

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, Mai 2020

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)



# Liebe Leserinnen und Leser



Viele Gewerbetreibende mussten Mitte März von einem Tag auf den anderen ihr Geschäft schliessen. Seither haben sie keine Einnahmen mehr und wissen nicht, wie sie Löhne, Lieferanten oder Miete zahlen sollen.

Viele fragen sich allerdings auch, weshalb sie für einen Raum Miete zahlen sollen, den sie gar nicht nutzen dürfen. Die Anfragen von Geschäftsmieterinnen und -mietern bei unseren Rechtsberatungen haben in den letzten Wochen denn auch deutlich zugenommen. Wir haben bei einer Rechtsberaterin und einem Rechtsberater nachgefragt, was sie den Betroffenen raten und wie sie selber seit der Corona-Krise arbeiten. Und wir lassen einige Geschäftsmieterinnen und -mieter zu Wort kommen: Was bedrückt sie? Haben sie eine Mietreduktion erhalten?

Was in den letzten Wochen auf politischer Ebene passiert ist – oder besser gesagt: nicht passiert ist – hat der Nationalrat und MV-Präsident Carlo Sommaruga für uns zusammengefasst. Bis zum Druck dieses Hefts hat der Bundesrat noch immer nichts zur Entlastung von Geschäftsmieterinnen und -mietern beschlossen. Doch es brodelt gewaltig. In einzelnen Kantonen haben Vermieter, Mieter und Staat mittlerweile eigene Vereinbarungen getroffen. Für die lokalen Betriebe ist das eine grosse Erleichterung. Es braucht aber eine nationale Lösung. Denn es kann nicht sein, dass die Betriebe in einzelnen Kantonen entlastet werden und in anderen nicht. Und es kann noch viel weniger sein, dass die Vermieterinnen und Vermieter in manchen Kantonen die Folgen der Krise mittragen, während sie in anderen unbeschadet davonkommen. Solidarität sieht anders aus.

Wir bleiben dran, bleiben Sie gesund!

Herzliche Grüsse  
Andrea Bauer

<b>Politik</b> Gerechte Verteilung der Bürden	3
<b>Corona-Krise</b> Rechtsberatung in schwierigen Zeiten	5
<b>Miete</b> Verlangen Sie eine Mietreduktion	8
<b>Mietttipp</b> Was tun, wenn die Kündigung droht?	10
<b>Referenzzins</b> Mietzinssenkung schon verlangt?	13
<b>Gärtnern mit nichts</b> Tipps für Balkon und Garten	14
<b>Haushaltstipp</b> Welches ist der beste Staubsauger?	17
<b>Kriens</b> Ausgerechnet eine Pensionskasse!	18
<b>Hotline</b> Fragen rund um die Referenzzinssenkung	21
<b>Rechtsberatung</b> Hier erhalten Sie Auskunft	22

*Herausgeber*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

*Redaktion*  
Andrea Bauer  
andrea.bauer@mieterverband.ch  
*Administration und Adressverwaltung*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz  
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich  
T 043 243 40 40  
info@mieterverband.ch  
www.mieterverband.ch

*Mitarbeit*  
Walter Angst, Esther Banz, Ernst Feurer,  
Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan Hartmann,  
Sabine Reber, Patric Sandri, Reto Schlatter,  
Carlo Sommaruga, Cyrill Studer  
*Gestaltungskonzept*  
Hubertus Design GmbH, Zürich  
*Layout*  
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern  
*Titelbild*  
Reto Schlatter, Zürich  
*Druck*  
Stämpfli AG, Bern

*Beglaubigte Auflage*  
126 556 Exemplare  
*Erscheinen*  
6-mal pro Jahr  
*Abonnementspreis*  
Fr. 40.–/Jahr  
*Inserate und Beilagen*  
Judith Joss,  
judith.joss@mieterverband.ch  
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

# Gerechtigkeit für Mieterinnen und Mieter

Die Bürden des Corona-Virus müssen gerecht verteilt werden: Die Mieterseite soll für ihre geschäftlichen Verluste aufkommen, die Vermieterseite ihre Mietzinseinbussen tragen.



Reto Schläpfer

Als die Pandemie vom fernen China aus auf Europa und die Schweiz übergriff, geschah dies viel rascher und heftiger, als die politisch Verantwortlichen sich dies vorgestellt hatten. Sehr schnell war klar, dass es Sofortmassnahmen brauchte, um die Ausbreitung der Epidemie in der Schweiz einzudämmen. Einerseits Information und nochmals Information zu den Verhaltensregeln, die das Ansteckungsrisiko verringern, andererseits Massnahmen, um eine Überlastung der Intensivpflegestationen in den Spitälern zu verhindern. Nur so liess sich die nötige Zeit gewinnen, um für die Verletzlichsten unter uns die notwendige medizinische Versorgung sicherstellen zu können.

### **Funkstille zur Frage der Miete**

Vor diesem Hintergrund hat der Bundesrat mit Wirkung ab dem 17. März die Schliessung aller Läden und öffentlichen Einrichtungen verfügt, mit Ausnahme von Lebensmittelgeschäften, Apotheken, Drogerien und Kiosken. Für die betroffenen Gewerbetreibenden ist dies eine Katastrophe! Zwangspause, kein Umsatz, aber sehr wohl finanzielle Lasten: Löhne, Miete, Sozialversicherungsbeiträge, Steuern.

Der Bundesrat drückte aufs Gas, um mit Sofortmassnahmen Einkommens- und Kaufkraftverluste von Lohnabhängigen, Selbstständigen und Arbeitslosen abzufedern. Bundesverwaltung und Kantone haben Zahlungsaufschübe beziehungsweise Fristverlängerungen bei Sozialabgaben und Steuern gewährt. Zur Frage der Mietzinszahlungen aber herrschte Funkstille!

Erst am 27. März griff der Bundesrat die Probleme der Mieterinnen und Mieter auf. Allerdings begnügte er sich damit, die Zahlungsfrist im Fall einer Mahnung oder Kündigungsandrohung wegen Zahlungsrückstands von 30 auf 90 Tage zu verlängern. Ein Superdeal! Als könnten Wohnungsmieterinnen und Mieter von Geschäftsräumen, deren Einkommen brutal einbricht, den Zahlungsrückstand innert dreier Monate mir nichts, dir nichts wettmachen. Einmal mehr tritt der Bundesrat die Interessen der Mieterinnen und Mieter mit Füssen.

### **Gerechte Verteilung der Corona-Bürden**

Diese erste Massnahme ist kein gutes Vorzeichen für den sehr viel wichtigeren Schritt, der folgen müsste: die Befreiung von Mietzinszahlungen während der zwangsweisen Schliessung der Geschäfte. Die Immobilienlobby bekämpft den Mietzinsерlass öffentlich wie auch in der von Bundesrat Guy Parme-

lin eingesetzten Taskforce, um ihre überrissenen Profite abzusichern.

Was wäre gerecht im Fall von Gewerbetreibenden, die aufgrund der Verordnung 2 zur Bekämpfung von COVID-19 ihren Geschäften nicht nachgehen und ihren Lebensunterhalt nicht verdienen können? Der Mietrechtsspezialist David Lachat umriss es kürzlich so: «Unter dem Strich darf nicht die ganze Last auf den Mieter abgewälzt werden und darf der Vermieter am Ende nicht so dastehen, als hätte es das Coronavirus gar nicht gegeben.»

Das Gerechtigkeitsgebot verlangt, dass die Mieterseite für ihre geschäftlichen Verluste aufkommt und die Vermieterseite ihre Mietzinseinbussen trägt. Das ist die Verteilung der Coronavirus-Bürden, die der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz verfehlt, namentlich im Rahmen der Taskforce.

### **Was nun?**

Aber es hat sich nichts bewegt. Die Taskforce hat sich als Feigenblatt herausgestellt, das nur die Politik von Bundesrat Guy Parmelin verbergen sollte, die sich an den Interessen des Immobilienkapitals und dessen Vertretern im Parlament ausrichtet. Es bedurfte der Wiederaufnahme der parlamentarischen Arbeit, um die Dinge in Bewegung zu bringen. Die Kommissionen von National- und Ständerat fordern den Bundesrat zum Handeln auf. Eine Kommission schlägt vor, dass die Mieterseite 30 % und die Vermieterseite 70 % der Mietlast tragen soll. Eine andere will eine Bundeshilfe für diejenigen Geschäfte, die erst nach dem 27. April öffnen dürfen. In Härtefällen sollen sie die Miete für die Monate der Schliessung von den vergebenen Corona-Krediten abziehen können. Eine dritte Kommission fordert die Gleichbehandlung aller Geschäftsmietenden.

In jedem Fall muss der Bundesrat handeln. Er muss für Rechtssicherheit sorgen und die Richter durch eine Dringlichkeitsmassnahme ersetzen, die für alle Betroffenen gilt. Andernfalls werden die Schlichtungs- und Justizbehörden von einem Tsunami überrollt – bestehend aus Mietreduktionsanträgen von Mietern und Anträgen von Vermietern auf Räumung von Geschäften, deren Mieter nicht in der Lage waren, die Miete rechtzeitig zu bezahlen.

Es wäre unseres Landes in dieser Zeit der Krise, in der alle zur Solidarität aufrufen, unwürdig, die Vermieter ihre Macht spielen zu lassen und weiterhin Mieten zu kassieren, als ob nichts geschehen wäre, während die Mieter ihr Einkommen verlieren, sich verschulden oder sogar in Konkurs gehen.

# Rechtsberatung in Zeiten der Corona-Krise

Ihr Geschäft mussten sie schliessen, die Miete sollen sie trotzdem bezahlen. Viele Betroffene wenden sich in der schwierigen aktuellen Situation an die Rechtsberatung des MV.

Ab Mitte März mussten in der Schweiz wegen des Coronavirus Restaurants, Bars und alle Geschäfte ausser Lebensmittelläden geschlossen bleiben. Auch Coiffeursalons, Physio-, Shiatsu-, Yoga- und andere Therapeutinnen durften über Wochen hinweg keine Kundschaft mehr empfangen.\* Die Miete für ihre Geschäftsräume sollen sie trotzdem weiterhin bezahlen – wenn nicht anders möglich, indem sie sich verschulden. Miete für Räume also, in denen sie aufgrund des Notgesetzes nichts mehr erwirtschaften durften: Für viele eine existenzbedrohende

Situation. Das Beratungsteam des MV Zürich, das wegen der Senkung des Referenzzinssatzes und des Zügeltermins ohnehin gerade in einer intensiven Phase war, erwartete zahlreiche Anfragen.

#### Starke Zunahme von Anfragen

«Die Arbeit geht uns nicht aus», sagt Nicole Schweizer, Geschäftsmieten-Expertin und stellvertretende Leiterin der Rechtsberatung im MV Zürich, an einem Tag mitten in der

Nicole Schweizer im Büro beim MV Zürich – zurzeit arbeitet sie vorwiegend im Homeoffice.



Reto Schlatter

Corona-Krise. «Wir haben eine starke Zunahme an Anfragen. Fast alle rufen wegen Corona an.»

Sie erlebe die Mieter und Mieterinnen von Geschäftsräumen als mehrheitlich starke, innovative Persönlichkeiten, die auch jetzt gefasst und sachlich blieben, «aber an gewissen Formulierungen höre ich schon, wie es sie belastet. Etwa wenn jemand Mitarbeitende hat, für die oder auch deren Familien er oder sie sich verantwortlich fühlt. Auch die Ungewissheit ist belastend.»

Die «Ungewissheit» erwähnt Nicole Schweizer mehrmals. Die Unklarheit, wie lange das dauern wird, ist das eine. Das andere sei, dass mietrechtliche Fragen nicht geklärt seien – weil es das noch nie gab, dass der Bundesrat gewisse Geschäftstätigkeiten verbietet. Das Mietrecht kennt zwar den Mangel am Mietobjekt, und das Rechtsgutachten, auf das sich der MV stützt, sagt klar: «Mieterinnen und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten sind nicht verpflichtet, den Mietzins weiter zu entrichten, solange sie ihre Geschäftstätigkeit wegen der gegen die Covid-19-Epidemie ergriffenen Massnahmen nicht ausüben können.» Aber einen richterlichen Entscheid hat es mangels Ernstfalls nie gegeben.

#### **Jahre bis zum Bundesgerichtsentscheid**

Es gibt Liegenschaftsbesitzer und Verwaltungen, die ihren Geschäftsmietern von sich aus den Mietzins erlassen, mindestens für die Dauer des angeordneten Lockdowns. Andere reduzieren ihn. «Aber das sehen wir bis jetzt erst selten», sagt Nicole Schweizer, «die meisten warten ab, was der Bundesrat sagt.» Solange er keine Mietzinsreduktion anordnet, bieten die meisten höchstens die Stundung an – einen blossen Zahlungsaufschub also.

Der MV begrüsst derartige Vereinbarungen, denn die Verlängerung der Zahlungsfrist gibt den Mietern Luft, lässt die Mieterin wieder schlafen. Aber, so Nicole Schweizer: «Die Frage der Mietzinsreduktion oder des Erlasses ist damit nicht geregelt. Es ist wichtig, dass die Mietenden ganz klar sagen: «Das Thema Mietzinsreduktion behalte ich mir offen! Ich komme darauf zurück und halte fest, dass der Mangel besteht und ich nicht bereit bin, den vollen Mietzins zu zahlen.» Damit können sie, wenn es später einen richterlichen Entscheid geben wird – und den wird es geben – ihr Recht einfordern. Wie die Endabrechnung aussieht, werden wir erst dann wissen.»

Es kann Jahre dauern, bis ein Bundesgerichtsentscheid steht. Mieterinnen und Mieter hoffen deshalb, dass der Bundesrat eine faire Lösung anordnet. In der SRF-Sendung «Arena» Anfang April sagte der Zürcher Ständerat Ruedi Noser (FDP), was der MV und linke Politikerinnen schon lange sagen: «Es kann nicht sein, dass die Hauseigentümer die Einzigen sind, die ohne Schaden durch diese Krise gehen.»

Doch der Bundesrat entzog sich am 8. April der Verantwortung, indem er Mieterinnen und Vermieter einzig dazu aufrief, zu «konstruktiven und pragmatischen Lösungen» Hand zu bieten. Die Kräfteverhältnisse ignorierte er. So sind die Mieter weiterhin auf den Goodwill der Vermieter angewiesen.

#### **Es braucht eine solidarische Gesamtlösung**

Daniel Decurtins ist Rechtsberater des MV Zürich. Er kümmert sich um Fragen und Nöte von Wohnungsmieterinnen und

#### **Kinderbuchladen**

«Ich bin Inhaber des Kinderbuchladens. Er ist Teil der «Lese-stoffgruppe», die unabhängig geführte Buchhandlungen in Glarus, Chur, Davos, St. Moritz und Zürich hat. Praktisch überall haben die Vermieter grosses Verständnis, Stundung ist selbstverständlich und oft sind die Vermieter auch bereit, auf einen Teil der Miete zu verzichten. In Zürich machen wir andere Erfahrungen. Der Kinderbuchladen mietet die Räume an der Oberdorfstrasse schon seit vierzig Jahren. Acht Angestellte arbeiten da. Seitdem wir keine Kunden mehr empfangen dürfen, machen wir noch etwa fünf Prozent des Umsatzes mit Online-Verkäufen und beraten die Kunden am Telefon. Die grösste Last ist – noch vor dem Lohnanteil und den Sozialversicherungen, die von der Kurzarbeitsentschädigung nicht gedeckt sind – die Miete. Sie beträgt 27 000 Franken monatlich. Ich habe den Vermieter um eine Mietzinsreduktion angefragt, die Antwort ist noch immer ausstehend. Kommt mir der Vermieter nicht freiwillig entgegen, wird es für den Kinderbuchladen eng.»

*Peter Aebli – [www.kinderbuchladen.ch](http://www.kinderbuchladen.ch)*

-mietern. Wie seine Kolleginnen und Kollegen arbeitet er derzeit von seiner eigenen Wohnung aus. Decurtins befürchtet, dass die Corona-bedingten Anfragen beim MV noch zunehmen werden: «Die Aprilmieten konnten ja noch bezahlt werden. Aber was ist mit den Mieten für den Mai, den Juni und so weiter, wenn kaum oder keine Einkünfte da sind?» Auch er sagt: «Ich erwarte, dass die Vermieter ihren Teil des Verlusts tragen. Es braucht jetzt eine solidarische Gesamtlösung.» Er ist immerhin zuversichtlich, was die Geschäftsmieten betrifft: «Die Vermieter können kein Interesse daran haben, dass zu viele Mieter Konkurs gehen. Das würde sie teuer zu stehen kommen – denn neue Mieter für Läden zu finden ist nicht so einfach.» Schon gar nicht in Zeiten der Rezession.

#### **Weitere Wellen werden folgen**

Daniel Decurtins und Nicole Schweizer sind zwei von sieben Festangestellten des MV Zürich, bis zu vierzig weitere Juristinnen und Juristen unterstützen das Team. Die Geschäftsstelle ist abwechselnd durch eine Person besetzt, aber die Rechtsberaterinnen und -Berater sehen sich nicht mehr, weit voneinander entfernt nehmen sie sich in ihren Wohnungen der Fragen und Nöte der Mieterinnen und Mieter an. Sitzungen werden per Videokonferenz abgehalten. Und neuerdings auch die Kaffeepause. Auch Eveline Kunz, die die Geschäftsstelle Winterthur leitet, nimmt daran teil, wenn sie kann. «So erlebt man, dass man doch nicht ganz alleine ist.» Einmal die Woche um 9.30 Uhr kommen sie also via Internet zusammen. Für eine halbe Stunde. Es sei ein Kommen und Gehen. Fast wie im Büro. Wo es still geworden ist. Aber nur vordergründig. «Die Mieterinnen und Mieter bleiben verunsichert», sagt Nicole Schweizer. Schon bald würden viele anrufen, um die Vereinbarung, die sie mit ihren Vermietern getroffen haben, rechtlich überprüfen zu lassen. «Das wird die zweite Welle sein. Weitere Wellen werden folgen.»

\* Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses war den Coiffeuren, Blumenläden, Baumärkten, Physiotherapeuten die Wiedereröffnung per Ende April in Aussicht gestellt und den andern Ladenbesitzern weitere zwei Wochen Wartezeit; für Restaurants, Bars und Kulturveranstalter gab es noch keine Wiedereröffnungs-Perspektive.

### **Blumenatelier Chez Margerite**

«Anfang Jahr sind wir mit unserem Blumenatelier in ein neues, grösseres Lokal umgezogen. Kaum eingerichtet, mussten wir wegen des Coronavirus schliessen. Wir bezahlen monatlich 1300 Franken fürs Lokal, das ist zum Glück nicht so viel. Das Geld, das wir ins Geschäft investiert haben, müssen wir erst noch abbezahlen. Und unsere Stammkundschaft müssen wir erst noch finden.

Seitdem wir keine Kundinnen mehr empfangen dürfen, arbeiten wir nur noch freitags. Wir erledigen an diesem Tag die Bestellungen und liefern auch selber aus: Immerhin das war noch möglich. Wenn man nach acht Wochen Neustart, für den man einige Tausend Franken investiert hat, wieder schliessen muss, ist das wie eine Fahrt in eine Betonmauer. Wir haben den Vermieter um einen Mietzinserslass oder wenigstens eine Mietzinsreduktion ersucht. Er antwortete umgehend und unkompliziert und hat uns den gesamten Mietzins für den Monat April erlassen. Zusätzlich hat er uns angeboten, den Mai-Zins in Raten begleichen zu können.

Über seine Antwort haben wir uns unglaublich gefreut. Das war nach dem ersten Schock ein Lichtblick, denn wir wussten nicht, ob unser frisches Geschäft das überstehen wird. Ehrlich gesagt weiss ich es noch immer nicht. Die gute Nachricht für uns ist, dass Läden unserer Branche schon bald wieder öffnen dürfen. Ich hoffe fest, dass alle anderen Kleinen und Mittleren, die das Kunterbunte und Abwechslungsreiche einer Stadt oder Gegend ausmachen, sie beleben und verzaubern, ebenfalls bald ihre Arbeit wieder aufnehmen dürfen und nicht für immer schliessen müssen. Vielleicht ändert diese Krise auch ein bisschen die Sichtweise der Konsumentinnen und Konsumenten. Vielleicht setzen sie jetzt wieder mehr auf die Qualität der kleinen Lokale.

Zum Schluss möchte ich unserem Vermieter ein riesiges Dankeschön aussprechen. Die Vermieter blieben den Mietern gegenüber ja auch in dieser Situation am längeren Hebel – der Bundesrat hätte eine klare Ansage zugunsten der Mieter machen müssen. Unser Glück ist, dass unser Vermieter den Ernst der Situation begriffen hat und sich solidarisch zeigte. Allerdings: Wer in dieser Zeit des Stillstandes nicht mal eine Mietzinsreduktion anbietet, hat eigentlich auch verloren.»

*Lea Hadorn – [www.chezmargerite.ch](http://www.chezmargerite.ch)*

### **oBBjekt**

«Zusammen mit meinem Cousin verkaufe ich Vintage-Möbel. Wir sind seit vier Jahren in den Geschäftsräumen im Zürcher Kreis 4 und haben für die 180 m<sup>2</sup> monatlich sehr hohe Mietkosten. Eine grosse Verwaltung ist zuständig für das Haus, das Privaten gehört. Seit Beginn des Lockdowns ist unser Geschäft geschlossen. Einen eigentlichen Webshop haben wir nicht, unsere Einnahmen sind fast komplett eingebrochen. Wir erhalten einen Überbrückungskredit. Aber der hilft uns nur, wenn wir einen Mieterlass oder wenigstens eine erhebliche Reduktion erhalten – denn sonst fliesst praktisch das ganze geliehene Geld in die Miete. Wir haben frühzeitig mit der Verwaltung Kontakt aufgenommen und um Mieterlass respektive -reduktion gebeten. Eine der Eigentümerinnen hat mit uns Kontakt aufgenommen und gesagt, wir bräuchten uns keine Sorgen zu machen. Was das genau heisst, wissen wir noch nicht – wir sind hoffnungsfroh, weil wir ein gutes Verhältnis zu ihr haben. Aber sie kann nicht alleine entscheiden. Wir haben auch ein Angebot zur Mietzinsstundung erhalten; das hilft für den Moment, aber die Schuld bleibt. Wir haben unser Ladenlokal gemäss Vertrag zum Verkauf von Möbeln gemietet. Da steht auch drin, dass wir uns an die örtlichen Gegebenheiten bezüglich Öffnungszeiten halten müssen. Genau das ist aber nicht möglich! Unserer Meinung nach müsste die Miete für die Zeit des Lockdowns komplett entfallen oder stark reduziert werden. In dieser Krise müssen alle ihren Beitrag leisten. Auch die Vermieter.»

*Christoph Bommer – [www.objjekt.ch](http://www.objjekt.ch)*

### **Felbers Kinderland**

«Ich miete die Räume für mein Geschäft mit fünf Angestellten schon seit elf Jahren und bezahle monatlich rund 10 000 Franken dafür, ein Nähgeschäft gehört auch dazu. Seit dem 16. März haben wir, wie angeordnet, komplett geschlossen. Wir sind ein stationärer Fachhandel, will heissen: Wir verkaufen im Laden, nicht übers Internet. Unsere Stärke ist die persönliche Beratung. Den Vermieter – ein grösseres Immobilienunternehmen mit Liegenschaften im ganzen Land – habe ich schriftlich angefragt, wie sie mir entgegenkommen können in dieser Situation. Die Antwort lautete schnell: «Sie bezahlen uns weiterhin 100 Prozent, die eine Hälfte ganz normal, die andere gestundet, also aufgeschoben.» Eine Mietzinsreduktion boten sie nicht an. Ich antwortete, dass ich das nicht akzeptieren kann und schlug meinerseits vor, 70 Prozent zu bezahlen während der Dauer des Lockdowns. Ihre Antwort lautete lediglich: Ich hätte ja vom Bund den Convit-Kredit, mit dem könne ich ja die Miete bezahlen. Ferner müsse man jetzt abwarten, was der Bund weiter anordne. Das war noch, bevor der Bundesrat sich aus der Verantwortung stahl und einfach meinte, Vermieter und Mieter sollten das miteinander aushandeln. Also ob die Spiesse gleich lang wären.

Ich bezahle also die Miete und hoffe, dass ich trotz Umsatzverlust von zwei Monaten die Mieten und Nebenkosten auf die nächsten Jahre hinaus amortisieren kann. Man darf in dieser Situation den Humor nicht verlieren. Es wurmt mich aber schon, dass die ganze Vermietergesellschaft voraussichtlich mit einem blauen Auge davon kommt, während alle andern leiden müssen. Ich hoffe sehr, dass sich die Konsumenten dann wieder an ihre lokalen Geschäfte erinnern werden. Lokal einkaufen bedeutet doch immer auch lokale Arbeitsplätze – und Gespräche, Kommunikation.»

*Werner Felber, Netstal – [www.baby-rose.ch](http://www.baby-rose.ch)*

### **RecRec Shop**

«Nächstes Jahr höre ich auf, nach vierzig Jahren bin ich langsam müde. Ich verabschiede mich mit einer Reihe von Ladenkonzerten. Diejenigen, die im März und April hätten stattfinden sollen, musste ich wegen des Coronavirus auf den Herbst verschieben. Das hätte jetzt nicht noch sein müssen. Der Hausbesitzer wohnt selber im Haus, ein freundlicher Mensch. Er bot mir von sich aus an, die Miete um zwanzig Prozent zu reduzieren, für zwei Monate. So kann ich 800 Franken sparen, 2000 Franken kostet die Monatsmiete. Schlimmer als für mich ist die Lage jetzt für Konzertveranstalter, Bands und Musikerinnen. Apropos überleben: Es soll mir niemand dem RecRec nachtrauern! Geht besser in den wenigen Plattenläden einkaufen, die es noch gibt, im Jamaica, im 16 Tons, im HUM, Zero Zero, im OOR!»

*Veit Stauffer – [www.recrec-shop.ch](http://www.recrec-shop.ch)*

### **Praxisgemeinschaft Oberstrass**

«Wir sind eine interdisziplinäre Praxisgemeinschaft in Zürich. Wir Psychologinnen und Psychologen konnten weiterhin arbeiten – unsere Kolleginnen, die Shiatsu-Therapien anbieten, durften niemanden mehr behandeln. Gleich zu Beginn des Lockdowns habe ich als Hauptmieter den Hauseigentümerverband (HEV), der bei uns die Verwaltung macht, angeschrieben. Ich bat um eine Mietzinsreduktion. Die ablehnende Antwort kam postwendend. Sie schrieben, notrechtliche Betriebsbeschränkungen würden keinen Mangel am Mietobjekt darstellen. Da sagt der Mieterverband ja etwas anderes. Der HEV bot uns einzig die Stundung des April-Mietzinses an, «sofern eine finanzielle Notlage» herrsche. Nun hat ja auch FDP-Ständerat Ruedi Noser am Fernsehen gesagt, es könne nicht sein, dass die Hauseigentümer die einzigen sind, die ohne Schaden durch die Krise gehen. Ich schrieb deshalb in einem nächsten Schritt auch die Besitzerinnen an und beantragte freundlich, dass sie die Hälfte des Schadens in Sachen Mietzins tragen. Ihre Antwort steht noch aus.»

*Tim Wiesendanger – [www.praxisgemeinschaft-oberstrass.ch](http://www.praxisgemeinschaft-oberstrass.ch)*



# Verlangen Sie eine Mietreduktion

Wenn Sie aufgrund der Beschlüsse des Bundesrats Ihr Geschäft nicht betreiben können, stellt dies klar einen Mangel an der Mietsache dar. Sie können deshalb eine Mietzinsreduktion verlangen. Dabei müssen Sie einige Dinge beachten.

Der Bundesrat will Geschäftsmieterinnen und -mieter, die durch die Corona-Krise in Finanznöte geraten sind, nicht per Notrecht entlasten. Er werde sich «nicht in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern einmischen», gab er vor Ostern bekannt. Das letzte Wort ist in dieser Sache aber noch nicht gesprochen. Das Parlament hat in der ausserordentlichen Session die Möglichkeit, die Untätigkeit des Bundesrats zu korrigieren. Als Mieterin oder Mieter sollten Sie allerdings nicht abwarten, bis auf politischer Ebene etwas entschieden wird.

## Suchen Sie das Gespräch mit Ihrer Vermieterschaft, bevor Sie den Rechtsweg beschreiten

Reden Sie auf jeden Fall und frühzeitig mit der Vermieterschaft und suchen Sie gemeinsam nach einem gangbaren

Weg für alle Beteiligten, bevor Sie den Rechtsweg beschreiten. Achtung: Wenn die Vermieterschaft Ihnen anbietet, den Mietzins für die fragliche Zeit zu stunden, so lassen Sie sich unbedingt vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten, bevor Sie eine Vereinbarung unterzeichnen. Sie laufen sonst im schlimmsten Fall Gefahr, dass Ihr Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses verloren geht.

## Teilen Sie der Vermieterschaft mit, dass Sie den Mietzins nur unter Vorbehalt zahlen

Sollte es Ihnen momentan noch möglich sein, den Mietzins fristgerecht zu bezahlen, sollten Sie dies tun. Bringen Sie jedoch unbedingt einen Vorbehalt an. Teilen Sie der Vermieterin oder dem Vermieter mit, dass Sie den Mietzins nur unter Vorbehalt und zur Vermeidung einer Kündigung bezahlen und dass



### Lassen Sie sich von uns beraten!

Der Mieterinnen- und Mieterverband berät sowohl Mieterinnen und Mieter von Privatwohnungen als auch Geschäftsmieterinnen und -mieter. Melden Sie sich für eine Beratung bei Ihrer lokalen Sektion. Die jeweiligen Kontaktangaben finden Sie auf Seite 22.

Sie sich eine Rückforderung vorbehalten. Konkret können Sie diesen Vorbehalt der Vermieterschaft unmittelbar nach der Zahlung per Einschreiben mitteilen.

### Teilen Sie der Vermieterschaft mit, dass Sie den Geschäftsraum nicht nutzen können

Der Umstand, dass Sie aufgrund der notrechtlichen Betriebsbeschränkung durch den Bundesrat Ihr Geschäft während einer gewissen Zeit nicht betreiben können bzw. konnten, stellt klar einen Mangel an der Mietsache dar. Grundsätzlich können Sie deshalb eine Mietzinsreduktion verlangen. Dies entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, den Mietzins zu bezahlen. Eine Mietzinsreduktion können Sie auch später noch einfordern. Wichtig ist allerdings, dass Sie den Mangel anzeigen. Teilen Sie Ihrer Vermieterschaft per Einschreiben mit, dass Sie in Anbetracht der bundesrätlichen Verordnung Ihren Geschäftsraum nicht zweckgemäss nutzen können, und legen Sie Ihre finanzielle Notlage dar.

### Das sollten Sie tun, wenn Sie die Miete nicht bezahlen können

Der Bundesrat hat die Frist bei Zahlungsrückständen für Wohn- und Geschäftsmieter, die wegen der Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung von Mietzinsen oder Nebenkosten in Rückstand sind, von 30 auf 90 Tage verlängert. Diese Fristverlängerung gilt für Mieten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden. Falls Sie den Mietzins nicht mehr bezahlen können, sollten Sie Ihre Vermieterschaft per Einschreiben kontaktieren. Schildern Sie ihr die Situation und bitten Sie sie um einen Mieterlass. Ist der Vermieter oder die Vermieterin damit einverstanden, so lassen Sie sich das schriftlich bestätigen. Ist er oder sie nicht dazu bereit, sollten Sie sich umgehend vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen.

### Fechten Sie eine allfällige Kündigung an

Erhalten Sie von Ihrer Vermieterschaft die Kündigung, so sollten Sie diese innert 30 Tagen anfechten. Wenden Sie sich in diesem Fall unbedingt an den Mieterinnen- und Mieterverband.

## Miete Privatwohnung

*Lesen Sie dazu auch den «Mieltipp» auf den folgenden Seiten.*

Wenn Sie den Mietzins oder die Nebenkosten nicht rechtzeitig oder gar nicht mehr bezahlen können, kann Ihnen die Vermieterschaft – zwar nicht fristlos, aber kurzfristig – die Wohnung kündigen. Zuvor muss die Vermieterschaft Ihnen allerdings eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen einräumen – aktuell gilt auch hier die verlängerte Frist von 90 Tagen, sofern der Zahlungsrückstand aus den Massnahmen des Bundesrats resultiert. Zusätzlich muss sie den ausstehenden Betrag genau aufführen und gleichzeitig die Kündigung für den Fall des Nichtbezahls innert der angesetzten Frist androhen.

Damit es gar nicht erst zu einer Kündigung kommt, raten wir Ihnen, Ihre Vermieterschaft rechtzeitig – idealerweise noch vor der Fälligkeit des Mietzinses – schriftlich zu kontaktieren, um ihr Ihre Situation zu schildern und sie um einen Zahlungsaufschub zu bitten. Zeigt die Vermieterschaft keine Verhandlungsbereitschaft und zieht sie die Kündigung durch, so sollten Sie diese nicht hinnehmen. Fechten Sie die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde an. Die Verhandlung findet meistens erst nach 1–2 Monaten statt. So gewinnen Sie Zeit. Nach Erhalt einer Kündigung sollten Sie sich umgehend vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen.

Aktuelle Informationen finden Sie jeweils auf unserer Website:  
[www.mieterverband.ch/url/mietzinsreduktion-geschaef](http://www.mieterverband.ch/url/mietzinsreduktion-geschaef)

Mehr dazu:  
[www.mieterverband.ch/url/zahlungsunfaehigkeit](http://www.mieterverband.ch/url/zahlungsunfaehigkeit)



# Wenn der Blaue Brief droht

Bevor Vermieterinnen und Vermieter eine Wohnung wegen Zahlungsrückstand kündigen können, müssen sie zahlreiche Formalitäten und Fristen einhalten. Eine der Fristen hat der Bundesrat aktuell verlängert.

Housi Stutz rauft sich die Haare. Wie Tausende andere Kulturschaffende, die schon in guten Zeiten und trotz harter Arbeit wenig verdienen, hat der Corona-«Lockdown» auch ihn hart getroffen. Zahlreiche Auftritte seiner Blasmusikkapelle «Los Tornados» wurden abgesagt. Geblieben ist ein klaffendes Loch in seinen Finanzen. Die Rechnungen flattern aber weiterhin ins Haus. Besonders der fällige Mietzins für den Mai bereitet Housi Stutz Bauchschmerzen. In einem Brief schildert er deshalb der Vermieterin Tina Dreher seine missliche Lage und bittet sie um einen Zahlungsaufschub. Doch Tina Dreher zeigt wenig Verständnis. Wenn er seine Miete nicht

**Trifft der Mietzins nicht rechtzeitig ein, kann die Vermieterin kündigen.**

bezahle, werde sie ihm die Wohnung kündigen. «Geld muss man haben», lässt sie unbarmherzig verlauten.

Dieser Satz klingt zwar überheblich, ja zynisch. Doch stammt er nicht etwa aus der Feder eines blasierten Schnöseln, sondern er stellt einen zentralen Grundsatz

des schweizerischen Zivilrechts dar. Das macht die Situation für Housi Stutz nicht besser: Trifft der Mietzins nämlich nicht rechtzeitig bei der Vermieterin ein, kann diese tatsächlich kurzfristig kündigen. Die Gründe für den Zahlungsverzug – etwa ob er selbstverschuldet ist oder nicht – bleiben dabei ausser Acht. Rechtsmittel sind gegen eine korrekte Zahlungsverzugskündigung deshalb chancenlos, die Mieterstreckung gar ausgeschlossen.

## **Zahlung im Voraus üblich**

Doch wann ist eine Mietzinszahlung verspätet? Um diese Frage beantworten zu können, muss man wissen, auf welchen Zeitpunkt der Mietzins geschuldet ist. Der ausschlaggebende Gesetzesartikel (Art. 257c OR) ist eher verwirrend. Dort heisst es nämlich, der Mietzins sei «am Ende jedes Monats» zu bezahlen, sofern nichts anderes vereinbart oder ortsüblich sei. Meistens ist jedoch tatsächlich etwas anderes vereinbart. In den meisten Mietverträgen steht nämlich, der Mietzins müsse am ersten Tag des Monats beim Vermieter oder der Vermieterin eingegangen sein. Der Mietzins ist also im

Voraus geschuldet. In den meisten Gegenden der Schweiz gilt die vorgängige Zahlung als ortsüblich.

Was aber ist mit den notorisch Verspäteten, die den Mietzins immer erst auf den 5. des Monats entrichten, obwohl sie gemäss Mietvertrag oder Ortsgebrauch vor Monatsbeginn bezahlt haben müssten?

Hat der Vermieter nie interveniert, kann man grundsätzlich davon ausgehen, dass er damit einverstanden ist. Der Zahlungstermin wurde in diesem Fall «stillschweigend» auf den 5. des Monats verschoben. Ob im Einzelfall wirklich eine solche stillschweigende Vereinbarung vorliegt, darüber lässt sich streiten. Als Mieterin oder Mieter sollte man sich nicht unbedingt darauf verlassen. Kündigt der Vermieter den Mietvertrag wegen schleppenden Zahlungseingangs, so hat eine Anfechtung der Kündigung mit der Argumentation, man habe den Zahlungstermin stillschweigend verschoben, jedoch gute Erfolgsaussichten.

## **Längere Fristen wegen Corona**

Kann Tina Dreher ihren Mieter also wegen der verspäteten Zahlung einfach



Die Post

Der Klassiker unter den Formfehlern: Werden Fristansetzung und Kündigung nicht beiden Ehepartnern mit separater Post zugestellt, sind sie ungültig.

aus der Wohnung werfen? Nein. So zackig geht das nicht. Bleibt der Mietzins aus, muss der Vermieter oder die Vermieterin

### In Anbetracht der Corona-Krise hat der Bundesrat die Frist verlängert.

gemäss Art. 257d OR zunächst eine 30-tägige Zahlungsfrist ansetzen, den ausstehenden Betrag richtig benennen und die ausserordentliche Kündigung androhen.

*In Anbetracht der Corona-Krise hat der Bundesrat am 27. März 2020 die Frist bei Zahlungsrückständen für Wohn- und Geschäftsräume von 30 auf 90 Tage verlängert. Diese Frist gilt für Mieten, die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden.*

Housi Stutz kommt für die Mai-Miete also in den Genuss dieser bundesrätlichen «Gnadenfrist». Erst wenn er innert dieser Frist immer noch nicht bezahlt hat, kann ihm Tina Dreher definitiv kündigen. Es handelt sich dann um eine Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats.

### Achtung Öffnungszeiten!

Die 30- bzw. 90-tägige Zahlungsfrist beginnt am Tag nach Empfang der Zahlungsaufforderung zu laufen. Holt Housi Stutz die Zahlungsaufforderung nicht ab, so gilt sie am letzten Tag der 7-tägigen Abholfrist als zugestellt. Die 7-tägige Frist wiederum beginnt an dem Tag zu laufen, an dem Housi Stutz den Brief erstmals auf der Post hätte abholen können. Landet die Abholungseinladung, der sogenannte «Avis», beispielsweise am Freitag in seinem Briefkasten mit dem Hinweis, die Sendung könne ab dem nächsten Tag auf der Post abgeholt werden, und ist die Post am Samstag geöffnet, so gilt der Samstag als Empfangsdatum. Aber Achtung! Es gibt Poststellen, bei welchen eingeschriebene Briefe noch am Zustellungstag des «Avis» abgeholt werden können. Entsprechend beginnt die 7-tägige Abholfrist bereits an diesem Tag zu laufen.

### Fristen nicht ausreizen

Die Zahlungsfrist darf Housi Stutz nicht auf die leichte Schulter nehmen – auch wenn sie verlängert wurde. Zahlt er nämlich nur einen Tag zu spät, kann ihn

seine Vermieterin gnadenlos aus der Wohnung spedieren. Geldschulden sind gemäss Art. 74 OR sogenannte Bringschulden. Das bedeutet, dass der Mietzins am letzten Tag der Frist auf dem Konto des Vermieters oder der Vermieterin gutgeschrieben sein muss. Die Zahlung erst dann in Auftrag zu geben, ist definitiv zu spät. Auch allfällige Schlampereien seitens der Bank gehen zu Lasten des Mieters oder der Mieterin. Eine Ausnahme gilt allerdings, wenn die Vermieterschaft einen Einzahlungsschein der Post an die Mieterschaft schickt. Dann ist davon auszugehen, dass sie die Post als Zahlstelle bezeichnet hat. Der Mietzins gilt dann als rechtzeitig bezahlt, wenn der Mietzins am letzten Tag der Frist bei der Post einbezahlt ist. Aber auch hier ist Vorsicht geboten. Viele mietrechtliche Fristen sind nämlich nicht im Gesetz geregelt, sondern wurden in der Praxis von den Gerichten festgelegt. Es kann deshalb gut sein, dass das Bundesgericht diese ungeschriebene Regel in einem neuen Entscheid wieder umkrempelt. Man sollte es deshalb – falls möglich – vermeiden, Fristen bis zum letzten Tag auszureizen.

### Kündigung anfechten

Zieht Tina Dreher die Zahlungsverzugskündigung tatsächlich durch, ist noch nicht aller Tage Abend. Unterläuft ihr nämlich nur ein einziger Formfehler oder spricht sie die Kündigung zu früh aus,

### Wegen möglicher Formfehler sollte Stutz die Kündigung anfechten.

also noch während der 30- bzw. 90-tägigen Zahlungsfrist, ist diese ungültig. Neben den komplizierten Fristen lauern weitere Tücken. Ein Klassiker ist jener Fall, in dem der Vermieter es unterlässt, sowohl die Fristansetzung als auch die Kündigung beiden Ehepartnern mit separater Post zuzustellen. Dazu ist er gemäss Art. 266m OR verpflichtet. Selbst dann, wenn nur einer der Ehegatten den Mietvertrag unterschrieben hat. Wegen dieser möglichen Formfehler vonseiten der Vermieterin sollte Housi Stutz die Kündigung in jedem Fall innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten und sich vorgängig vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten lassen.

# Referenzzinssatz nicht vergessen!

Am 1. März ist der Referenzzinssatz gesunken. Für die meisten Mieterinnen und Mieter bedeutet dies, dass sie eine Senkung des Mietzinses verlangen können – auch jetzt noch!

Die Corona-Krise hat den Fokus der Mieterinnen und Mieter auf andere Themen gerichtet. Nachdem viele mietrechtliche Fragen rund um Corona mittlerweile geklärt werden konnten, erhalten unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater jetzt wieder vermehrt Anfragen zum Referenzzins. Die gute Nachricht für alle Mieterinnen und Mieter ist: Es ist noch nicht zu spät! Senkungsbegehren an den Vermieter oder die Vermieterin können grundsätzlich immer gestellt werden. Damit Sie aber nicht zu lange zu viel Miete zahlen, sollten Sie rasch handeln.

#### Mieten wären 30 Prozent tiefer

Es ist wichtig, dass die Mieterinnen und Mieter die Mietzinsreduktion von sich aus fordern. Denn die meisten Vermieterinnen und Vermieter geben eine solche nicht automatisch weiter. Eine neue Studie der Raiffeisen Bank zeigt denn auch, dass nach den letzten drei Senkungen des Referenzzinses jeweils nur zwischen 18 und 21 Prozent der Mieten günstiger wurden. Seit seiner Einführung 2008 ist der Referenzzins von 3,5 auf 1,25 Prozent gesunken. Wären die Senkungen immer auf die Mieten überwältigt

worden, wären diese gemäss der Studie heute 30 Prozent tiefer, Mieterinnen und Mieter hätten in dieser Zeit insgesamt rund 8,5 Milliarden Franken Mietkosten gespart.

#### MV-Angebote oft genutzt

Der Mieterinnen- und Mieterverband stellt auf seiner Webseite nach wie vor eine breite Angebotspalette zur Referenzzinssenkung zur Verfügung: Merkblätter, Musterbriefe oder einen Mietzinsrechner.



[www.mieterverband.ch/referenzzins](http://www.mieterverband.ch/referenzzins)

Auch die Hotline-Fragen drehen sich in dieser Ausgabe ganz um die Senkung des Referenzzinses (siehe Seite 21).

**Unser Angebot zur Senkung des Referenzzinses wurde rege genutzt. Im ersten Monat wurden**

**40 000** Musterbriefe angefordert

**35 000** Merkblätter heruntergeladen

**6000-mal** Unterlagen für den Mietcheck eingeschickt

**100 000-mal** der Mietzinsrechner benutzt

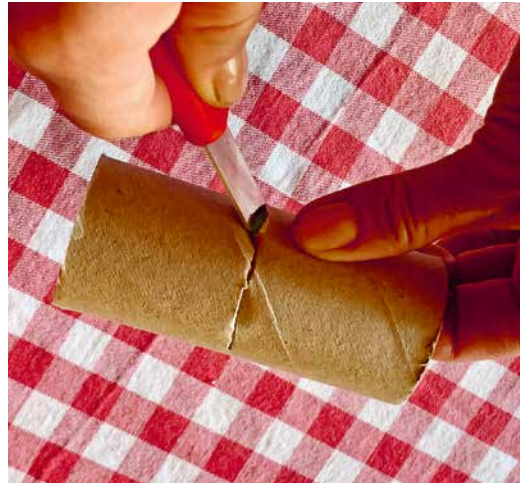
**200 000-mal** die Webseite zum Referenzzins aufgerufen



Daniel Müller

# Pflanzen selber vermehren

In unserer Serie «Gärtnern mit nichts» zeigt die Gartenexpertin Sabine Reber, wie wir mit wenig Ressourcen viel aus unserem Garten oder unserem Balkon herausholen können.



Gärtnern, ohne etwas zu kaufen – das war früher normal. Während des Lockdowns ist vielen von uns bewusst geworden, wie sehr wir gerade im Garten von gekauften Produkten abhängig geworden sind. Dabei lässt sich in der Pflanzenanzucht sehr vieles selber machen, so wie es früher in den Bauerngärten üblich war. Hier die Basics der Pflanzenvermehrung, von den Recycling-Saatschalen über die selbergemachte Aussaaterde bis zu den richtigen Stecklingen und Samen.

## Geeignete Gefässe

Um eigene Pflanzen heranzuziehen, brauchen wir zuerst einmal geeignete Gefässe. Die finden wir in der Küche: Früchteschalen, Joghurtbecher und alle möglichen anderen Gefässe lassen sich bestens für die Pflanzenanzucht verwenden. Früher, als ich noch rauchte, habe ich jeweils mit einer brennenden Kippe ein Loch in die Plastikbecher gebrannt. Ein Streichholz erfüllt den Zweck auch. Wichtig ist, dass alle Becher ein Abzugsloch haben. So kann überschüssiges Giesswasser abfließen und die jungen Pflanzen verfaulen nicht.

Besonders praktisch zur Aussaat von kleinen Samen sind Eierkartons. Diese brauchen keine Abzugslöcher, weil sie durchlässig sind. Und das Beste daran: Sobald die Sämlinge gross genug sind, können sie direkt mit dem Karton in den Garten gepflanzt werden. Einfach die einzelnen Abteile auseinanderschneiden. Der Karton zersetzt sich genauso wie die üblichen Kokosfaser-Gefässe aus dem Fachhandel.

## Aussaaterde

Aussaaterde lässt sich ganz einfach selber herstellen: Gartenerde mit einem alten Küchensieb auf ein Kuchenblech sieben, nur etwa eine ein Zentimeter



ZVG

## Zur Person

Sabine Reber ist freischaffende Autorin, Pflanzenexpertin und Gartenberaterin. Auf ihrer Webseite [www.sabinesgarten.ch](http://www.sabinesgarten.ch) sowie im Blog auf [www.hikesandherbs.ch](http://www.hikesandherbs.ch) gibt sie seit Beginn der Corona-Krise regelmässig Tipps zum Thema Gärtnern mit nichts.

dicke Schicht auf einmal. In den Backofen schieben und bei etwa 150 Grad eine halbe Stunde lang erhitzen. Dann sind die meisten Krankheitserreger und allfällige Samen von Beikräutern sterilisiert. Das ist bei Anzuchterde wichtig. Ausserdem gilt: Anzuchterde darf nicht zu viele Nährstoffe enthalten. Darum solltet ihr für Aussaaten niemals Kompost verwenden, sondern nur normale Gartenerde. Bei Sämlingen, die auf zu viel Feuchtigkeit empfindlich reagieren, kann die gebackene Gartenerde bis zur Hälfte mit Sand gemischt werden.

### Mini-Gewächshäuser

Viele Sommerblumen und besonders auch die mediterranen Gemüse wie Tomaten, Peperoni, Auberginen und Chilis keimen am besten bei etwa 20 Grad. Das heisst, diese Samen sollten zu Beginn idealerweise in einem Mini-Gewächshaus auf einen hellen Fenstersims gestellt werden. Um das besonders geeignete feucht-warme Klima eines Gewächshauses zu imitieren, eignen sich die Plastikbehälter, in denen Erdbeeren und andere Früchte verkauft werden. Da ist der Gewächshaus-Deckel gleich inbegriffen. Sie lassen sich übrigens immer wieder verwenden!

### Das richtige Saatgut

Nun fragt sich, was man überhaupt säen kann und was nicht. Zum Beispiel scheint es am Anfang verlockend, die Samen aus einer gekauften Cherry-Tomate herauszukratzen und sie in ein Töpfchen mit Erde zu geben. Auch Peperoni und andere gekaufte Gemüse enthalten Samen. Aber Achtung: Bei diesen Pflanzen handelt es sich meistens um Hybriden. Die sind so gekreuzt, dass man sie nicht selber aus Samen weitervermehren kann. Ausserdem sind die Samen

von herkömmlichem Gemüse oft gar nicht reif, oder das Gemüse wurde stark gekühlt und gelagert, sodass die Samen nicht mehr keimfähig sind. Diese Versuche lohnen sich also nicht. Auch wenn ein Pflänzchen daraus wächst, wird es dann im Sommer kaum die ersehnten Cherrytomaten tragen. Wer eigene Tomaten kultiviert, und zwar die alten, herkömmlichen Sorten, wie sie von Pro Specie Rara verkauft werden, kann davon Samen aufbewahren und diese im Frühling wieder aussäen. Es ist auch möglich, aus Pro-Specie-Rara-Sorten, die in der Gemüseabteilung gekauft wurden, Saatgut zu gewinnen. Bei allen modernen Hybrid-Züchtungen sollte man aber im Frühling neues Saatgut kaufen. Für den Anfang ist es oft auch besser, erst einmal mit Setzlingen zu beginnen. Damit ist ein erster Ernte-Erfolg schon bald in Reichweite.

### Wie ist das mit den Eisheiligen?

In der ersten Maihälfte können die meisten Kräuter, Salate, Kohlrabi, Radieschen, die meisten Wurzelgemüse und viele Blumen schon direkt im Garten gesät werden. Ins Gewächshaus oder auf einen warmen Fenstersims gehören Gurken, Tomaten, Kürbisse, Buschbohnen sowie viele einjährige Sommerblumen wie Kosmeen, Kapuziner und Zinnien. Diese Setzlinge werden traditionellerweise immer erst Mitte Mai – wenn die Eisheiligen vorüber sind – in den Garten ausgepflanzt. Auch alle anderen selber gezogenen Setzlinge kommen dann nach draussen an ihren definitiven Standort. Jedoch: Je nach Lage und Mikroklima lässt sich – wegen der Klimaerwärmung – auch schon früher auspflanzen. Im Zweifelsfall sollte man noch etwas Frostschutzvlies für kalte Nächte bereithalten.

### Vegetative Pflanzenvermehrung

Beim Pflanzenvermehren denken die meisten von uns ans Säen. Das ist für ein- und zweijährige Pflanzen der richtige Weg. Mit Einjährigen und Zweijährigen sind diejenigen Pflanzen gemeint, die wachsen, blühen, Samen bilden und dann wieder eingehen. Basilikum, Tomaten und die meisten Sommerblumen sind Einjährige. Zweijährige sind zum Beispiel Stiefmütterchen oder Vergissmeinnicht, die im ersten Jahr wachsen, im zweiten Jahr blühen und dann eingehen. Es gibt aber auch viele mehrjährige krautige Stauden, deren Wurzeln überwintern und die jeden Frühling wiederkommen. Sie lassen sich gut durch Stecklinge oder die Teilung der Wurzelballen vermehren. Viele beliebte Küchenkräuter gehören zu den mehrjährigen Stauden: Minze, Melisse, Maggikraut, Meerrettich, aber auch Gemüse wie Rhabarber oder Artischocke.

Die Wurzelballen zu teilen ist die einfachste Vermehrungsart. Es braucht nur etwas Mut. Denn die ganze Pflanze muss ausgegraben werden. Dann schneidet man den Wurzelballen in vier Teile. Diese werden einzeln wieder eingetopft und gut angegossen. Sie wachsen dann zu vier neuen Pflanzen heran.

Stecklinge von Mehrjährigen zu schneiden lernt man am besten mit der gewöhnlichen Minze. Hiervon werden einige Zweiglein in ein Wasserglas gestellt, dann könnt ihr beobachten, wie die Wurzeln wachsen. Halbsträucher und Gehölze lassen sich grundsätzlich immer durch Stecklinge vermehren. Zum Beispiel kann man vom Rosmarin oder vom Lavendel ein paar Zweiglein abschneiden, die Blätter an der unteren Hälfte entfernen, und die Zweige in feuchte Erde stecken. Auch alte Rosensorten sowie die meisten blühenden Sträucher lassen sich durch Stecklinge vermehren.

# Trekkingsandalen: sportlich-modisch mit Profilsohle!

**NORDCAP**

jeansblau



anthrazit

**Für Damen  
und Herren**

ECHTES  
LEDER

- Weiche und dämpfende Innensohle • Mit Kontrast-Ziernähten und modischen Extras • Obermaterial: extraleichtes Polyurethan
- Innensohle: weiches Leder
- Laufsohle und Futter: Synthetik

Optimal regulierbar  
durch drei Klettver-  
schlüsse



sand

Decksohle  
aus Leder

UVP\*-Preis 69.-  
Personalshop-Preis 49.-  
**NEUKUNDENPREIS**  
CHF **36.75**  
Sie sparen CHF 32.25  
gegenüber dem UVP\*

NORDCAP Trekkingsandale  
anthrazit Art.-Nr. 402255  
jeansblau Art.-Nr. 402268  
sand Art.-Nr. 402271

Grössen

37 38 39 40 41 42 43 44 45 46

**BESTELLSCHEIN C30026 mit 30 Tage Rückgaberecht**

Bestellen leicht gemacht!  
kundendienst@personalshop.ch

0848 / 80 77 60

Menge	Art.-Nr.	Grösse	Artikelbezeichnung	NEUKUNDEN- PREIS
	402255		Nordcap Trekkingsandale, anthrazit	CHF 36.75
	402268		Nordcap Trekkingsandale, jeansblau	CHF 36.75
	402271		Nordcap Trekkingsandale, sand	CHF 36.75

Absender (Bitte deutlich ausfüllen):  Frau  Herr BITTE IN BLOCKSCHRIFT AUSFÜLLEN

Name, Vorname:

Strasse / Nr.:

PLZ / Ort:

Geb. Datum:

E-Mail:

Wir verwenden Ihre E-Mail-Adresse, um Sie über Aktionsangebote zu informieren. Dem können Sie jederzeit widersprechen.

**25% Rabatt auf ALLES erhalten Sie auf  
www.personalshop.ch**

SO SPAREN SIE 25%:

1. Loggen Sie sich mit Ihrem Code **C30026** im Shop ein.
2. Ihr 25% Rabatt wird automatisch bei allen Artikeln berücksichtigt.
3. Schicken Sie Ihre Bestellung ab!

**25%**  
Neukunden-  
Rabatt auf ALLE  
Artikel!

Gleich einsenden an:  
Personalshop AG  
Postfach  
4019 Basel

**5-Sterne-Personalshop-Garantie**

- ★ 2 Jahre Garantie ohne «Wenn und Aber»
- ★ Schnelle Lieferung
- ★ Höchster Qualitätsstandard
- ★ Bestpreis-Garantie
- ★ 30-tägiges Umtausch- und Rückgaberecht

\*Stattpreise beziehen sich auf Hersteller-Listenpreise oder unverbindliche Preisempfehlungen des Herstellers (UVP) Preise inkl. MWST. exkl. Versand- und Versicherungskostenanteil CHF 7.90.



# Staubsauger – wer ist der beste im Land?

Der Staub ist ein ungeliebter Wohnpartner. Unser bester Verbündeter gegen ihn ist der Staubsauger. Welcher ist der beste?

Staubsauger gehören zu den meistverkauften Haushaltgeräten in der Schweiz. Jedes Jahr gehen 800 000 Stück über den Ladentisch. Über 4 Millionen Staubsauger stehen heute in Schweizer Haushalten. Zusammen verbrauchen sie pro Jahr Strom für insgesamt 60 Millionen Franken. Gute und sparsame Geräte sind daher ein Segen.

## Es geht auch mit 300 Watt

Eine hohe Watt-Zahl bedeutet vor allem, dass ein Staubsauger viel Strom braucht. Über die tatsächliche Reinigungsleistung hingegen sagt sie wenig aus. Das beste Produkt unter den Toppen-geprüften, energieeffizienten Geräten braucht nur 300 Watt Leistung. «Ausschlaggebend sind der Motor, die Konstruktion des Gebläses und die Düsen», sagt der Leiter des unabhängigen Onlineportals Tipten, Eric Bush. Der Motor eines Staubsaugers arbeitet mit einem Gebläse, das durch Unterdruck die Saugluft erzeugt, mit der gesaugt wird. Ein Filter sorgt für fast reine Ausblasluft.

## Möglichst tiefe Staubabgabe

Der Staubanteil bei der gefilterten Abluft ist ein wichtiges Kriterium. Vor allem Allergikerinnen und Allergiker sollten auf die Staubemissionsklasse eines Staubsaugers achten. Tipten hat rund fünfzig Staubsauger unter anderem auf diesen Punkt hin untersucht. So ist in den Detailangaben eines jeden Produkts die Qualitätsklasse der Staubemissionen vermerkt. Das Bestprodukt des Toppen-Rankings\* weist die Emissionsklasse A («sehr gut») auf.

Grundsätzlich stehen zwei Typen von Schlittenstaubsaugern zur Auswahl – solche mit und solche ohne Staubbeutel. Bei beutellosen Modellen ist das Leeren des Staubbehälters umständlicher und – nicht unwichtig – mit Staubemissionen verbunden. Dafür fallen die Zusatzkosten für die Ersatzstaubbeutel weg (pro Jahr rund 10 Franken). Zudem bleibt bei beutellosen Staubsaugern die Staubaufnahme bei zunehmendem Füllungsgrad konstant, während bei Modellen mit Beutel die Staubaufnahme deutlich sinken kann.

## Und noch dies

Nicht unterschätzt werden sollte das Kriterium der Lautstärke: Viele Geräte sind sehr laut. Seit September 2017 dürfen Staubsauger ein Geräuschlevel von 80 Dezibel nicht überschreiten. Je tiefer der Dezibel-Wert, desto besser. Bereits kleine Unterschiede von 2 bis 3 Dezibel sind deutlich hörbar.

In den letzten Jahren zugenommen hat das Angebot an Saugrobotern oder Akkustaubsaugern. Aus Effizienz- und Reinigungsgründen rät Tipten vom Kauf solcher neuen Geräte vorderhand (noch) ab. Selbst die besten Modelle reinigen weniger gut als normale Bodenstaubsauger mit Kabel.

\* [www.tipten.ch/private/product/view/7332543594979](http://www.tipten.ch/private/product/view/7332543594979)

Das beste Gerät – ein Schlittensauger mit Staubbeutel – kostet 299 Franken; Leistung: 300 Watt; Lärm: 67 Dezibel, Staubemissionsklasse A. In zehn Jahren verbraucht er Strom für 31 Franken und Staubbeutel für 100 Franken.

## Nützliche Tipps

**Beutel und Filter regelmässig wechseln:** Der Staubbeutel muss rechtzeitig ausgetauscht werden (Wechselanzeige am Staubsauger leuchtet auf). Bei verstopften Poren der Papiersäcke lässt die Saugleistung nach und der Motor muss unnötig viel Leistung erbringen. Filter: Ein regelmässiges Austauschen (alle 2 bis 3 Monate) oder Säubern des Filters trägt zu einer besseren Reinigungsleistung bei. Ein herkömmlicher Mikrofilter reicht für gewöhnlich, für Allergikerinnen und Allergiker sind feinere Filter (z. B. HEPA-Filter oder S-Klasse-Filter) sinnvoll.

**Langsam und gleichmässig saugen:** Tönt banal, ist aber nicht unwichtig. Je langsamer und gleichmässiger gesaugt wird, desto mehr Schmutz kann aufgenommen werden. Tiefer liegende Schmutzpartikel werden nur entfernt, wenn mehrmals über die gleiche Stelle gefahren wird. Viele Geräte saugen auf dem Teppich schlechter als auf einem Hartboden. Staubsauger mit einer Reinigungsklasse C sind nicht schlecht. Allerdings gibt es bereits Staubsauger, die es sowohl auf Hartboden als auch auf Teppich in die Klasse A schaffen.

**Reparatur, Entsorgung:** Alle Geräte haben eine Garantie; kaputte Teile lassen sich ersetzen. Alte Staubsauger können kostenlos bei einer Verkaufsstelle zurückgegeben werden, auch wenn man kein neues Gerät kauft. Weil es derzeit keine Energieetikette gibt, ist die Beurteilung des neutralen Tipten-Portals ([www.tipten.ch](http://www.tipten.ch)) umso wichtiger.



Corina Dillier

Mieterinnen und Mieter der Brunnmattstrasse an einer vom Mieterkomitee rund um Dave Büttler (ganz rechts) organisierten Veranstaltung.

# Ausgerechnet eine Pensionskasse!

# An der Krienser Brunnmattstrasse haben 94 Mietparteien die Kündigung erhalten. Dave Büttler organisiert seit Beginn den Widerstand. Dass die Besitzerin eine Pensionskasse ist, nervt ihn besonders.

Josy Büttler (74) wohnt seit drei Jahren an der Brunnmattstrasse 18a in Kriens. Ende Januar hat sie – zusammen mit 93 weiteren Mietparteien – völlig überraschend die Kündigung ihrer Wohnung per Mitte Jahr erhalten. Das hat ihren Sohn auf den Plan gerufen.

Dave Büttler – randlose Rundbrille, grau melierte Wuschelfrisur – ist 44 Jahre alt und wohnt seit zwanzig Jahren ebenfalls in Kriens. Nichts deutet auf den Widerstand der letzten Wochen hin. Auch sein Berufs- und Privatleben klingt nach Harmonie, nach Dialog: Büttler ist seit 14 Jahren mit der Illustratorin Agnes Avagyan (siehe Seite 20) verheiratet, die beiden haben eine siebenjährige Tochter und er arbeitet als Religionspädagoge für die katholische Kirche. Politik interessiert ihn seit jeher, für ein persönliches Engagement fehlte ihm bisher aber die Zeit. Zudem engen den überzeugten Pragmatiker die oft dogmatischen Profile der Parteien zu stark ein, wie er sagt. Dennoch: Der Schutz von Mieterinnen und Mietern war schon immer in seinem Fokus.

## **Besitzerin ist eine Pensionskasse**

Erst recht seit dem Morgen des 29. Januars. «Meine Mutter rief mich aufgewühlt an. Sie habe soeben einen eingeschriebenen Brief erhalten: die Wohnungskündigung. Da triggerte in mir etwas», erinnert sich Büttler. «Zunächst dachte ich, da könne man wenig machen, weil die Immobilienbesitzer so mächtig sind. Zwei Tage später begann ich jedoch in Gedanken den Spiess umzudrehen.» Anlass dafür war eine Begegnung im Treppenhaus. Büttler hörte von persönlichen Schicksalen, die noch wesentlich härter sind als dasjenige seiner Mutter. Er hörte von Leuten, die eben erst eingezogen sind und bereits wieder gehen sollen. Und vor allem realisierte er, wie hoch der Altersdurchschnitt in den Liegenschaften ist.

Büttler rückt sich die Brille zurecht: «Zufälligerweise beschäftigte ich mich in diesen Tagen mit der Schlacht um Alesia, wo Cäsar gegen die Gallier kämpfte.» Der Römer agierte misstrauisch, unbarmherzig und hart, aber auch als Spielernatur, die zum Maximalrisiko bereit war. Er wich auch in der hoffnungslosesten Situation nicht von seiner Strategie ab – und gewann schliesslich. «Derart inspiriert fragte ich mich: Wie weit kommen wir in diesem Mieterkampf?» Was ihn besonders nervte: dass ausgerechnet eine Pensionskasse – seit zwei Jahren gehört die Liegenschaft der Previs – so mit Rentnerinnen und Rentnern umgeht.

## **Es geht auch anders!**

Bei den beiden sechsstöckigen Wohnblöcken handelt es sich keineswegs um Abbruchliegenschaften. Die Vorbesitzer hielten die vor vierzig Jahren gebauten Blöcke immer in Schuss. Erst 2008 wurde in neue Fenster und eine wärme gedämmte Fassade investiert. Die Betroffenen sind denn auch skeptisch gegenüber den Argumenten, mit welchen die Besitzerin die Totalsanierung rechtfertigt. Abgesehen davon zeigen konkrete Beispiele von Totalsanierungen, dass es auch ohne Kündigungen geht. Der Senti Hof in der Stadt Luzern ist so ein Beispiel: Er wurde 1954 erbaut und hat ähnliche Voraussetzungen wie die Brunnmattstrasse-Blöcke, ist sogar um ein Vielfaches grösser. Die umfangreichen Sanierungen begannen vor vier Jahren und dauerten zwei Jahre. Sie umfassten neue Küchen, neue Bäder/WCs und die Hauptleitungen der Sanitär-, Elektro- und Heizinstalltionen. Die Arbeiten verliefen etappenweise, provisorische Sanitäranlagen gab es im Hof, als Küche dienten Provisorien in den Wohnzimmern. Das Ganze ging ohne eine einzige Kündigung über die Bühne. Die Mietzinse wurden nach Vorliegen der Schlussabrechnung auf Grundlage des Mietrechts nach oben angepasst.

## **Typische Renditeoptimierung**

Was die Besitzerin Helvetia-Versicherungen als Privatunternehmen im Senti Hof umsetzte, müsste eine Pensionskasse der öffentlichen Hand erst recht schaffen. Das Vorgehen der Previs lässt deshalb die Vermutung aufkommen, dass es sich um eine typische Renditeoptimierung handelt. Denn: Nur wenn Kündigungen ausgesprochen werden, können die neuen Mietpreise an dem ausgerichtet werden, was der sogenannte Markt hergibt. Im konkreten Fall sind Mietzinserhöhungen von bis zu 70 Prozent vorgesehen.

Für Kopfschütteln sorgte auch die Kommunikation von Previs nach dem Prinzip «bad Cop, good Cop»: Ende Januar kündigte der «böse Polizist» allen aus heiterem Himmel. Nach dem ersten Schock lud der «gute Polizist» eine Woche später zu Informationen und Häppchen ein. An dieser Veranstaltung gaben sich die Previs-Leute vor gut 190 Betroffenen bescheiden und mitfühlend – sodass fragwürdige Inhalte beinahe untergingen. Die Vertreter von Previs behaupteten nämlich, die mangelnde Erdbebensicherheit würde sie zu Eingriffen an der Statik zwingen. Nur wenige Tage später mussten sie dem «Blick» gegenüber eingestehen, die Probleme bei der Statik würden sich



ZVG

Die beiden vierzigjährigen Wohnhäuser sind in einem guten Zustand.

durch die geplante Sanierung vielmehr erst ergeben. Markus Mürner, der Immobilien-Verantwortliche der Previs, zeigte sich an der Veranstaltung vom grossen Widerstand überrascht und beteuerte, die Previs habe ähnliche Fälle bisher ohne eine einzige Schlichtungsverhandlung lösen können. Das ist in Kriens definitiv anders: Knapp die Hälfte der betroffenen Parteien hat die Kündigung fristgerecht bei der kantonalen Schlichtungsstelle angefochten.

#### Unterstützung aus kirchlichen Kreisen

Dass es überhaupt so weit gekommen ist, ist vor allem Dave Büttler zu verdanken: Innert kürzester Zeit erstellte er ein Mediendossier für die lokale Presse, nationale Medien sprangen auf und die Betroffenen fühlten sich von der Öffentlichkeit wahrgenommen. Dazu erstellte Büttler die Webseite *mieterkampf.ch* sowie eine weitere Webseite mit einem geschützten Bereich, auf der sich die Betroffenen austauschen können. Er klärte mit dem Mieterverband umgehend wichtige Fragen und nahm die Lokalpolitik in die Pflicht. Wenig später folgten unter anderem eine Online-Petition und die Kontaktnahme zu allen 160 Mitgliedern des Berner Kantonalparlaments (Previs ist die Pensionskasse der Berner Gemeinden).

#### Das Unrecht zeichnen

Kaum hatte Dave Büttlers Ehefrau Agnes Avagyan von der Massenkündigung gehört, griff sie zum Zeichenstift: Innert weniger Tage verarbeitete sie das empfundene Unrecht in ihren Karikaturen. Avagyan ist in Armenien geboren und lebt seit 2006 in der Schweiz. Die Ungerechtigkeit ist immer wieder Thema ihrer Karikaturen, so etwa auch der Genozid an den Armeniern 1915 oder die Korruption in ihrem Heimatland.

Woher nimmt Büttler die Kraft dafür? Als Katechet lebe er einen christlich-humanistischen Ansatz, sagt er. Er habe aber auch sehr viel Rückendeckung und Unterstützung aus kirchlichen Kreisen erhalten, nachdem sich herausgestellt hatte, dass Previs auch die Vorsorgeeinrichtung vieler Berner Kirchen ist.

Büttler macht weitreichende Zusammenhänge aus: «Eine Berner Pensionskasse optimiert ihre Gewinne im entfernten Kriens und hinterlässt dort viele Schicksale – mit Bestimmtheit auch Sozialfälle. Um diese sollen sich dann die lokalen Behörden kümmern. Das kann doch nicht sein!»

Ob sein Engagement etwas bringen würde, wusste er zu Beginn nicht. Die ersten Reaktionen folgten aber bald. So sah sich etwa Peter Flück, Berner Grossrat und Präsident des Previs-Stiftungsrates, veranlasst, sämtlichen Parlamentsmitgliedern in einem Brief seine Sicht auf den Krienser Konfliktherd zu erläutern.

#### Etappensieg

Als Nächstes stehen für diejenigen Mieterinnen und Mieter, welche die Kündigung angefochten haben, nun die Termine bei der Schlichtungsbehörde an. Sie soll neben der formellen Überprüfung in erster Linie eine Abwägung zwischen den Renditeansprüchen der Pensionskasse und den Ansprüchen der Mieterschaft vornehmen. Dann soll aber auch abgeklärt werden, ob die Kündigungen tatsächlich legitim sind oder ob eine Scheinsanierung vorgeschoben wurde. Als Letztes – sofern die Kündigungen als rechtsgültig beurteilt werden – sollen möglichst lange Erstreckungen erwirkt werden.

Zumindest bei diesem Punkt konnten die Mieterinnen und Mieter schon vor Beginn der Schlichtungsverhandlungen einen wichtigen Erfolg verzeichnen: Am 20. März – gut sieben Wochen nach den Kündigungen – bot die Previs allen Betroffenen eine Erstreckung bis Sommer 2022 respektive Frühling 2023 an.



www.live-karikaturen.ch



Fabian Gloor  
beantwortet Ihre  
Fragen

## Was ist mit der Garage?

*Da der Referenzzinssatz gesunken ist, habe ich von meiner Vermieterin eine Mietzinssenkung verlangt. Sie gewährt sie mir für die Wohnung, aber nicht für meine Garage. Die gesetzlichen Regulierungen würden nur für Wohn- und Geschäftsräume gelten, argumentiert sie. Ist das korrekt?*

Es kommt darauf an. Die Vorschriften über die Anpassung von Mietzinsen gelten für Wohn- und Geschäftsräume sowie «für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt», wie dies Art. 253a OR definiert. Juristisch sind das sogenannte «Nebensachen». Möbel, Hobbyräume oder eben eine Garage können eine solche Nebensache sein. Die Nebensache gilt dann als «zusammen mit einem Wohn- oder Geschäftsraum gemietet», wenn sie dem Wohn- oder Geschäftsraum funktionell dient, wenn also eine gegenseitige Abhängigkeit zwischen den beiden Objekten besteht. Das ist beispielsweise der Fall, wenn sich die Garage in derselben Liegenschaft wie die Wohnung oder in deren unmittelbarer Umgebung befindet. Unter der Voraussetzung, dass der Vermieter beider Objekte derselbe ist, gilt die Garage in diesem Fall als Nebensache. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Garage im Mietvertrag erwähnt ist oder ob Sie mit Ihrer Vermieterin einen separaten Mietvertrag für die Garage abgeschlossen haben. Und es gilt auch, wenn Sie den Mietvertrag für die Garage erst abgeschlossen haben, nachdem Sie schon längst in der Wohnung lebten. Liegen diese Kriterien vor, sind auf den Mietzins für die Garage genau die gleichen Vorschriften anwendbar wie auf jenen der Wohnung. Sie können folglich auch für die Garage eine Mietsenkung verlangen.

## Orts- und Quartierüblichkeit als Argument?

*Weil der Referenzzinssatz gesunken ist, habe ich bei meinem Vermieter eine Mietzinssenkung verlangt. Der Vermieter will die Senkung aber nicht weitergeben, da der herabgesetzte Mietzins unter dem orts- und quartierüblichen Niveau liegen würde. Ist dieses Argument zulässig?*

Darauf berufen kann er sich schon. Ob das Argument auch greift, ist allerdings fraglich. Beruft sich der Vermieter auf die Orts- und Quartierüblichkeit, behauptet er damit, der Mietzins Ihrer Wohnung entspreche dem, was im gleichen Ort oder Quartier für eine vergleichbare Wohnung bezahlt wird. In der Praxis ist dieser Einwand seitens der Vermieter sehr populär und viele Mieterinnen und Mieter lassen sich davon beeindrucken, wenn nicht gar einschüchtern. Das ist absolut unnötig. Für den Nachweis der Orts- und Quartier-

üblichkeit müssen fünf verschiedene Vergleichsobjekte genannt werden, die denselben Nettomietzins aufweisen. Die jeweiligen Mietzinse dürfen dabei nicht missbräuchlich sein. Hinzu kommt die Bedingung, dass die Vergleichsobjekte bezüglich Lage, Grösse, Zustand, Ausstattung und Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sind. Sie müssen aus verschiedenen Liegenschaften stammen und dürfen nicht derselben Vermieterschaft gehören.

Den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses hat diejenige Seite zu erbringen, die sich darauf beruft. In Ihrem Fall also der Vermieter. Die Anforderungen an diesen Beweis sind sehr hoch, sodass es Ihrem Vermieter kaum gelingen wird, diesen zu erbringen. Fechten Sie die Ablehnung der Mietzinsreduktion deshalb unbedingt bei der Schlichtungsbehörde an.



Dreamstime

Unter bestimmten Voraussetzungen muss bei einer Senkung des Referenzzinssatzes auch die Miete der Garage angepasst werden.

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## Aargau

### MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 1  
T 062 888 10 38  
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
Für Mitglieder kostenlos, für Nicht-  
mitglieder Unkostenbeitrag  
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,  
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr  
Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

## Basel

### MV Basel

www.mieterverband.ch/basel  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz, Clarastrasse 2, PF 396,  
4005 Basel  
T 061 666 60 90  
F 061 666 60 98  
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr  
*Persönliche Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
*Sprechstunde:* Mo–Do 17–19 Uhr  
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,  
ohne Voranmeldung  
*Termine:* Mo–Sa, auf Voranmeldung  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 061 666 69 69  
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr  
(Ortstarif)  
*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
und Fachberatung bei Mängeln  
T 061 666 60 90 (Desk)  
T 061 666 60 99 (Band)  
*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*  
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel  
oder info@mvbasel.ch  
*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*  
T 061 666 60 90 (Desk)  
T 061 666 69 66 (Band)

## Baselland

### MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
www.mieterverband.ch/baselland  
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)  
info@mv-baselland.ch  
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr  
*Persönliche Rechtsberatung:*  
*Liestal:* Mo 17.30–18.30 Uhr,  
Gitterlistrasse 8 (Advokaturbüro)  
*Basel:* Di und Do 17–18.30 Uhr,  
Pfluggässlein 1  
*Reinach:* Mi 17.30–18.30 Uhr,  
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

## Bern

### MV Kanton Bern

Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern  
T 031 378 21 21  
www.mieterverband.ch/bern  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-  
glieder durch spezialisierte Juristinnen

und Juristen an folgenden Orten:  
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,  
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,  
Steffisburg, Thun  
Sprechstunden für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:  
T 031 378 21 21  
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

## Freiburg

### MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmittlen,  
T 0848 023 023  
keine telefonischen Rechtsauskünfte  
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch  
*Sekretariat:* Susanne Heiniger  
*Rechtsberatung:*  
*Düdingen:* «Stiftung Drei Rosen» (Lokal  
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-  
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im  
Monat, 19.30–20.30 Uhr  
*Murten:* Rathaus der Gemeinde Murten,  
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und  
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr  
*Freiburg:* Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei  
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

## Glarus

### MV Glarus

8867 Niederurnen  
info@gl.mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
Do 14–16 Uhr  
T 0848 051 051

## Graubünden

### MV Graubünden

Postfach 361, 7004 Chur,  
T 0848 064 064, 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
T 081 253 60 62  
Mo 12.30–14 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr  
und Fr 12.30–14 Uhr  
*Wohnungsabnahmen:*  
T 0848 064 064  
T 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch

## Luzern

### MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,  
Obwalden und Uri zuständig  
www.mieterverband.ch/luzern  
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
*Telefonische Rechtsberatung:*  
T 041 220 10 22  
Di–Fr 9–12.30 Uhr  
*Rechtsberatung Luzern:*  
Di/Do 17.30–18.30 Uhr  
(ohne Voranmeldung)  
Persönliche Termine nach  
telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

## Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

## St. Gallen/Thurgau/Appenzell

### MV Ostschweiz

T 071 222 50 29  
Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr  
Telefonische Kurzauskünfte nur für  
Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–  
(Mitglieder kostenlos), Schreibservice  
Fr. 80.–/Std.  
*St. Gallen:* Webergasse 21, Di 17–19 Uhr  
(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf  
Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)  
*Buchs:* Schingasse 6, Gemeindehaus,  
1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-  
anmeldung)  
*Frauenfeld:* Gaswerkstrasse 9, Gewerk-  
schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne  
Voranmeldung, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Kreuzlingen:* Seefeldstrasse 14, Kinder-  
arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-  
meldung möglich, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Rapperswil-Jona:* Klaus-Gebert-Strasse 5,  
Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-  
dung möglich, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Wattwil:* Gemeindehaus, am 1. Mo des  
Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

## Schaffhausen

### MV Schaffhausen und Umgebung

T 052 624 13 87 (Präsident)  
*Rechtsberatung und Geschäftsstelle:*  
c/o Kant. Arbeitersekretariat,  
Walter-Bringolf-Platz 7, Postfach 146,  
8201 Schaffhausen  
T 052 630 09 01  
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr  
www.mieterverband.ch/mv-sh

## Schwyz

### MV Kanton Schwyz

PF 527, 6440 Brunnen  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsz@bluewin.ch  
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Mo–Fr  
T 0848 053 053  
*Rechtsberatung:*  
Mo–Fr, Erstanmeldung über  
T 0848 053 053  
Telefonische Direktwahl des zuständigen  
Beraters (s. Begrüssungsschreiben per  
Mail oder Brief)  
*Sekretariat:* Mo–Fr  
T 0848 053 053

## Solothurn

### MV Kanton Solothurn

Geschäftsstelle, PF 701, 2540 Grenchen  
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,  
telefonische Terminvereinbarung:*  
Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr  
T 032 652 01 71

## MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn  
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr  
*Rechtsberatung:*  
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-  
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,  
4500 Solothurn

## MV Regionalverband Olten

PF 1323, 4601 Olten  
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr  
*Rechtsberatung:*  
Di 17–19 Uhr (ohne Voranmeldung),  
Stadthaus Olten, Parterre links

## MV Regionalverband Grenchen

PF 701, 2540 Grenchen  
T 0848 062 032  
täglich von 14–17 Uhr  
*Rechtsberatung:*  
nur auf telefonische Voranmeldung  
T 032 652 01 71

## Uri

Siehe unter Luzern

## Wallis

### MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,  
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten  
*Rechtsberatung:*  
*Visp:* Harald Gattlen, Rechtsanwalt &  
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,  
zweimal monatlich jeweils Mi Nach-  
mittag, mit Voranmeldung  
T 027 946 25 16  
*Siders:* Rte de Sion 3, Café le Président  
Mo 18.30–20.30 Uhr  
T 027 322 92 49  
*Sitten:* Sekretariat Rue des Mayennets 27,  
1951 Sion  
T 027 322 92 49  
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr  
Voranmeldung erwünscht  
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr  
T 027 322 92 49

## Zug

### MV Kanton Zug

*Sekretariat:* Industriestrasse 22, PF 7721,  
6302 Zug  
T 041 710 00 88  
F 041 710 00 89  
Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr  
mvzug@bluewin.ch  
*Telefonische Rechtsberatung  
nur für Mitglieder:*  
Mo 17.30–19.30 Uhr  
T 041 710 00 88  
*Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung:*  
T 041 710 00 88  
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

## Zürich

### MV Zürich

*Zürich:* Tellstrasse 31, 8004 Zürich  
Bus 31 bis Kanonengasse  
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse  
T 044 296 90 20  
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17 Uhr  
*Winterthur:* Merkurstrasse 25,  
8400 Winterthur  
T 052 212 50 35  
Mo–Do 9–11.30 Uhr

# Das grosse Ratgeber-Angebot



## Mietrecht für die Praxis

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Für alle, die es etwas genauer wissen wollen, ein Muss für Profis und Interessierte! Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. Bestellen Sie jetzt!

Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)



## Umfassend, gut verständlich

«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter» von Ruedi Spöndlin ist das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Mitglieder Fr. 34.–, Nichtmitglieder Fr. 39.– (zzgl. Versandkosten)



## Mietrechtspraxis-Broschüren

MV-Mitglieder: Fr. 8.–; Nichtmitglieder: Fr. 10.– (plus Versandkosten)

**Paritätische Lebensdauertabelle** Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen; 80 Seiten

**Das Mietrecht** Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



## MV-Broschüren

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

**Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes** Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses. 28 Seiten

**Mietzinsserhöhung** Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

**Nebenkosten und Heizungsabrechnung** Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise. 35 Seiten

**Problemlos Zügeln, Umzug ohne Stress.** 28 Seiten

**Abschluss eines Mietvertrages** Worauf man achten muss. 28 Seiten

**Mängel an der Mietsache** Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc. 28 Seiten

**Der ausserterminliche Auszug** Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen. 20 Seiten

**Kündigung** Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

**Untermietvertrag** 3-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt; Fr. 5.– (plus Versandkosten)

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40  
E-Mail [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,  
8004 Zürich

## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

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

**Mängelliste/ Wohnungsabnahmeprotokoll**  
3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle;  
Fr. 6.– (plus Versandkosten)

**Mietvertrag** 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen; Fr. 5.– (plus Versandkosten)



Efeu zum Thema Zahlungsverzug wegen des Corona-Lockdowns.

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## News

### **GV des MV Schweiz verschoben**

Wegen der aktuellen Situation wird die ursprünglich für den 13. Juni geplante Generalversammlung (GV) auf den 28. November verschoben.

### **Zuspruch für Kernanliegen**

Das Kernanliegen der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» erhielt von den Stimmenden grossen Zuspruch. Das zeigt die VOTO-Studie, bei der rund 1500 Personen befragt wurden. Knapp sieben von zehn Teilnehmenden unterstützten die Forderung, angesichts der hohen Mieten müsse das Angebot an günstigem Wohnraum erhöht werden. Dass die Initiative dennoch scheiterte, liegt gemäss Studie daran, dass die Meinung überwog, sie nehme zu wenig Rücksicht auf die regionalen Gegebenheiten der Wohnungsmärkte. Rund neun von zehn Partizipierenden teilten diese Ansicht. Die Stimmenden hielten sich in hohem Masse an die Parolen ihrer bevorzugten Parteien. Die Sympathisierenden der SP (76%) und der Grünen (68%) nahmen die Initiative mehrheitlich an, die Anhängerschaft von FDP (85%), SVP (76%), CVP

(69%) und GLP (65%) verwarf sie mehrheitlich. Von Bedeutung war die Wohnsituation der Befragten. Während 60 Prozent der Mietenden die Initiative annahmen, stimmten 67 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer Nein.

### **Wohnforschung**

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat seine Forschungsschwerpunkte für die Jahre 2020–2023 bekannt gegeben. Es handelt sich um ein Programm mit fünf Themen: In Thema 1 soll untersucht werden, wie wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Anliegen besser vereinbart werden können. Die Themen 2 bis 4 stellen jeweils einen spezifischen Akteur ins Zentrum: die im Markt benachteiligten Bevölkerungsgruppen, die Eigentümerschaft von bestehendem Wohnraum und die Akteure der öffentlichen Hand. Bei Thema 5 schliesslich sollen modellhafte regionale und lokale Problemlösungsansätze unterstützt, evaluiert und weitervermittelt werden. Das Dokument ist abrufbar unter [www.bwo.admin.ch/wohnforschung20-23](http://www.bwo.admin.ch/wohnforschung20-23).