei Nebenkosten unzulässig ist.

Was ist, wenn bei kleineren Liegenschaften mit wenigen Partien plötz-

h sein» Er will Mieten senken

lich ein Hauswart angestellt wird, den es eigentlich gar nicht braucht? Wenn kein sachlicher Grund für die zusätzliche Anstellung eines vollamtlichen Hauswarts vorhanden ist, deutet dies ebenfalls auf eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots hin. Solche bereits im Grundsatz unwirtschaftlichen Hauswarkosten sind nicht auf die Mieter überwälzbar, auch wenn sie mietvertraglich ausgeschieden sind und vom Vermieter belegt werden. Übrigens stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Vertretbarkeit genau so bei Service- und Wartungsverträgen. Hier sind besonders die oft eingerechneten Kostenanteile für Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu beachten. Diese dürfen nicht überwältigt werden, da sie bereits mit der monatlichen Miete beglichen sind.

Es gibt Vermieter, die zu viel heizen, mit dem Resultat zu hoher Heizkosten. Muss man das bezahlen? Überhöhte Heizkosten, die auf mangelnden Unterhalt einer alten Heizanlage zurückzuführen sind, müssen als unnötige Kosten angesehen werden. Sie können dem Mieter nicht weiter belastet werden. Es ist in der Praxis aber eher schwierig darzutun, dass eine Heizung nicht nach den Regeln der Technik funktioniert. Im Streitfall bietet sich dann eine Expertise als Beweismittel an.

In der Beratungspraxis des MV gilt die Empfehlung, dass zehn Prozent höhere Nebenkostenabrechnungen zur Nachprüfung veranlassen sollen. Müssen wir diesen Rat modifizieren?

Nein. Kostensteigerungen müssen in jedem Fall plausibel und begründet sein. Was sachlich nicht begründet und teurer ist, verletzt das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Das müssen Mietende nicht hinnehmen. Sie sollten aber beim Gang zur Schlichtungsbehörde darauf achten, dass sie eine Abrechnung oder eine Nachforderung möglichst detailliert bestreiten. Nur zu sagen, die Hauswartrechnung sei zu hoch oder die Rechnung falsch, genügt nicht. Umgekehrt sind die Schlichtungsbehörden und die Gerichte gehalten, die umstrittenen Kosten genau abzuklären. Weigert sich ein Vermieter, die Unterlagen vorzu-

CVP-Nationalrat Martin Candinas fordert automatische Mietzinssenkungen, wenn der Referenzzins sinkt. Er sagt in M&W warum.

Der Bündner Nationalrat sitzt im Beirat von «Wohnen Schweiz». Das ist der Zusammenschluss der bürgerlichen Wohnbaugenossenschaften. «Von dort her beschäftige ich mich seit längerem mit Wohnfragen», sagt er zu M&W. In Bern hat er im September eine viel beachtete



Martin Candinas

Interpellation eingereicht. Sie verlangt eine Verpflichtung für die Vermieter, den Mietzins zu senken, wenn der Referenzzins sinkt. Das gegenwärtige

System sei nicht gerecht, wenn der Mieter immer eine Reduktion beantragen muss. Candinas sorgt sich vor allem um Familien. «Sie haben immer mehr unter den hohen Mieten in den Städten zu leiden.»

Candinas betont aber, dass nicht alle Vermieter das jetzige System ausnützen. «Ich glaube,

so muss man ohne weitere Beweiserhebungen auf eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes schliessen.

Sind Sie der Ansicht, dass es punkto Nebenkosten eine gesetzliche Regelung braucht?

In Deutschland ist das Wirtschaftlichkeitsgebot explizit geregelt. Das wäre auch für die Schweiz wünschbar. Zu ergänzen wäre z.B. die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). In Artikel 4 müsste in Absatz 1 ergänzt werden: «Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen. Er hat dabei den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.»

* Siehe «Mietrechtspraxis» mp 4/2014, Seite 179.

viele verhalten sich korrekt und geben Kostensenkungen weiter.» Aber er sieht auch Immobilienfirmen, die ihre Erträge steigern wollen. Der Wohnungsmarkt habe sich verändert. Mit seinem Vorstoss stellt er einen Automatismus zur Diskussion. «Ich möchte vom Bundesrat wissen, wie er sich zu dieser Idee stellt», führt er aus. So erkundigt er sich, ob der Bundesrat diese Pflicht für Vermieter einfach und unbürokratisch umsetzen könnte und welche Kosten dies verursachen würde. Im Fall einer negativen Antwort möchte er wissen, welche Alternativen es gibt, um die nachteilige Situation für die Mietenden zu beheben.

Wie kommt seine Idee in der eigenen Partei an? Candinas verweist auf das neue Wohnpapier der CVP (es stand in M&W). Damit habe man zeigen wollen, dass sich die Partei auch um die Mieter Sorge. Gleichzeitig trete

man aber auch für eine bessere Förderung des Wohneigentums ein. Bis jetzt hat Candinas noch keine grossen Rückmeldungen erhalten. Das Parteipräsidium habe das Papier abgenommen. In der Fraktion werde es erst noch diskutiert. Er glaubt aber, dass er bei den Kollegen auf Goodwill stossen wird. Allenfalls gebe es Bedenken wegen der Umsetzung eines solchen Automatismus in der Praxis. Auch hat er schon gehört, dass sein Vorstoss zu einem eher ungünstigen Zeitpunkt komme, da künftig mit steigenden Zinsen statt weiteren Zinssenkungen zu rechnen sei. Er meint aber, dass dies nicht davon abhalten müsse, eine Lösung zu finden.

Candinas will die Antwort des Bundesrats abwarten. Wenn sich dann nichts regt, will er mit einem weiteren Vorstoss nachdoppeln. Dann aber nicht nur mit Fragen, sondern mit Forderungen.

TRANSPARENZ

Rasch eine Botschaft

Der Bundesrat soll rasch eine Botschaft für die Transparenz bei der Vormiete vorlegen. Das fordert der SMV.

Der Bundesrat hat bekannt gegeben, dass er bis im April 2015 eine Botschaft an die eidgenössischen Räte ausarbeiten will. Thema ist die Transparenz bei der Vormiete. Damit sollen Mieterinnen und Mieter bei der Unterzeichnung eines Mietvertrags Auskunft darüber erhalten, wie viel der vorherige Mieter bezahlt hat. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) begrüsst diesen wichtigen Schritt. «Damit können die hohen Mietaufschläge bei Mieterwechseln besser bekämpft werden», sagt SMV-Präsidentin Marina Carobbio.

Sie setzt dabei ihre Hoffnungen auf die Einsicht in breiten politischen Kreisen, dass die steigenden Mietzinsen nicht tatenlos hingenommen werden können. In der Vernehmlassung

zu diesem Thema haben sich neben SP und Grünen auch die beiden Parteien CVP und BDP positiv ausgesprochen. Der SMV erwartet nun, dass Bundesrat und Parlament auch weitere Schritte für eine aktivere Wohnpolitik ergreifen.

Das zuständige Bundesamt für Wohnungswesen hatte die Vernehmlassung zur Transparenz der Vormiete durchgeführt. Diese soll auf die ganze Schweiz mit einem für alle Kantone verbindlichen Formular ausgedehnt werden. In den Kantonen Zürich, Zug und Nidwalden sowie in der Westschweiz (Genf, Waadt, Neuenburg und Freiburg) müssen die Vermieter die alte Miete bei einer Neuvermietung bereits angeben.

Der Bundesrat will weiter festlegen, dass Mietzinserhöhungen nach Renovationen mit wertvermehrenden Investitionen im ersten Jahr seit Beginn des Mietvertrags nur dann wirksam werden sollen, wenn die Mietenden bei Vertragsabschluss darüber informiert wurden. Dadurch sollen diese vor überraschenden Mietzinserhöhungen geschützt werden.

Mieterrechte bleiben auf

Unbehagen an den Schlichtungsstellen: Oft benachteiligen sie in Verhandlungen die Mieterseite. Handeln die Behörden noch korrekt?

Die Schlichtungsbehörde des Kantons Basel-Land macht es sich leicht. Bei strittigen Mietzinserhöhungen nach Sanierungen unterbreitet sie oftmals Vergleiche, ohne dass eine detaillierte Bauabrechnung vorliegt. Dies jedenfalls kritisiert der MV Baselland. «Wir haben mehrere solche Rückmeldungen erhalten», bekräftigt Geschäftsleiter Urs Thrier. Das Problem: Ohne genaue Bauabrechnung lässt sich kein angemessener Mietzins festsetzen. Es komme oft vor, dass erst an der Verhandlung einige Unterlagen eingereicht werden. Eine detaillierte Abrechnung liege meist nicht vor, geschweige denn Einzelbelege, so Thrier

Ähnliches wird auch aus anderen Schlichtungsstellen berichtet. Es zeigt sich überall eine Tendenz, Vergleiche um des Vergleichs willen zu erzielen. Man will den Fall vom Tisch haben. Dabei bleiben aber die Mieterrechte auf der Strecke. Und zwar gerade bei Renovationsfällen: «Eine bloss summarische Prüfung ist hier nicht rechtsgenügend», sagt der Basler Mietrechtler Andreas Béguin. Denn einem solchen Vorgehen haften immer etwas Spekulatives an. Er fordert, dass bei ungenügenden Bauabrechnungen auf eine sofortige Erledigung des Falls verzichtet wird. Die Parteien müssten dann zu einer neuen Verhandlung aufgeboten werden, an der alle beizubringenden Belege geprüft werden können.

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».

Bild m&w



Die Schlichtungsstellen dürfen Mietaufschläge nach Renovationen nicht nur summarisch beurteilen, sondern müssen die

Béguin macht vor allem darauf aufmerksam, dass ohne detaillierte Bauabrechnung eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Kosten nicht überüft werden kann. Bei einer umfassenden Sanierung ist eine pauschale Überwälzung von 50 bis 70 Prozent der gesamten Kosten auf die Mietenden erlaubt. Der MV hält aber diesen Überwälzungssatz, der in der Verordnung des Bundesrats festgehalten ist, für viel zu hoch. Bei einer nur summarischen Beurteilung werde den Mietern zudem die Möglichkeit genommen, das Vorliegen eines Falls mit einer Überwälzung unter 50 Prozent zu beweisen.

Dadurch würden nicht nur den Mietern Rechte vorenthalten, sondern die Schlichtungsbehörde werde auch ihrer gesetzlichen Aufgabe nicht gerecht. «Sie ist verpflichtet, das Mietrecht korrekt umzusetzen, und es darf keine Partei benachteiligt werden», so Béguin. Mit summarischen Prüfungen und schnellen Vergleichen nach dem Prinzip «Hauptsache, der Fall ist erledigt» würden aber stets die Mietenden benachteiligt, da der

Überwälzungssatz von 50 bis 60 Prozent in der Praxis selten unterschritten werde.

Dadurch würden nicht nur den Mietern Rechte vorenthalten, sondern die Schlichtungsbehörde werde auch ihrer gesetzlichen Aufgabe nicht gerecht. «Sie ist verpflichtet, das Mietrecht korrekt umzusetzen,

Eine nur summarische Prüfung hebt die Mieterrechte aus.

und es darf keine Partei benachteiligt werden», so Béguin. Mit summarischen Prüfungen und schnellen Vergleichen nach dem Prinzip «Hauptsache, der Fall ist erledigt» würden aber stets die Mietenden benachteiligt.

In eine ähnliche Richtung geht die Kritik von Mieteranwälten bei Vergleichsvorschlägen, bei denen die Renditefrage ungeprüft bleibt. Das Problem ist folgendes: Mietzinserhöhungen können laut Mietrecht mit dem Einwand angefochten werden, der Vermieter erziele eine zu hohe Rendite. Dazu hat das Bun-

desgericht festgehalten, dass dieser Einwand immer zulässig und nicht an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist. Es braucht also keinerlei Indizien von Missbrauch, damit die Schlichtungsstelle die Renditelage zu überprüfen hat.

Beanstandet nun ein Mieter eine übersetzte Rendite, so muss der Vermieter sämtliche Unterlagen einreichen, welche die Überprüfung der Rendite ermöglichen. Tut er dies nicht, so sei nach allgemeinen Beweisregeln eine übersetzte Rendite zu vermuten, stellt Andreas Béguin klar. Sogar eine Mietzinserhöhung, die sonst eigentlich berechtigt wäre, zum Beispiel wegen wertvermehrenden Investitionen oder wegen einem gestiegenen Referenzzinssatz, müsste dann trotzdem kassiert werden – sie wäre unzulässig. Schlichtungsstellen, die Vergleiche unterbreiten, ohne den Einwand der übersetzten Rendite zu prüfen, handelten nicht korrekt. Béguin: «Ein solches Vorgehen widerspricht dem gesetzlich verankerten Prinzip der Kostentante und wirkt sich zum Nachteil der Mietenden aus.»

der Strecke



detaillierte Bauabrechnung prüfen.

Auch in anderen Punkten bekommen Schlichtungsstellen Mühe. Das gilt etwa für die Anfechtung von Anfangsmietzinsen. Solche sind in der Westschweiz gang und gäbe, in der Deutschschweiz jedoch eher neu. Sie nehmen aber zu, besonders in Zürich und anderen Hotspots, wo Immobilienfirmen die Wiedervermietung gezielt für exzessive Mietpreissteigerungen ausnützen. Die Beratungsstellen des MV Zürich verzeichneten im ersten Halbjahr 2014 bereits 375 Anfragen, in denen Mietende bei einer neuen Wohnung wissen wollten, ob der Mietzins gerechtfertigt sei. Und schon 58 Mal fochten Mietende den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsstelle an, weil er ihnen zu hoch erschien.

Was tut die Schlichtungsstelle? Sie kneift. Das heisst konkret: Wenn an der Verhandlung keine Einigung möglich ist, sollte die Behörde einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Das passiert aber in Zürich gerade nicht. Gemäss MV-Angaben konnten sich die Parteien im ersten Halbjahr 2014 in 14 von 58 Verfahren nicht einigen. Aber in keinem

rang sich die Schlichtungsstelle zu einem Urteilsvorschlag durch. Ganz anders im Kanton Waadt: Dort gab es in 55 Fällen keinen Konsens, jedoch in 40 arbeiteten die Schlichtungsstellen einen Urteilsvorschlag aus.

«Dieses Verhalten kommt einer Arbeitsverweigerung zum Nachteil der Mietenden nahe», ärgert sich Walter Angst, Kommunikationschef beim MV Zürich. Denn wer ans Mietgericht weiter will, muss erst einen hapigen Vorschuss in Höhe von mehreren tausend Franken auf den Tisch blättern. Anscheinend haben manche Schlichtungsbehörden noch Mühe mit dem Instrument der Anfechtung des Anfangsmietzins. Man höre haarsträubende Äusserungen: So würden Mietende abgekanzelt, wenn sie auf einer Senkung beharren. Oft werde die Anfechtung sogar als etwas Unmoralisches aufgefasst, statt dass sie als ein verbrieftes Recht anerkannt wird.

Ein Trost besteht darin, dass es auch in der Westschweiz zu Beginn etwas dauerte, bis die Schlichtungsbehörden bei der Anfechtung des Anfangsmietzins Tritt fassten. Umso mehr sind unsere Behörden gehalten, den gleichen Fehler nicht nochmals zu machen.

Initiative taugt nichts

Der Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands hält nichts von der Ecopop-Initiative.

Die Ecopop-Initiative will das Wachstum der ständigen Bevölkerung auf 0,2 Prozent pro Jahr beschränken. Dies würde eine starke Limitierung der Zuwanderung bedingen. Ausserdem verlangt sie, dass zehn Prozent der Gelder aus der Entwicklungszusammenarbeit für die Geburtenkontrolle aufzuwenden sind. Alle grösseren Parteien lehnen diese Initiative ab. Selbst die SVP, die im vergangenen Februar mit ihrer Masseneinwanderungs-Initiative knapp erfolgreich war.

Auch der Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) kann mit Ecopop nichts anfangen. Die Initiative will die Umwelt schützen. Statt jedoch Umweltmassnahmen vorzuschlagen, setzt sie bei der Einwanderung an. Das ist der falsche Ansatz. Denn die Zuwanderung hängt von der Nachfrage der Wirtschaft nach Arbeitskräften ab. Und darauf nimmt die In-

itiative keinen Einfluss. Noch nie hat eine Gesetzgebung die Wirtschaft daran gehindert, Arbeitskräfte ohne Bewilligung aufzunehmen. Das war nicht einmal in den Zeiten mit der Kontingentierung und dem Saisonierstatut der Fall.

Im Zusammenhang mit Ecopop ist oft auch der Wohnungsmarkt ein Thema. Vor der Einführung der Personenfreizügigkeit, von der wir wirtschaftlich profitieren, wanderten vermehrt Personen ohne Aufenthaltsbewilligung in die Schweiz ein. Diese sind auf dem Wohnungsmarkt besonders stark der Willkür ausgesetzt. Der SMV setzt sich für einen Mietmarkt ohne Missbrauch ein. Ecopop ändert an solchen Missbräuchen rein gar nichts.

Statt Ecopop oder andere Formen von Abschottung gegen aussen braucht es vielmehr flankierende Massnahmen für den Wohnungsmarkt. Zum Beispiel ein besseres Mietrecht zum Schutz der Mietenden oder eine Mietpreisbremse in den Städten gegen überrassene Aufschläge bei Wiedervermietungen. Kein Mieter und keine Mieterin wird durch Ecopop auch nur ein Jota besser geschützt. Daher verdient diese Initiative aus Sicht des SMV keine Unterstützung.

LIVIT

Neue Rappenspaltereien

Die Livit legt beim Inkasso der Mieten einen Zacken zu. Sie verrechnet neuerdings die Einzahlungsgebühren am Postschalter. Ohne formelle Anzeige ist dies unzulässig.

Wer die Miete am Postschalter bar einzahlt, muss sich vorsehen. Besonders, wenn es um eine von der Livit verwaltete Wohnung geht. Denn die Livit verrechnet jetzt die Postgebühren weiter. Der Hintergrund: Die Post belastet jede Einzahlung am Schalter mit ei-

ner Gebühr, die der Empfänger bezahlen muss. Gemäss dem seit Juli gültigen Tarif erhebt die Post für eine Zahlung mit orangem Einzahlungsschein über 1000 Franken eine Gebühr von Fr. 2.95. Wer das zwölfmal pro Jahr macht, verursacht demnach Gebühren in Höhe von gut 34 Franken.

Das will die Livit nicht mehr übernehmen. Sie gibt ein dreisprachig abgefasstes Merkblatt mit dem Titel «Sparen Sie Ihre Postschalter-Gebühren» ab. Darin teilt sie mit, dass sie diese Gebühren einmal pro Jahr weiter verrechnen wird. Gleichzeitig empfiehlt sie, die Einzahlung am Postschalter durch einen Dauerauftrag, das Lastschriftverfahren oder durch das E-Banking zu ersetzen. Wer also weiterhin am Schalter ein-

zahlt, hat am Ende des Jahres eine Rechnung von gut 34 Franken auf dem Tisch – zusätzlich zur Miete und zur Nebenkostenabrechnung.

Ist das korrekt? Im vorliegenden Fall nicht, heisst es in MV-Rechtsberaterkreisen. Denn der Mieter hat wie seit je die Einzahlungsscheine der Livit benutzt und die Miete wie seit je am Postschalter beglichen. Einen Dauerauftrag wollte er nicht einrichten. Es wurde somit keine andere Zahlungsmodalität einvernehmlich vereinbart. Wenn aber kein Konsens vorliegt, muss die Livit die Regeln der einseitigen Vertragsänderung befolgen und diese mit dem amtlichen Formular anzeigen. Weil dies aber nicht erfolgt ist, sei eine Überwälzung der Gebühren nicht zulässig.

Wann ist etwas abgeschrieben

Wann muss der Vermieter den Spannteppich ersetzen? Über die Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen herrscht oft Unsicherheit. M&W gibt gute Tipps.

Wenn jemand eine Wohnung mietet, darf er sie normal benutzen. Dabei nützt sich die Einrichtung mit der Zeit ab. Muss der Mieter beim Auszug dafür zahlen? Das ist eine klassische Frage zur Lebensdauer. Die Antwort ist eindeutig: Für die normale Abnutzung muss der Mieter nichts bezahlen. Denn dafür bezahlt er jeden Monat Miete. Nur eine übermässige Abnutzung ist entschädigungspflichtig.

Viele Mietende wissen das nicht und lassen sich beim Auszug aus der Wohnung unnötige Kosten aufhalsen. «Die weit verbreitete Auffassung, dass der Mieter das Mietobjekt so zurückgeben muss, wie er es erhalten hat, ist falsch», sagt denn auch der Zürcher Mietrechtsspezialist Tobias Kunz. Für die Neuauflage der MV-Broschüre «Paritätische Lebensdauertabelle» hat er einige Erläuterungen verfasst, welche die wichtigsten Probleme bezüglich der Lebensdauer von Einrichtungsgegenständen beleuchten.*

Mit der Lebensdauertabelle kann der Wertverlust zum Beispiel eines Wandanstrichs oder eines Rollladens genau bestimmt werden. Wie nützlich diese Tabelle in vielen Fragen ist, soll an den folgenden konkreten vier Beispielen gezeigt werden: defekter Spiegelschrank im Bad, Streichen eines Zimmers, Sprung im Lavabo und Ersatz einer Massivholztüre.

Defekter Spiegelschrank: Ein Mieter zog vor sechs Jahren ein. Zu diesem Zeitpunkt war der Spiegelschrank aus Kunststoff im Bad bereits fünf Jahre alt. Somit war der Schrank insgesamt elf Jahre in der Wohnung. In der Lebensdauertabelle kann man nun nachsehen, dass ein solcher Spiegelschrank nach höchstens zehn Jahren vollständig abgeschrieben ist. Daher muss der Mieter beim Auszug für einen



Ein neuer Wandanstrich ist nach 8 bis 10 Jahren fällig.

Defekt nichts mehr bezahlen. Der Schrank war durch die Mietzinszahlungen sogar schon vor einem Jahr abbezahlt.

Streichen eines Zimmers: Eine Familie ist vor vier Jahren in die Wohnung eingezogen. Damals wurde die Wohnung frisch gestrichen. In der Folge liessen die Kinder ihrem Spieldrang freien Lauf und bemalten die Wände mit Fingerfarben. Die Eltern liessen die Wände reinigen, doch es blieben immer noch erhebliche Spuren zurück. Diese müssen nun mit einem einmaligen Anstrich beseitigt werden. Diese Malerarbeiten kosten 1300 Franken. Aus der Lebensdauertabelle geht hervor, dass ein Wandanstrich acht Jahre hält. Somit sind vier Jahre bereits abgegolten. Die Familie muss nunmehr noch die Hälfte der Malerkosten, also 650 Franken, übernehmen.

Sprung im Lavabo: Das Keramik-Lavabo war zwölf Jahre alt, als der Mieterin ein Parfümfläschchen aus der Hand glitt. In der Lavaboschüssel gab es zwar keine grosse Kerbe, aber doch einen sichtbaren Sprung. Der Er-

satz der Schüssel würde rund 900 Franken kosten. Ein Drittel der Lebensdauer ist bereits verstrichen. Der aktuelle Zustandswert der Schüssel zum Zeitpunkt des Fauxpas beträgt also noch 600 Franken. Weil der Sprung zu geringfügig ist, um die Schüssel schon zu ersetzen und ein Ersatz unverhältnismässig wäre, ist es angemessen, den Minderwert durch die kleine Beschädigung mit 5 Prozent, also 30 Franken, zu berechnen.

Ersatz einer Massivholztüre: Der Mieter hat die Türe derart beschädigt, dass sie ersetzt werden muss. Sie war 22 Jahre alt. Die Lebensdauertabelle klärt auf, dass eine solche Massivholztüre 30 Jahre hält. Praktischerweise enthält die Lebensdauer-Broschüre auch eine Zustandswert-Tabelle, aus der man sofort die Werte nach verschiedenen abgelaufenen Zeitdauern herauslesen kann. Nach 21 von 30 Jahren beträgt der Zustandswert noch 26,7 Prozent der Investitions-



Alle Einrichtungsgegenstände in einer Wohnung nützen sich mit der Zeit ab.

ebenen? Oben länger leben?

summe. Da eine neue Türe 1350 Franken kostet, muss der Mieter von diesen Kosten nicht etwa alles, sondern nur 26,7 Prozent übernehmen. Das wären dann noch Fr. 360.45.



* Paritätische Lebensdauertabelle, 80 Seiten, Fr. 6.– für Mitglieder, Bestellung: Tel. 043 243 40 40, E-Mail info@mieterverband.ch, Bestellung siehe auch S. 15.

Wer in den oberen Stockwerken wohnt, lebt im Schnitt länger als die Nachbarn unten im Parterre. Das haben Berner Forscher festgestellt.

An der Universität Bern erforscht ein Team um den Epidemiologen Prof. Matthias Egger vom Institut für Sozial- und Präventivmedizin die Sterberisiken in der Schweiz. Bei der Auswertung der Daten von 1,5 Millionen Menschen kam unter anderem heraus, dass Leute, die oben in einem mindestens vierstöckigen Haus leben, nicht nur die bessere Aussicht haben als die Leute im Parterre, sondern dass sie diese auch länger geniessen können. Die Menschen im untersten Stock haben nämlich ein deutlich höheres Risiko, an Herz-Kreislauf- oder Lungenerkran-



Die Statistik sagt: Im Attikageschoss lebt man länger.

kungen zu sterben, als ihre Nachbarn hoch oben.

Die Frage ist, wo der Grund für diesen Zusammenhang liegen mag. Werden die beiden erwähnten Todesursachen betrachtet, so stehen sie im Zusammenhang mit gesundheitsrelevantem Verhalten wie Rauchen, Ernährung und Bewegung. Es besteht daher die Vermutung, dass die gefundenen Unterschiede im Sterberisiko zumindest teilweise mit dem sozialen und wirtschaftlichen Status der Bewohnerinnen und Bewohner zu tun haben. Wer gebildeter und beruflich höher gestellt ist, verhält sich erfahrungsgemäss gesundheitsbewusster als Personen mit einem geringeren Bildungsrucksack. Die Forscher schliessen aber auch nicht aus, dass das Leben in einer oberen Etage mehr Bewegung bringt und damit die Gesundheit verbessert. Wer regelmässig Treppen steigt, tut bekanntlich etwas für die Gesundheit. Allerdings ist kaum anzunehmen, dass viele Leute täglich mehrere Stockwerke in einem grösseren Mehrfamilienhaus, geschweige denn in einem Hochhaus, mit der Treppe bewältigen, wenn es doch einen bequemen Lift hat. Das gesundheitsbewusstere Verhalten muss somit noch andere und wohl wichtigere Ursprünge haben.

Nur einen Vorteil haben diejenigen, die im unteren Stock wohnen. Zumindest statistisch gesehen: Sie begehen seltener Suizid durch einen Sprung aus dem Fenster. Das mag zwar absurd und auch etwas makaber tönen, doch die Daten bestätigen diesen Sachverhalt. Eine Erkenntnis, die aus insgesamt 142'390 Todesfällen im Zeitraum von 2001 bis 2008 verzeichnet wurden.

Die Studie mit dem Titel «High life in the sky?» der Schweizer Forscher um Prof. Matthias Egger von der Universität Bern wurde letztes Jahr in der Mai-Ausgabe der Fachzeitschrift *European Journal of Epidemiology* abgedruckt.

«Das erspart Streitereien»

M&W unterhielt sich mit Markus Ernst, Geschäftsleiter des MV Deutschschweiz, über die neue MV-Broschüre zu den Lebensdauern von Wohnungseinrichtungen.

M&W: Markus Ernst, die Neuauflage der Broschüre «Paritätische Lebensdauertabelle» ist erschienen. Was unterscheidet sie von den bisherigen Ausgaben?

Markus Ernst: Die neue Ausgabe enthält neue Ausführungen zur Bewertung von Schäden und Mängeln. Wir haben festgestellt, dass bei diesem Thema oftmals Unsicherheit herrscht. Wir haben Tobias Kunz, einen ausgewiesenen Fachmann



Markus Ernst

auf diesem Gebiet, gebeten, dazu fachliche Erläuterungen zu verfassen.

Woher stammen eigentlich die Lebensdauerwerte? Wer legt diese fest? Einerseits gibt es dazu die Angaben der Hersteller dieser Produkte, andererseits die Erfahrungswerte aus der Praxis. Beide müssen berücksichtigt werden. Wie der Name unserer Broschüre anzeigt, erfolgt die Festsetzung der Lebensdauern paritätisch, also gemeinsam durch den Mieter- und den Hauseigentümerversand. Die Werte gelten somit als verbindlich und ersparen unfruchtbare Streitereien bei Mieterwechseln.

Es gibt laufend neue Materialien, auch ändern sich die Herstellungsmethoden bei den Einrichtungsgegenständen einer Wohnung. Wie wird das berücksichtigt?

Die Lebensdauertabelle wird gelegentlich sanft überarbeitet. Ältere Bestimmungen fallen weg oder werden aktualisiert, neue kommen hinzu. Es gibt auch Veränderungen bei den Materialien. So werden bei Lüftungskanälen

Plastikgitter als Abdeckung verwendet. Die nützen sich schneller ab als die früheren Gitter aus Blech. Manchmal müssen auch Namen angepasst werden, Kugelgarn zum Beispiel, das eine Marke und keine Materialbezeichnung ist.

Wie stellt man überhaupt fest, dass Änderungen nötig sind?

Eine wichtige Quelle für uns sind die Beobachtungen unserer Wohnungsabnehmerinnen und -abnehmer. Sie sind täglich an der Front und setzen sich mit solchen Lebensdauerfragen auseinander. An einem Treffen im vergangenen Frühling kamen wiederum zahlreiche Hinweise zusammen. Wir prüfen diese und formulieren Vorschläge, die wir dann gemeinsam mit dem Hauseigentümerversand besprechen. Aus diesen Gesprächen resultieren letztlich neue Festsetzungen, die in künftigen Neuauflagen der Broschüre berücksichtigt werden. Daher ist es sinnvoll, wenn sich Mietende jeweils die neueste Broschüre beschaffen. Sie sind dann immer auf der sicheren Seite.

Die Nebenkosten begrenzen

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband will sowohl ausufernde Nebenkosten als auch überrissene Mietaufschläge nach Renovationen begrenzen.

Die beiden Postulate Nebenkosten und Mietaufschläge zählen zu den politischen Schwerpunkten, für die sich der SMV in den nächsten vier Jahren besonders einsetzen will. Der Verband hat an seiner letzten Vorstandssitzung Mitte Oktober ein Vierjahresprogramm 2015 bis 2018 genehmigt. Dieses enthält die Punkte, die aufgrund der politischen Agenda für die Mieterinnen und Mieter von besonderer Bedeutung sind.

Die Nebenkosten, wegen ihrer steigenden Bedeutung auch «zweite Miete» genannt, sind ein Thema, das die Mietenden direkt betrifft. Jahr für Jahr wird ihr Portemonnaie stärker belastet. Praktiken wie jene der Livit AG zeigen, dass grosse Immobilienverwaltungen hier ein Potenzial zur Ertragssteigerung sehen. Unter dem Stichwort «Auslagerung» und «Professionalisierung» werden betroffenen Mietern sprunghaft steigende Kosten zugemutet. Es gibt bei den Nebenkosten aber noch andere Problemkreise, etwa falsche Akontozahlungen, hohe Nachforderungen und die Intransparenz bei den Abrechnungen.



Das Bundeshaus, Ort der mieterpolitischen Auseinandersetzung.

Die drei Forderungen des SMV dazu lauten so:

► Die Nachforderungen sollen zeitlich auf drei Jahre begrenzt werden. Forderungen, die weiter zurückliegen, sollen Vermieter nicht mehr geltend machen können.

► Nachforderungen sollen auf höchstens 15 Prozent der Akontozahlungen begrenzt werden, ausser es werden höhere Preise oder ein Mehrverbrauch nachgewiesen. Diese Regelung soll vor überraschend hohen Abrechnungen schützen.

► Es soll landesweit ein einheitliches und transparentes Abrechnungsformular geschaffen werden. Der jetzige Wildwuchs an Abrechnungen verunmöglicht den Mietenden eine wirksame Kostenkontrolle.

Wie soll dies umgesetzt werden? Für die zeitliche Begren-

zung der Nachforderungen bietet sich die Revision der Verjährungsfristen an. Dieses Geschäft muss das Parlament ohnehin an die Hand nehmen. Gegen zu hohe Nachforderungen kann im Einzelfall am besten auf dem juristischen Weg vorgegangen werden. Mietende müssen sich mit fachlicher Unterstützung des MV auf breiter Front zur Wehr

Der Überwälzungssatz von 50 bis 70 Prozent ist zu hoch.

setzen. So kann mittelfristig auch die Praxis der Schlichtungsstellen und der Gerichte beeinflusst werden. Ein einheitliches Abrechnungsformular schliesslich muss auf Bundesebene initiiert werden. Dazu bietet sich ein Antrag an die Eidgenössische Wohnbaukommission an. Dieses Gremium berät den Bundesrat in Wohnfragen. Auch der SMV ist darin vertreten.

Ein immer drängenderes Problem sind die hohen und vielfach überrissenen Mietaufschläge nach Renovationen und Erneuerungen von Wohnliegenschaften. Manche Hauseigentümer benützen die Renovationswelle, um die Mieten über Gebühr zu erhöhen. Grossvermieter haben die Sanierung als Mittel zur Ertragsoptimierung entdeckt. Die Krux liegt darin, dass gemäss einer Faustregel bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent der Kosten auf die Mietenden überwälzt werden können. Dieser Satz ist jedoch ein-

deutig zu hoch, wie Nachprüfungen in Einzelfällen klar gezeigt haben. Vieles ist bei Sanierungen gar nicht wertvermehrend, sondern bloss nachgeholter Unterhalt, der aber bereits in der Miete inbegriffen ist und nicht überwälzt werden darf.

Die Forderung des SMV lautet daher, dass effektive Mehrleistungen einzeln nachgewiesen werden müssen. Also weg von der Pauschale und hin zum Einzelnachweis. Falls aber doch weiterhin ein pauschaler Überwälzungssatz zugelassen werden sollte, muss dieser gesenkt werden. 30 bis 50 Prozent wären gemäss SMV die angemessene Höhe. Wie kann dies erreicht werden? Einmal sicherlich dadurch, dass zweifelhafte Mietaufschläge konsequent angefochten werden. Viele Streitigkeiten, über die M&W in jüngster Zeit berichtet hat, zeigen, dass Mietende meistens etwas herausholen und den Aufschlag reduzieren können. Die Bekämpfung überrissener Mietzinsanpassungen kann also auf dem Rechtsweg erfolgen.

Aber um die zu hohen Überwälzungssätze herunterzuholen, braucht es mehr. Zum Beispiel eine Auswertung von umfassenden Sanierungen, die den verbreiteten Missbrauch aufzeigt. Eine solche Auswertung will der SMV an die Hand nehmen. Ferner bietet sich der politische Weg an. Mit einem Vorstoss im Parlament kann das Problem mindestens breit thematisiert werden, was die Voraussetzung für eine Lösung ist.

Mehr Schutz vor Kündigung

Im neuen Vierjahresprogramm des SMV 2015 bis 2018 spielt auch der Kündigungsschutz eine wichtige Rolle. Dieser ist bekanntlich in der Schweiz vergleichsweise schwach. Besonders skandalös ist, dass hierzulande sogar Kündigungen erlaubt sind, allein um den Mietzins zu steigern. Damit soll endlich Schluss sein. Künftig, so die Forderung des SMV, sollen Kündigungen nur noch aus gerechtfertigten Gründen erfolgen dürfen. Die zulässigen Gründe müssen im Mietrecht klar aufgeführt sein. Ein besserer Kündigungsschutz lässt sich aber nur über den steinigten Weg einer Revision des Mietrechts erreichen.

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

Ist Schadenersatz möglich?

Frage: Mein Vermieter hat mir wegen Eigenbedarfs gekündigt: Sein Enkel beginne ein Studium und müsse deshalb in meine Wohnung einziehen. Weil sie diesen Eigenbedarf ernst nahm, gewährte mir die Schlichtungsbehörde nur drei Monate Mieterstreckung. Das war vor einem Jahr. Nun habe ich erfahren, dass in der Wohnung eine Familie mit Kindern wohnt und nicht der studierende Enkel. Das finde ich sehr ungerecht. Kann ich etwas gegen meinen Vermieter unternehmen?



Anna Kley

Hotline: Grundsätzlich könnten Sie von Ihrem ehemaligen Vermieter Schadenersatz beanspruchen, weil er durch eine Täuschung bewirkt hat, dass Ihr Mietverhältnis nur kurz erstreckt wurde. Darüber ist man sich in der Rechtslehre einig. In Wirklichkeit werden solche Schadenersatzansprüche aber

selten geltend gemacht. Denn so einfach ist das nicht. Zunächst müssten Sie an die Schlichtungsbehörde gelangen. Dort ist das Verfahren kostenlos. Die Schlichtungsbehörde kann aber nur eine Einigung vorschlagen. Lehnt der Vermieter den Einigungsvorschlag ab, müssten Sie beim Gericht Klage einreichen. Dazu hätten Sie die Prozesskosten vorzuschüssen. Wenn Sie am Schluss unterliegen, bekämen Sie Ihren Vorschuss nicht mehr zurück und müssten unter Umständen sogar noch den Anwalt des Vermieters bezahlen. Wenn Sie Mitglied des Mieterverbands sind oder über eine Rechtsschutzversicherung verfügen, würden diese Kosten unter Umständen allerdings übernommen, sofern das Verfahren nicht aussichtslos ist. Dass Sie vor Gericht am Schluss zumindest teilweise unterliegen, ist aber nicht unwahrscheinlich, da an den Nachweis des Schadens hohe Anforderungen gestellt werden.



Draussen vor der Tür: Schadenersatzansprüche wegen falschem Eigenbedarf sind möglich, aber selten.

Falls Sie sich auf Vorschlag der Schlichtungsbehörde mit dem Vermieter einvernehmlich auf die dreimonatige Erstreckung geeinigt haben, könnten Sie sich jetzt auf einen Irrtum berufen und diese Einigung widerrufen. Das hat das Bundesgericht in einem Urteil vom 5. September 2006 festgehalten. Da Sie bereits ausgezogen sind, nützt Ihnen das aber auch nichts mehr.

Theoretisch gibt es eine Möglichkeit, sich beim Abschluss einer Einigung über eine Mieterstreckung dagegen abzusichern, dass der Kündigungsgrund des Vermieters vorgeschoben ist: indem man zusätzlich vereinbart, dass der Vermieter in diesem Fall eine bestimmte Summe als Konventionalstrafe schuldet. Diese müsste der Vermieter dann bezahlen, ohne dass ein Nachweis für die Höhe des Schadens vorliegt. Dass ein Vermieter und die Schlichtungsbehörde auf einen solchen Vorschlag eingehen wird, ist allerdings nicht sehr wahrscheinlich.

Braucht es ein amtliches Formular?

Frage: Mein Vermieter kündigt mir den Hobbyraum. Muss er dazu ein amtliches Formular zur Mitteilung von Kündigungen verwenden?

Hotline: Das kommt darauf an. Der Vermieter muss das Formular nur verwenden, wenn es um

einen Wohn- oder Geschäftsraum geht. Nur dann haben Sie auch die Möglichkeit, die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde anzufechten oder eine Mieterstreckung zu beantragen. Ein Hobbyraum ist natür-

lich kein Wohn- oder Geschäftsraum. Wenn Sie diesen aber beim selben Vermieter wie die Wohnung und in der gleichen Liegenschaft oder deren unmittelbarer Umgebung gemietet haben, gilt er als Zubehör zur

Wohnung. Dann gelten dieselben Regeln wie für Wohnräume. Der Vermieter muss also mit einem Formular kündigen, und Sie können die Kündigung anfechten und eine Mieterstreckung beantragen.

KÜNDIGUNG

Wenn der Eigenbedarf nur Rache ist

Bei einer vermuteten Kündigung aus Rache muss der Vermieter den Verdacht gegen ihn mit konkreten Anhaltspunkten zerstreuen können.

Ein Mieter in Basel hatte vergeblich eine Mietzinssenkung verlangt und darauf eine Herabsetzungsklage eingereicht. Wenig später erhielt er die Kündigung. Begründung der Vermieterin: Eigenbedarf. Sie brauche die Wohnung für ihren Sohn. Ganz offensichtlich han-

delt es sich um eine Rachekündigung. Der Kündigung standen drei Sperrfristen und ein laufendes Mietrechtsverfahren entgegen. Daher musste die Vermieterin die Ernsthaftigkeit und Dringlichkeit des Eigenbedarfs beweisen. Das gelang ihr jedoch nicht. Die Vermieterin besitzt mehrere Liegenschaften. Es hatte sich in letzter Zeit mehrmals die Möglichkeit ergeben, den Sohn in einer der freiwerdenden Wohnungen zu platzieren. Doch die Vermieterin machte davon nicht Gebrauch. Daher wirkten ihre Beteuerungen unglaubwürdig, die Sache mit ihrem Sohn sei dringlich. Das Basler Appellationsgericht entschied, die Kündigung sei anfechtbar. Die

Vermieterin habe den Verdacht einer Rachekündigung mit konkreten Anhaltspunkten nicht zerstreuen können. Die düpierte Vermieterin zog den Entschcheid weiter bis vors Bundesgericht. Doch dieses war gleicher

Ansicht wie das Basler Gericht. Ein Fall, der zeigt, dass man sich gegen Besitzerwillkür durchaus zur Wehr setzen kann.

→ *Der Entscheid wird in der nächsten Ausgabe von mp/Mieterrechtspraxis publiziert.*

MAIL

Der Hund als Sündenbock

«Ausländische Mieter unerwünscht», M&W 7/2014
Hier in Biel habe ich diese Erfahrung, dass Ausländer grundsätzlich als Mieter diskriminiert würden, überhaupt nicht feststellen können. Ich habe selber einen fremdländischen Hinter-

grund. Viel eher prallen mir Vorurteile als Hundehalterin entgegen. Hundehalter sind oftmals unerwünscht, weil sie sich für alles und für jeden verantworten müssen. Stets müssen die Hunde als Sündenböcke herhalten.

Sandra Heger, per Email

Warten auf das Mietzinsd

«Wann bekomme ich meine Mietzinskaution zurück»? Das fragen viele Mietende, die Ende September umgezogen sind.

Vor über einem Monat haben Sie Ihre frühere Wohnung geputzt und abgegeben. In Ihrer neuen Bleibe sind Sie inzwischen auch schon heimisch geworden. Noch warten Sie aber auf Ihre Mietzinskaution. Sollte Ihnen der frühere Vermieter diese nicht schon längst überwiesen haben?

Die Mietzinskaution, auch Depot genannt, dient dem Vermieter als Sicherheit für sämtliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Beispielsweise auch für eine Malerrechnung, die zu Ihren Lasten geht, weil Ihre Kinder die Wände verkritzelt haben. Solange Sie diese nicht beglichen haben, muss er die Kaution nicht herausrücken. Dies gilt selbst dann, wenn Sie der Ansicht sind, die Malerrechnung gehe nicht zu Ihren Lasten. In diesem Fall muss die Meinungsverschiedenheit zuerst geklärt werden, notfalls vor der Schlichtungsbehörde. Man kann es dem Vermieter daher nicht verargen, wenn er die Kaution solange zurückhält.

Manchmal gibt ein Vermieter die Kaution aber auch dann nicht frei, wenn keine Instandstellungskosten mehr offen sind. Dies mit der Begründung, es fol-

Die Mietkaution muss auf ein Sperrkonto einbezahlt werden.

ge noch eine Nebenkostenabrechnung. Deswegen darf der Vermieter allerdings nicht die gesamte Kaution zurückhalten, sondern nur soviel, wie an Nebenkosten noch zu erwarten ist. Ein Beispiel: Dieses Jahr mussten Sie nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung 300 Franken nachzahlen. Nächstes Jahr wird es weniger sein, da Sie nur bis Ende September in der betreffenden Wohnung lebten. Also darf der Vermieter von der Kaution höchstens 300 Franken zu-

Bild m&w



Wann kommt das Geld zurück? Um die Rückzahlung der Mietkaution entsteht oft Streit.

rückhalten. Den Rest hat er Ihnen jetzt zurückzuerstatten.

Viele Mietende reden davon, dass ihnen der Vermieter die Kaution zurückzahlen müsse. Das ist aber nicht ganz richtig. Gemäss Art. 257e OR darf der Vermieter die Kaution nicht in die eigene Tasche stecken, sondern er muss sie bei einer Bank auf ein Sperrkonto einzahlen, das auf den Namen des Mieters lautet. Das Geld bleibt im Eigentum des Mieters, ist aber blockiert. Wenn nach Beendigung des Mietverhältnisses alle gegenseitigen Ansprüche geklärt sind, hat der Vermieter das Geld freizugeben, indem er ein entsprechendes Formular der Bank unterzeichnet.

Die Bank darf die Kaution nur auszahlen, wenn die Zustimmung sowohl des Mieters als auch des Vermieters oder ein entsprechender rechtskräftiger Entscheid vorliegt. Damit ist gewährleistet, dass sich der Vermieter nicht einfach bei der Kau-

tion bedienen kann, ohne dass sein Anspruch rechtlich überprüft wird.

Unendlich lange müssen Sie sich als Mieter aber nicht hinhalten lassen. Ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses muss Ihnen die Bank die Kaution auch ohne Zustimmung des Vermieters auszahlen, wenn dieser bis dann keine rechtlichen Schritte gegen Sie eingeleitet hat. Die Bank verlangt dazu in der Regel das Auszugsprotokoll und allenfalls ein Kündigungsschreiben. Die Bestätigung, dass er keine rechtlichen Schritte gegen Sie eingeleitet hat, fordert sie meistens beim Vermieter an. Es gibt allerdings Banken, die in solchen Fällen recht kompliziert tun.

Wenn Sie Ihre Kaution zurück wollen und sich der Vermieter querlegt, haben Sie somit zwei Möglichkeiten: Entweder Sie eröffnen ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde oder Sie warten nach dem Aus-

zug ein Jahr ab. Leitet der Vermieter in der Zwischenzeit rechtliche Schritte gegen Sie ein, eine Betreuung oder eine Klage bei der Schlichtungsbehörde, müssen Sie halt den Ausgang dieses Verfahrens abwarten.

Manchmal kommt es vor, dass ein Vermieter die Kaution nicht auf einem Sperrkonto anlegt, sondern auf dem eigenen Konto liegen lässt. Das ist nicht gesetzeskonform, der Vermieter macht sich damit unter Umständen sogar strafbar. In solchen Fällen darf er die Kaution am Ende des Mietverhältnisses nicht mit eigenen Ansprüchen verrechnen, sondern er hat sie ohne Wenn und Aber sofort vollständig zurückzuerstatten und sogar noch zu verzinsen. Da man ihm das Geld nicht einfach wegnehmen kann, muss der betroffene Mieter dazu aber an die Schlichtungsbehörde gelangen.

Die Rechte der Mietenden in Zusammenhang mit der Mietzinskaution sind in Art. 257e OR

epot

Sie muss konkret sein

geregelt. Demnach dürfen Vermieter von Wohnungen eine Kautions im Betrag von bis zu drei Monatsmietzinsen verlangen. Heutzutage geht man davon aus, dass dabei vom Bruttomietzins auszugehen ist, also einschliesslich der monatlichen Nebenkostenbeiträge. Bei der Miete von Geschäftsräumen ist die Höhe der Kautions gesetzlich nicht begrenzt.

Geschuldet ist eine Kautions nur dann, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Bis zu welchem Zeitpunkt die Kautions gestellt werden muss, steht nicht im Gesetz. Im Allgemeinen geht man davon aus, dass dies bis zur Schlüsselübergabe zu geschehen hat. Meistens steht dies auch so in den Mietverträgen. Sieht der Vertrag die Leistung der Kautions bis Mietbeginn vor, kann der Vermieter die Übergabe der Schlüssel verweigern, bis die Einzahlung erfolgt ist.

Am korrektesten ist das Vorgehen, den Mieter die Kautions direkt auf das Sperrkonto einzahlen zu lassen und dem Vermieter dann eine entsprechende Bestätigung der Bank vorzulegen. Die betreffende Summe gelangt so gar nie in den Besitz des Vermieters. Nicht zu beanstanden ist aber auch, dass der Mieter die Kautionssumme dem Vermieter überweist und dieser dann sofort das Sperrkonto auf den Namen des Mieters eröffnet. Nach Ansicht des MV steht die Wahl der Bank dem Mieter zu. In Wirklichkeit treffen aber meistens die Vermieter die Auswahl. Gerade die grossen Liegenschaftsverwaltungen schätzen es, wenn die Kautions ihrer Mieter alle bei der gleichen Bank liegen.

Umstritten ist, ob auch der Zins auf dem Kautionskonto gesperrt ist, oder ob der Mieter diesen jährlich abheben kann. Da die Zinsen gegenwärtig lächerlich niedrig sind, hat diese Diskussion zurzeit jedoch keine praktische Bedeutung. Schon bedeutsamer ist die Frage, wer die Kontoführungsgebühr trägt. Klar geregelt ist das nicht. Da die Gebühr meistens automatisch vom hinterlegten Betrag abgebucht wird, geht sie in Wirklichkeit zulasten des Mieters. Das Bundesgericht hat jedoch einmal entschieden, dass eine Kontogebühr von über 50

Eine Kündigung wegen einer Sanierung verstösst gegen Treu und Glauben, wenn die geplanten Bauarbeiten nicht beurteilbar sind.

Das hat das Bundesgericht unlängst in einem Fall aus Lausanne entschieden. Der Entscheid hat angesichts der laufenden Renovationswelle einige Bedeutung. Denn oft werden Mietende kollektiv und mit fadenscheinigen Gründen vor die Tür gesetzt, nur damit der Besitzer freie Hand bei der Sanierung hat.

Im erwähnten Fall aus Lausanne ging es um die Mieter von zwei Liegenschaften, die den blauen Brief erhalten hatten. Als Begründung hiess es lediglich «Renovation, Umbau, Umstrukturierung». Auf Nachfrage gab der Verwalter nur bekannt, es gehe um «Umstrukturierungen der Stockwerke». Die Betroffenen folgten die Kündigungen sogleich an und zogen vor die Schlichtungsstelle. Diese hob die Kündigungen als missbräuchlich auf. In der zweiten Instanz, beim Kantonsgericht, siegte dann aber der Besitzer. Daraufhin landete der Fall vor dem Bundesgericht.

Franken unzulässig sei. Wählt ein Vermieter eine Bank mit so hohen Gebühren, hat er diese selber zu tragen. *Ruedi Spöndlin*

Vorsicht vor Bürgschaften

Für viele Mietende stellt die Kautions auf der Wohnungssuche eine unüberwindliche Hürde dar. Sie sind nicht in der Lage, auf einmal so viel Geld aufzubringen. Aus diesem Grund bieten verschiedene Firmen Bürgschaften an, die dem Vermieter anstelle einer Kautions Sicherheit bieten. Eine grosse Werbekampagne führt jetzt zum Beispiel die Firma Swisscaution durch. Der MV rät jedoch von solchen Angeboten ab. Da Mietende dafür wie bei einer Versicherung eine Prämie zu entrichten haben, fahren sie finanziell auf jeden Fall schlechter als mit einer Kautions.

Hier obsiegten schliesslich die Mietenden. Laut dem höchsten Gericht sind die Kündigungen missbräuchlich. Weshalb? Dazu stellt das Bundesgericht im Urteil fest, dass eine Kündigung, die wegen umfassenden Sanierungsarbeiten erfolgt, zwar grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben verstösst. Damit bestätigt es die bisherige Rechtsprechung. Nun aber halten die Bundesrichter eine Kündigung dann für missbräuchlich, wenn das Projekt des Vermieters noch keine handfeste Realität hat oder wenn es objektiv gar nicht realisierbar ist, weil es zum Beispiel gegen geltende Baubestimmungen verstösst und damit von den Behörden gar nicht beilligt würde.

Damit eine Kündigung gültig sei, müsse ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorhanden sein, damit beurteilt werden könne, ob die Anwesenheit eines Mieters die Arbeiten beeinträchtigt. Es liegt nämlich dann ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor, wenn gekündigt wird, obwohl ein Verbleib des Mieters die Renovation gar nicht stören würde. Bereits

früher hat das Bundesgericht geurteilt, dass Kündigungen mit der Begründung umfassender Sanierungsarbeiten unzulässig sind, wenn es unmöglich ist, den Umfang der geplanten Arbeiten zu bestimmen und es daher auch unmöglich ist zu beurteilen, ob die Räumung der Liegenschaft notwendig ist.

Wenn es an genügend klaren Informationen fehle, sei der Mieter nicht in der Lage, sich ein Bild von den Absichten des Vermieters und über die bevorstehenden Beeinträchtigungen zu machen. Der Mieter habe das Recht, vom Vermieter eine Begründung zu erhalten, die es ihm erlaube, seine Chancen einer erfolgreichen Kündigungsanfechtung abzuschätzen, so das Bundesgericht. Im vorliegenden Fall schloss das Bundesgericht, dass der Hausbesitzer gar kein ausgereiftes Projekt besass, als er den Mietern kündigte. Nur die allgemeine Absicht, ein Gebäude umzubauen, genüge nicht. Daher hob es die Kündigungen auf.

➔ *Das Urteil des Bundesgerichts vom 27. August 2014 wird in der nächsten Ausgabe von mp/Mietrechtspraxis publiziert.*

KOMMENTAR

Aufwand ist zumutbar

Der Hausverein Schweiz, der Verband der fairen und umweltbewussten Eigentümerinnen und Eigentümer, tritt für eine faire und transparente Regelung der Mietverhältnisse und der Mietzinsgestaltung ein. So steht es in unseren Statuten.



Jürg Wittwer

Wenn nun in der ganzen Schweiz bei einem Wechsel der Mieterschaft mittels Formular der bisherige Mietzins bekanntgegeben und eine allfällige Mietzinsenerhöhung begründet werden soll, ist das ein konsequenter und begrüssenswerter Schritt zu einer transparenten Kostenmiete. Transparenz und offene Kommunikation sind ein wichtiger Bestandteil eines guten und fairen Mietverhältnisses. Natürlich schafft das Ausfüllen eines neuen Formulars immer wieder einen Zu-

satzaufwand. Wir erachten diesen für unsere vermietenden Mitglieder aber als zumutbar. Denn ein solches Formular hat in jedem Fall eine präventiv preisdämpfende Wirkung und hilft mit, unbegründete und zu hohe Aufschläge bei einem Mieterwechsel zu verhindern. Wesentlich ist, dass die Formulare zukünftig vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben werden müssen.

Es gilt auch, den Wohnraum als wichtiges gesellschaftliches Gut zu schützen und ihn vom Druck der finanziellen Interessen zu befreien. Dies sind nicht nur Anliegen des Mieterinnen- und Mieterverbandes, sondern auch die Ziele des Hausvereins, der sich unter anderem für bezahlbaren Wohnraum und eine nachhaltige Klimapolitik einsetzt. Wohneigentum und soziale Verantwortung sind nicht etwa Gegensätze, sondern bieten grosse Möglichkeiten der sozialen Veränderung.

Jürg Wittwer, Geschäftsführer Hausverein Schweiz

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

MV Aargau
PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch,
e-mail: mvag@mvag.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
Unkostenbeitrag

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

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

Wohnfachberatung: Wohnungs-
abgaben 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 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlis-
tr. 8 (Advokaturbüro)

Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1

Binningen: Di 17.30 – 18.30h,
Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwal-
tung (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-Mitglieder durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen an folgen-
den Orten:
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,

Langenthal, Münsingen, Urtenen-
Schönbühl, Steffisburg, Thun

Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäfts-
stelle: Tel. 0848 844 844.
Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

FREIBURG

MV Deutschfreiburg
PF 41, 3185 Schmittlen,
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 14–17h
Tel. 0848 051 051

*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*
055 645 20 64 zu üblichen Büro-
zeiten

GRAUBÜNDEN

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur,
Tel. 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung: 081 253 60 62
Mo 15–18h, Mi und Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen: 0848 064 064,
081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

LUZERN

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

Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung:
Di/Do 17.30–18.30h
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12h,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17h,
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

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: bis auf weiteres leider nicht
verfügbar

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 Thur-
gau), 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 527, 6440 Brunnen
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fach-
beratung bei Mängeln:*
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

Rechtsberatung:
Mo-Fr, Erstanmeldung über Tel.
0848 053 053
Tel. Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben
p. Mail oder Brief)
Sekretariat:
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

SOLOTHURN

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

MV Solothurn: Westbahnhof-
strasse 1, PF 1121, 4502 Solothurn,
Tel. 0848 06 20 32

Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19h, Westbahn-
hofstr. 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 9–12h,
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17h,
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: Harald Gattlen, Rechts-
anwalt & Notar, Überbielstrasse 10,
3930 Visp,
2x monatlich jeweils Mi Nach-
mittag, mit Voranmeldung
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 tel. Voranmel-
dung 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 kosten-
pflichtig.

ZÜRICH

MV Zürich
Zürich: Tellstr. 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
Tel. 044 296 90 20
Öffnungszeiten:
Mo-Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur: Merkurstr. 25,
8400 Winterthur Tel. 052 212 50 35
Öffnungszeiten: Mo-Do 9–11.30h

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



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: Kündigungsfomular

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.

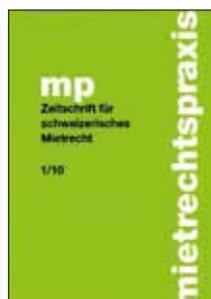
Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Das Mietrecht. Gesetz und Verordnung
 120 Seiten

Jetzt aktuell



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)



BÜCHER

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

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

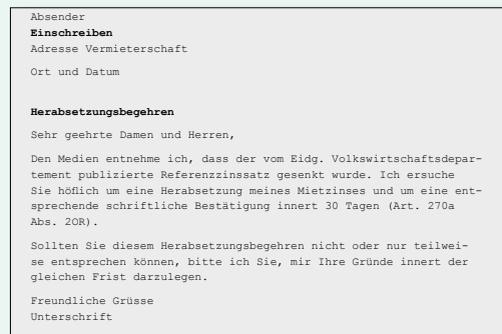
FACHZEITSCHRIFT MP

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

DVD

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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 allgemeinen 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)

Der MV trifft in Chur den Nerv

Zahlbare Mieten für alle soll es auch in Chur geben. Dank der nun eingereichten Volksinitiative des MV.

Zeit hätten sie noch lange gehabt. Doch Anfang November, nach nur vier Monaten, reichten die Leute vom MV Graubünden ihr Volksbegehren in der Stadt Chur ein. «Wir haben in der Hälfte der Zeit das Dreifache des Quorums gesammelt», zeigt sich Präsident Lukas Horrer erfreut. 2307 Unterschriften wurden bei der Stadtkanzlei deponiert. 800 wären nötig gewesen. Ein starkes Indiz dafür, dass den Churerinnen und Churern das Problem preisgünstiger Wohnungen unter den Nägeln brennt.

Mit seiner Initiative verlangt der MV Graubünden, dass im Wohnungsmarkt der Bündner Kapitale in den nächsten zwanzig

Bild m&w



Blick nach Chur-West: Werden hier preisgünstige Wohnungen entstehen?

zig Jahren ein Anteil von zwölf Prozent an genossenschaftlich erstellten Wohnungen erreicht werden soll. Damit will der MV die Stadt zu einer Änderung ihrer Wohnpolitik bewegen. Vermehrt soll sie bei der Überbauung von neuen Arealen mit Wohnbaugenossenschaften zusammenspannen, die dank Gewinnverzicht rund 20 Prozent günstigere Mieten anbieten können.

MV-Präsident Horrer hat besonders das westliche Stadterweiterungsgebiet im Visier. Hier entsteht ein neues Quartier. «Es hat Platz für gut tausend Wohnungen, und ein Drittel der

Grundstücke gehören der Stadt.» Das sei eine einmalige Chance für den preisgünstigen Wohnungsbau, die man nicht verpassen dürfe. Dass Chur mittlerweile ein teures Pflaster geworden ist, kann der MV mit Daten der Firma Wüest & Partner belegen. Danach kostet eine durchschnittliche Vierzimmerwohnung in Chur bereits 1530 Franken Miete pro Monat. In Bern seien die Wohnungen nur unwesentlich teurer.

Horrer argumentiert, dass günstige Wohnungen auch im Interesse der Wirtschaft lägen. Denn wenn die Haushalte weniger für die Miete aufwenden müssen,

bleibt mehr für den Konsum übrig. Davon profitiert die lokale Wirtschaft, die auf eine angemessene Nachfrage angewiesen ist. Das Ziel der Initiative sei realistisch. Der geforderte Zuwachs liege unter demjenigen während der Boomjahre des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Mit ihrer Volksinitiative, die jetzt dem Stadtparlament unterbreitet werden muss, zieht der MV Chur mit den Mieterverbänden in anderen Städten gleich, wo bereits ähnliche Volksbegehren unter dem Slogan «Zahlbare Mieten für alle» eingereicht und dann auch durchgesetzt wurden.

AZB
CH-8026 Zürich
PP/Journal

URTEILE

Zuständigkeit Handelsgericht

Die Zivilprozessordnung des Bundes stellt den Kantonen frei, ein Handelsgericht vorzusehen. Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts regelt sie aber abschliessend. Für konkurrierende kantonale Bestimmungen bleibt kein Raum.

Art. 6 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, 10. Februar 2014 (BGer 4A_480/2013). Publ. in mp 2/2014

Unentgeltliche Rechtspflege

Die unentgeltliche Rechtspflege setzt die Notwendigkeit einer Verbeiständung, Mittellosigkeit und Nichtaussichtslosigkeit voraus. In aller Regel sind im

Schlichtungsverfahren nur Rechtsbegehren aussichtslos, welche geradezu querulatorisch oder rechtsmissbräuchlich sind. Wird die Vermieterin von einer professionellen Verwaltung vertreten, gebietet die Waffengleichheit eine Verbeiständung der Mieterin.

Art. 117, Art. 118 ZPO. Präsidentin des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, 17. Dezember 2013 (S 2013 661). Publ. in mp 2/2014.

Schonfrist für Zwangsausweisung

Der Richter kann bestimmen, dass die Ausweisung erst nach einer kurzen Schonfrist vollzogen wird. Er ist dazu aber nicht verpflichtet.

Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, 17. Dezember 2013 (BGer 4A_391/2013). Originaltext französisch. Publ. in mp 2/2014

Übertragung der Geschäftsmiete

Bei einer Übertragung der Geschäftsmiete bleibt der bisherige Mieter noch während einer befristeten Zeit gegenüber dem Vermieter haftbar. Dabei handelt es sich um eine Solidarschuld nach den Bestimmungen von OR Allgemeiner Teil.

Art. 263 Abs. 4 OR, Art. 143 f. OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung, 19. März 2014 (4A_500/2013). Publ. in mp 3/2014