



# Kündigung wegen zwei Katzen

Wie man günstige Wohnungen baut

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die Tagung des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands zum Thema «Gemeinsam für mehr bezahlbaren Wohnraum» war ein Augenöffner (siehe Bericht auf den Seiten 4 und 5). Für einmal stand nicht die Klage über fehlende Grundstücke, hohe Baulandpreise oder schwierige Finanzierungen im Vordergrund. Vielmehr zeigten Fachleute auf, wie man trotz allen Hürden gut und günstig bauen kann.

Wir haben in der Schweiz eine schöne Tradition des genossenschaftlichen Bauens. Dank Gewinnverzicht sind die so erstellten Wohnungen um bis zu 25 Prozent billiger als auf dem kommerziellen Markt. Es gilt angesichts der zunehmenden Wohnungsknappheit und überhöhter Mieten in den Agglomerationen, an diese Tradition anzuknüpfen. Dazu müssen sich die Städte und Gemeinden engagieren. Beispielfhaft macht dies die Stadt Lausanne vor. Sie hat das Heft in die Hand genommen. Da können sich viele Behörden eine Scheibe davon abschneiden.

Die enorme Bedeutung der Gemeinnützigen im Wohnungsmarkt ist noch nicht voll erkannt. Wer nur auf den privaten Markt setzt, setzt aufs falsche Pferd. Der nichtspekulative Wohnbau muss eine neue Blüte erleben. Nur so werden auch in Zukunft zahlbare Wohnungen entstehen. Die Volksinitiative des SMV «Für zahlbaren Wohnraum» bereitet den Weg dafür. Haben Sie schon unterschrieben?

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch



### 3 Basel

Mieter erreichten eine sehr lange Erstreckung.

### 4 Wohnbau

Eine Tagung des SMV brachte viele gute Erkenntnisse

### 6 Energiepolitik

Das Parlament am Gängelband des HEV

### 7 Jubiläum

Die Mieter-Internationale wird 90 Jahre alt.

### 8 Haustiere

Markus Fricke erhielt wegen seinen Katzen die Kündigung.

### 11 Hotline

Ist meine Mietkaution verloren?

### 12 Miettip

Vorsicht beim Do-it-yourself in der Wohnung

### 16 ABZ

Die grösste Baugenossenschaft feiert den 100. Geburtstag

Bild: SMV



Die Tagung des SMV «Gemeinsam für mehr zahlbaren Wohnraum» lockte viele Interessierte nach Bern (S. 4 und 5).

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz  
Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,  
9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11  
Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271,  
8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch  
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;  
Michael Töngi, Bern; Balthasar Glättli, Zürich;  
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Layout: Hannah Traber, St.Gallen  
Druck: Stämpfli AG, Bern  
Beglaubigte Auflage: 119'408 Exemplare  
Erscheinen: 9 mal pro Jahr  
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch  
Tel. 043 243 40 40



facebook.com/mieterverband

gedruckt in der  
schweiz





# Vier Jahre Erstreckung!

*In Basel haben Mieter in einem Kündigungsfall vier Jahre Erstreckung herausgeholt. Mehr geht nicht.*

Das sei vermutlich ein «historischer Moment» für die Basler Mieterbewegung, meint Beat Leuthardt vom MV Basel. Erstmals ist es vor der Schlichtungsbehörde gelungen, in einem Vergleich bei Kündigungen einen Aufschub von vier Jahren zu erhalten. Vier Jahre sind das gesetzliche Maximum, das bei einem Kündigungsaufschub möglich ist. «Niemand kann sich erinnern, dass in Basel jemals eine solche Erstreckung gewährt worden wäre», so Leuthardt.

Im Streitfall ging es um eine Massenkündigung in einer Liegenschaft an der Mostackerstrasse. Das Wohnhaus soll umgebaut werden. Die Mieterinnen

## Der Vergleich gilt in MV-Kreisen als Sensation.

und Mieter erhielten vor Weihnachten die Kündigung und wandten sich darauf an den MV Basel um Hilfe. Dieser focht die Kündigungen als missbräuchlich an. «Es waren ganz klar blaue Briefe auf Vorrat aufgrund von spekulativen Interessen», sagt Leuthardt. Vor der Schlichtungsbehörde kam es schliesslich zu einem Vergleich.

Betroffen von den Kündigungen waren auch ältere Personen, so zwei noch rüstige Ehepaare im Alter von 77 und 79 bzw. sogar 80 und 83 Jahren. Für diese bedeuten Kündigungen meist einen tiefen Einschnitt. Sie sind viel weniger mobil als junge Leute, und manche verkraften es nicht, aus den gewohnten sozialen Zusammenhängen hinausgeworfen zu werden. Dies dürfte mit ein Grund gewesen sein, weshalb die Schlichtungsbehörde das gesetzliche Maximum bei einer Erstreckung anwendete.

Beim Basler MV gilt der Vergleich als Sensation, weil die Schlichtungsbehörde bisher nicht im Ruf stand, grosszügig bei Erstreckungen zu sein. In der Regel wird nicht mehr als ein Jahr Auf-

Bild Dominik Labhardt, Basel



Die gekündigten Mieter in diesem Basler Quartier holten eine selten lange Mieterstreckung heraus.

schub gewährt. Auch bei älteren Betroffenen sei es nicht leicht, einen längeren Aufschub zu erhalten, sagt Leuthardt aus Erfahrung. Dies obwohl es in Basel immer schwieriger werde, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Leuthardt erinnert an zwei unruhliche Tiefpunkte aus der Basler Schlichtungspraxis.

► Eine 98-jährige Mieterin in den inzwischen abgebrochenen Rosental-Häusern hatte von der Schlichtungsbehörde gerade mal zweieinviertel Jahre Erstreckung erhalten. Sie konnte ihren 100. Geburtstag nicht mehr in ihrer angestammten Wohnung feiern.

► Eine 94-jährige Mieterin war von allen Basler Mietinstanzen mit einem einzigen Jahr Mieter-

streckung abgespeist worden. Dank dem Einsatz des MV konnte sie vor Bundesgericht dann doch noch eine längere Erstreckung erwirken. Beim MV Basel freut man sich über den jüngsten Mietererfolg. Aber Euphorie bricht deswegen keine aus: «Lei-

der ist nicht anzunehmen, dass mit diesem Vergleich der Grundstein zu einer sozialen und fairen Rechtsprechung bei Kündigungen und Erstreckungen gelegt worden wäre», bleibt Leuthardt bezüglich der künftigen Praxis skeptisch.

### Mieterstreckung

Laut Art. 272 Abs. 2 OR wird dem Mieter bei einer Kündigung das Mietverhältnis erstreckt, wenn dessen Beendigung für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, welche durch die Interessen des Vermieters nicht gerechtfertigt wird. Bei der Interessenabwägung fallen namentlich die Mietdauer, die wirtschaftliche Si-

tuation der Betroffenen und die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt ins Gewicht. Die maximale Erstreckungsdauer beträgt vier Jahre. Da in vielen Städten Wohnungsnot herrscht, fordert der MV, dass die Mietbehörden vermehrt den vollen Spielraum ausschöpfen, den das Mietgesetz ermöglicht.

## KOMMENTAR

# Auch der Bund muss mitziehen!

Die grosse Teilnahme an der Tagung des Schweizerischen Mieterinnen- und



Balthasar Glättli

Mieterverbands zum Thema «Gemeinsam für mehr bezahlbaren Wohnraum» (siehe Bericht auf den Seite 4 und 5) zeigte: Der SMV wird als Fachverband auf

diesem Gebiet ernst genommen. Er

ist ein glaubwürdiger Partner im Kampf um mehr bezahlbare Wohnungen. Die Referate zeigten auf, dass das Problem der Mietzinsexplosion längst nicht mehr nur in den Innenstädten ganz oben auf der Traktandenliste steht. Auch ländliche Gemeinden suchen dringend nach pragmatischen Lösungen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Oft in Zusammenarbeit mit Genossenschaften. Grosse gemeinnützige Bauträger wissen, wie man günstig, aber gut baut. Die Herausforderung

für die Genossenschaften selbst ist nicht nur, bezahlbaren Boden zu finden, sondern auch, dieses Wissen weiter zu verbreiten. Ein Akteur allerdings hat sich bisher viel zu rar gemacht: der Bund. Da waren sich alle Referentinnen und Referenten einig. Deshalb ist unsere Wohn-Initiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» umso nötiger. Sie nimmt den Bund in die Pflicht. Bezahlbare Mieten sind ein Ziel, für das sich auch der Bund viel stärker einsetzen muss!

Balthasar Glättli, Nationalrat

# Der Bund muss mehr für z

*Wir brauchen mehr zahlbare Wohnungen im Land. Eine SMV-Tagung beleuchtete erfolgreiche Aktionen und gute Beispiele auf diesem Gebiet. Sie zeigen auf, was alles möglich wäre.*

**Z**ahlbarer Wohnraum kann überall entstehen. Nicht nur in den Agglomerationen, die unter steigenden Mieten ächzen, sondern auch auf dem Land. Zum Beispiel in Wynigen BE. Die Kleinstgemeinde im Emmental zwischen Herzogenbuchsee und Burgdorf zählt nur zweitausend Seelen. Aber auch hier fehlen günstige Mietwohnungen. Der Gemeinderat merkte, dass er etwas tun muss, will er die Abwanderung der jungen Generation verhindern. So hat er sich Kaufrechte für Grundstücke gesichert, die sich überbauen lassen. Eines liegt an der Riedtwilstrasse. Peter Sommer berichtet: «Wir gründeten eine Genossenschaft und schauten darauf, dass der Planer ebenfalls Mitglied ist.» Ein Wohnpark mit 30 Wohnungen sollte entstehen.

Die erste Hürde war genommen. Doch die zweite stand schon da: die Finanzierung. Alle Banken winkten wegen der zu dünnen Kapitaldecke der neuen Genossenschaft ab. Ausser die Dorfbank. Sie ging zwar ein Risiko ein, aber man kennt sich noch in Wynigen. Sommer: «Ohne das Engagement der Spar- und Leihkasse hätten wir das Projekt



Carlo Sommaruga, Genf



Die Botschaft der Fachleute an der SMV-Tagung war klar: Ohne eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus ge

nicht realisieren können.» Die Gemeinde leistete dabei die Anschubfinanzierung, indem sie ein befristet zinsloses Darlehen sowie darüberhinaus auch steuerliche Anreize bot. Zudem profitierte die Genossenschaft von Finanzhilfen durch den Dachverband «wohnbaugenossen-

*Auch in Kleingemeinden ist genossenschaftlicher Wohnbau möglich.*

schaften schweiz». So kam die Sache in Gang. Und heute, nach zwei Etappen, steht der Wohnpark. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Bewohner zahlen für zweieinhalb Zimmer 875 bis 905 Franken, für dreieinhalb Zimmer 1075 bis 1105 Franken.

Wynigen ist das Beispiel einer wohnpolitisch aktiven Gemeinde, die gezeigt hat: Es geht, wenn man nur will. Und das in einem politischen Umfeld, das eher zum privaten als zum genossenschaftlichen Wohnbau neigt. Peter Sommer ist FDP-Grossrat und sagt: «Ich stehe sonst staat-

lichen Fördermassnahmen skeptisch gegenüber.» Aber ohne solche wäre der Wyniger Wohnpark nie zustande gekommen. Für Sommer ist klar, dass es ein Engagement der öffentlichen Hand braucht, um bezahlbare Wohnungen zu bauen. Leider denken nur die wenigsten Freisinnigen so. Sonst sähe es in der Schweiz anders aus.

Das Beispiel Wynigen war eines von mehreren, die an einer Tagung des Schweizerischen



Andreas Hofer, Zürich

Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV) unter dem Titel «Gemeinsam für mehr zahlbaren Wohnraum» Ende März in Bern vorgestellt wurden. Seit er letzten Herbst eine Volksinitiative lanciert hat, ist es dem Verband ein Anliegen, die vielfältigen Möglichkeiten aufzuzeigen, wie erschwingliche Wohnungen entstehen können. SMV-Präsidentin Marina Carobbio sagte zu Beginn des Anlasses, ohne den genossenschaftlichen Wohnbau gehe es nicht. Dieser sei aufgrund seines Gewinnverzichts für diese Aufgabe prädestiniert. Deshalb müsse er viel stärker gefördert werden.

Diese Botschaft findet langsam Gehör, in der Westschweiz schneller als in der Ostschweiz. Das beweist etwa das Beispiel Lausanne. Die Boomstadt am Genfersee macht beispielhaft vor, wozu aktive Städte und Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt in der Lage sind. «Jede zweite Neuwohnung baut bei uns die Stadt», berichtete Grégoire Junod. Er ist der neue Stadtpräsident von Lausanne und Wohnbauspezialist. Seine Aussage tönt unglaublich. Ist aber wahr. Lausanne habe er-



# ahlbaren Wohnraum tun



ht es nicht.

kannt, dass der Markt allein niemals die grosse Nachfrage decken könne. Daher habe sich die Stadt seit langem engagiert. Und sie hat grosse Pläne: Oberhalb von Lausanne soll ein Öko-Quartier für 3000 Leute entstehen, die Planung dafür ist im Gang.

Möglich ist dies, weil die Stadt über grosse Landreserven verfügt. Sie hat sich durch vorausschauende Käufe rechtzeitig die dafür nötigen Grundstücke

gesichert. In den letzten vier Jahren wurde der Bau von mehr als 2200 Wohnungen in Angriff genommen. Lausanne baut subventionierte, das heisst erschwingliche Wohnungen im grossen Stil. Und zwar nicht nur

## Wird Lausanne zum neuen Wallfahrtsort für Städtebau?

für Habenichtse, sondern auch für den anspruchsvolleren Mittelstand. Es gibt laut Junod eine Mietzinskontrolle über die ganze Dauer des Baurechts. Man will da nichts anbrennen lassen. Junod sagt: «Der Immobilienmarkt ist verrückt geworden. Uns würde ein «Monte-Carlo-Szenario» drohen, wenn wir nicht selber bauen würden.» Lausanne will keine Stadt nur für Reiche sein, sondern allen Menschen Platz bieten.

Die Waadtländer Kapitale zeigt, dass es keine Hexerei ist, auf dem Immobilienmarkt zu einem bedeutenden Player zu werden. Es braucht dazu nur den politischen Willen und eine

gute Strategie. Laut Junod hat Lausanne in den vergangenen vier Jahren 250 Millionen Franken in Planungen und Projekte investiert und damit rund 600 Wohnungen realisiert. «Die stammen nicht von Implenia oder Losinger, sondern von der AG, die wir zu diesem Zweck gegründet haben», berichtete Junod nicht ohne Stolz. Bei der Realisierung hält die Stadt alle Spielregeln ein. Das heisst, es gibt Architekturwettbewerbe und ganz normale Bauausschreibungen. Lausanne ist ein sehr eindrückliches Beispiel von «best practice» in Sachen Wohnbau im Dienst der ganzen Bevölkerung. Wird die Stadt bald zu einem Wallfahrtsort für Deutschschweizer Exekutiven, die nach ähnlichen Lösungen für ihr Wohnproblem suchen? Zu hoffen wäre es.

In der Zentralschweiz beschreitet die Stadt Luzern neue Pfade. Nicht ganz freiwillig, denn den Anstoss dazu gab vor drei Jahren eine Volksinitiative, welche die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus verlangt. Noch steht heute keine der avisierten günstigen Wohnungen. Aber etliche Projekte sind in Bearbeitung, wie Sarah Grossenbacher darlegte. Sie ist bei der Stadt mit der Umsetzung der Initiative beauftragt. Erst einmal ging es darum, den Kontakt zu den bestehenden Wohnbaugenossenschaften herzustellen. Schliesslich sollen sie als Träger aktiv werden. Gleichzeitig wurden geeignete Areale ausgemacht, die entwickelt werden können. Beides ist Voraussetzung dafür, dass überhaupt günstige Wohnungen entstehen können. In der Praxis

gibt es aber auch viele Widerstände. Immobilienfirmen wehren sich gegen die Bevorzugung von Genossenschaften, neue Regeln schaffen neue Konkurrenzverhältnisse. Sarah Grossenbacher plädierte für Geduld: «Planung braucht Zeit.» Sie machte aber auch klar, dass die Initiativziele ohne das Engagement der Gemeinnützigen nicht erreicht werden können.

Beeindruckende Leistungsausweise können in Zürich neue Genossenschaften wie zum Beispiel «Mehr als wohnen» vorweisen. Geschäftsleiter Andreas Hofer gab einen Einblick in die pionierhaften Wohnsiedlungen dieser jungen Genossenschaft, die ihrerseits eine Gründung von

## Der Bund kommt seiner Förderrolle viel zu wenig nach.

Genossenschaften ist. Diese Bauten ermöglichen nicht nur ein neuartiges Zusammenleben über die Generationen hinweg, sondern setzen auch bezüglich Nachhaltigkeit neue Massstäbe, in dem sie sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren. Hofer sprach von einem epochalen Umbruch, in dem sich die Gemeinnützigen heute befänden. «Niemand kann heute behaupten, er wisse den einzig richtigen Weg. Aber wir können neue und spannende Modelle entwickeln, die sich um die Frage drehen, wie wir in Zukunft zusammenleben wollen», so Hofer. M&W wird auf seine interessanten Überlegungen, die auf grössere Zusammenhänge abzielen, in der kommenden Ausgabe noch näher eingehen.

Das Fazit der Tagung lautete: Mit Dialog und Kooperation lässt sich bereits viel bewirken. Verschiedene Partner müssen zusammenwirken, geeignete Instrumente müssen vorhanden sein – dann kommt Bewegung in den bisher stagnierenden nichtkommerziellen Wohnbau. Kantone und Gemeinden sind gefordert, aber auch der Bund, der seiner verfassungsmässigen Förderrolle viel zu wenig nachkommt. Die laufende Volksinitiative des SMV hat die Probleme auf den Tisch gelegt. Jetzt müssen sie angepackt werden.



Sarah Grossenbacher, Luzern



Grégoire Junod, Lausanne

# Am Gängelband des HEV

Der Nationalrat postete neue Steuerabzüge für Eigentümer in die Energiestrategie. Der Anreiz für Sanierungen ist minim, die Steuerausfälle dagegen maximal.

**G**eht es nach dem Willen des Nationalrats, erhalten Liegenschaftsbesitzer neue Steuerbesenke. Investieren sie in energetische Sanierungen, sollen sie diese Gelder neu auf vier Jahre verteilt vom steuerbaren Einkommen abziehen können. Das lohnt sich, denn so erhält man gleich mehrmals eine tiefere Steuerrechnung.

Und wenn Eigentümer ihr Haus abreißen und neu bauen,

«Dreister kann man die hohle Hand nicht machen»

sollen sie dafür ebenfalls einen Steuerabzug machen können – obwohl sie von allen Vorteilen eines Neubaus profitieren. Damit würden beim Bund und bei den Kantonen hohe Steuerausfälle entstehen. Gibt's dafür einen Gegenwert? Leider nein – ursprünglich sollten diese Vorteile für Eigentümer mit strengeren Kriterien für die Abzüge gekoppelt werden. Nur noch wirklich gute energetische Massnahmen sollten in der Steuererklärung abzugsfähig sein. Doch von einem solchen Zusatz wollte der Nationalrat nichts wissen.

Steuerabzüge sind als Fördermassnahme für energetische Investitionen nicht viel wert. Studien zeigen: Wer eh investiert, nimmt die Steuerabzüge gerne mit. Aber nur wenige werden dazu motiviert, zusätzliche Massnahmen für die Umwelt zu treffen. Fördergelder haben eine höhere Wirkung, weil sie viel gezielter eingesetzt werden und jeder rasch ausgerechnet hat, wie er davon profitiert.

Trotz allem sind Steuerabzüge in bürgerlichen Kreisen hoch im Kurs. Vielleicht ist dies auch gewollt: Denn von den Steuerabzügen profitiert man umso mehr,



Im Nationalrat führen die Vertreter der Hauseigentümerinteressen wieder einmal gross auf.

je höher das Einkommen ist. Und zugleich entziehen sie dem Staat weitere Steuergelder und erhöhen so den Spardruck. Jacqueline Badran, Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterverbands und SP-Nationalrätin, sagte es treffend: «Dreister kann man die hohle Hand gegenüber dem Fiskus gar nicht

machen.» Der Ständerat hat es bisher abgelehnt, weiteren Steuerprivilegien für Liegenschaftsbesitzer zuzustimmen. Er hat auf die Finanzdirektoren der Kantone gehört, die allesamt vor diesen Steuerausfällen warnen, und darauf hingewiesen, dass eine Streckung der Abzüge über mehrere Jahre einmal

mehr das Steuerrecht verkompliziert. Eine Goldgrube für findige Steuerberater. Der MV appelliert an die Ständeräte, auf ihrer Linie zu bleiben, damit die Energiepolitik nicht zu einem einseitigen Steueroptimierungsprogramm für Liegenschaftsbesitzer verkommt.

Michael Töngi

## MAKLER

### Wohnungsnot als Geschäft

*Am Wohnungsmangel Geld verdienen: Das ist das Geschäftsmodell von Maklern. Sie breiten sich auch hierzulande aus.*

**M**akler sind Leute, die für Vermittlungsdienste kassieren. Das kann durchaus ehrbar sein. Die Frage ist nur: Braucht es sie überhaupt? Fakt ist, dass der Wohnungsmangel die Fantasie dieser Branche beflügelt. Es gibt immer neue Angebote, welche die herkömmlichen Immobilienplattformen im Internet wie Homagate oder Immoscout konkurrieren. Zum Beispiel Flatfox. Diese jungen Zürcher Anbieter machten vor zwei Jahren Schlagzeilen, als sie eine Auktionsplattform schufen. Darauf können Vermieter – aber auch Mieter, die vorzeitig ausziehen und einen Nachmieter suchen – gratis ein Wohnungsinserat platzieren. Interessenten konkurrieren dann

gegeneinander mit einem Gebot, das maximal 75% der Monatsmiete betragen darf. Sogar Wohnungsbesichtigungen werden versteigert. Und Wohnungssuchende können dem Vermieter eine Vermittlungsprämie unterbreiten und so ihr ernsthaftes Interesse an der Loge bekunden. Kommt ein Deal zustande, kassiert der Vermittler mit.

Der MV steht solchen Diensten kritisch gegenüber, weil sie faktisch aus der Wohnungsnot Kapital schlagen und tendenziell das Mieten verteuern. Walter Angst vom MV Zürich sagt, dass Maklerdienste unnötig seien, die sich zwischen Mietinteressent und Immobilienverwaltung stellen. «Auch ausserterminlich ausziehende Mieter brauchen für die Nachmietersuche keine Firma.» Diese könnten besser ihre sozialen Beziehungen spielen lassen als dafür noch zu bezahlen. Angst meint, dass die meisten Maklerdienste keinen echten Mehrwert böten. Man

könne daher auf sie verzichten. Mehr noch: «Solche, die keinerlei Mehrwert bieten, gehören eigentlich verboten.»

Makler sind in der Schweiz noch nicht verbreitet. In Deutschland hingegen schon. Dort haftet dem Maklerwesen ein schlechter Ruf an. So schlecht, dass die Bundesregierung beim Erlass der Mietpreisbremse auch einschränkende Bestimmungen zum Maklergeschäft ausarbeitete. Allzu oft wurden Mieter geprellt, welche Maklergebühren bezahlten, ohne dafür eine substanzielle Dienstleistung erhalten zu haben.

Seit neuestem gilt auch das Bestellerprinzip «Wer bestellt, der zahlt». Zuvor war es möglich gewesen, dass Vermieter die Kosten von beauftragten Maklern auf die Mietenden abwälzen konnten. Der Vermittler darf jetzt nicht mehr eine Provision vom Wohnungssuchenden verlangen. Er muss vom Auftraggeber, also vom Vermieter, bezahlt werden.



# Wenn der Strom ausfällt

*Moderne Technik in der Wohnung ist ein Segen. Aber nur, so lange der Strom fliesst.*

Christina Scheidegger freute sich. Im letzten September zog sie mit ihrem Freund in die neue Dreieinhalbzimmerwohnung ein. Eine mit allen Schikaken: Spots, Chromstahl, elektrische Storen, ja sogar Schubladen, die beim Antippen elektrisch ausfahren. Modernste Technik. Und dann noch ein Wandcheminee. Mehr geht nicht punkto Komfort.

Doch dann gab es im Februar in der Stadt einen kurzen Stromausfall, mitten in der Nacht. Die Folgen bemerkte Christina Scheidegger erst am nächsten Morgen,



*In Christina Scheideggers Wohnung gingen plötzlich die Lichter aus.*

als sie zur Arbeit wollte: kein Licht im Schlafzimmer und im Bad. Immerhin funktionierten Kühlschrank und Fernseher noch. «Ich dachte, es habe eine Sicherung geknallt», erinnert sie sich. Doch es fehlte ihr die Zeit, um im Sicherungskasten nachzuschauen, der hinter der Garderobe versteckt ist. Am Abend dann die Erkenntnis: Es war nicht bloss eine Sicherung. Denn auch auf anderen Steckdosen fehlte der Strom. Storen heben – Fehl-anzeige. Auch die Küchenschubladen liessen sich nicht mehr öffnen. Und der Boden fühlte sich auch ziemlich kalt an. Die Heizung funktionierte nicht. Es war zwar noch etwas Restwärme in der Wohnung. Aber die würde bald verbraucht sein. Im Sicherungskasten war nichts Auffälliges zu sehen. Scheidegger: «Da wusste ich: Das kann ich nicht mehr selber flicken.» Ein Techniker musste her.

Wie es halt so ist mit Handwerkern und Serviceleuten: Sie sollten möglichst rasch zur Stelle sein. Sind es aber nicht. Er könne Mittwoch oder Donnerstag kommen, vorher nicht, hörte

## «Im Sicherungskasten war nichts zu sehen»

Christina Scheidegger am Telefon. Das hiess für sie, sich jetzt behelfsmässig einzurichten. Vor allem: Pullover behändigen, Kerzen auspacken und im Keller die Stehlampe holen und sie dort anschliessen, wo noch Strom vorhanden war. Am Dienstagabend bei der Rückkehr von der Arbeit war die Kälte da, aber kein Servicemann. Scheidegger konnte das Cheminee anzünden: «Etwas Wärme gab es, aber nicht sehr viel.» Klar, wenn die offene Stube samt Küche mit 80 Quadratmeter sehr

grosszügig bemessen ist. Was normalerweise ein schöner Vorteil ist, verkehrte sich jetzt ins Gegenteil.

So gab's für Christina Scheidegger und ihren Freund am Dienstag einen Februarabend ohne Heizung. Beide haben ihn ohne Schaden überlebt. Aber mehrere davon möchten sie auch nicht erleben: «Anfangs war es ja noch lustig, aber mit der Zeit wurde es mühsam.» Am Mittwoch kam dann der Servicetechniker. Und der Schaden war schnell behoben. Er musste einfach das Netzteil der Systemsteuerung auswechseln, ein kurzer Einsatz. Das empfindliche Teil hatte den Stromausfall nicht überlebt. Später erfuhr Christina Scheidegger, dass ihre Wohnung im Haus den höchsten Ausbaustandard aufweist. Die Nachbarn hatten nur kleinere Störungen.

Jetzt ist alles wieder in Ordnung. Der Vermieter hat die Reparaturkosten anstandslos übernommen. Das Leben geht normal weiter. Christina Scheidegger ist allerdings bewusst geworden, wie wenig es braucht, bis unser gewohntes Komfortniveau abstürzt. Ein Stromausfall genügt.

Ob Sicherungskasten oder Systemsteuerung: Ohne Strom funktioniert beides nicht.



*Ob Sicherungskasten oder Systemsteuerung: Ohne Strom funktioniert beides nicht.*

## JUBILÄUM

# Die Mieter-Internationale feiert

*Vor 90 Jahren wurde in Zürich die Mieter-Internationale gegründet. Ein Grund zum Feiern.*

Die ersten Mieterverbände entstanden in der Schweiz Ende des 19. Jahrhunderts. Die beiden Pioniere waren Basel und Zürich, die beide im Jahr 1891 ins Leben gerufen wurden. Es gab damals eine eigentliche Gründungseuphorie. Wie Pilze schossen neue Mieterverbände ins Kraut, aber nicht alle überlebten. Der Schweizerische Mieterverband als Dachverband der bestehenden Mietervereine wurde vor hundert Jahren in Zürich gegründet. Kaum bekannt ist, dass Zürich auch der Gründungsort der Mieter-Internationale ist, also des internationalen Mieterverbands.

1926 fanden sich Vertreter aus der schweizerischen, der deutschen und der österreichischen Mieterbewegung in Zürich ein, um den «Internationalen Mieterbund» zu gründen. Mit dabei war

Carl Wirth, der damals sowohl den Zürcher Mieterverein als auch den schweizerischen Verband präsidierte. Wirth wurde an der Versammlung gleichzeitig auch zum Präsidenten des neuen internationalen Verbands gewählt. Die Gründer konnten damals auf das Wohlwollen der linken Stadtregierung zählen. Diese stellte ihnen das Zürcher Rathaus für den Gründungskongress zur Verfügung.

Niklaus Scherr, früherer Geschäftsleiter des MV Zürich, ist in die Archive gestiegen und hat die Geschichte der Mieterverbände nachgezeichnet. Er fand dabei auch die Abschlussresolution, die unter dem Motto «Mieter Europas, vereinigt euch!» stand. Im Text heisst es kämpferisch und auch etwas pathetisch: «Den eigennützigen und gemeinschädlichen Gewinnbestrebungen des spekulativen Hausbesitzes muss ein unübersteigbarer Damm entgegengesetzt werden. Nur der feste Zusammenschluss aller Mieter verbürgt erfolgreichen Kampf gegen den an Zahl kleinen, aber mächtigen und einflussreichen

spekulativen Hausbesitz.» 14 Organisationen aus Deutschland, Tschechoslowakei, Ungarn, Dänemark, Schweden, England, Holland, Frankreich, Italien, Rumänien, Kroatien, Jugoslawien, Österreich und der Schweiz waren Mitglied.

Heute ist der Internationale Mieterbund unter der Bezeichnung «International Union of Tenants» (IUT) bekannt. Er wird von Präsident Sven Bergensträhle und Generalsekretär Magnus Hammar geleitet und ist in Stockholm domiziliert. Auf der Webseite der IUT findet man viele interessante Beiträge zu den Wohnproblemen in Ländern auf der ganzen Welt.

➔ [www.iut.nu](http://www.iut.nu)

## MV Zürich feiert

Am 20. Mai kann der MV Zürich seinen 125. Geburtstag feiern. Der Festanlass findet im Anschluss an die GV im Rest. Escher-Wyss in Zürich statt. Mit Jacqueline Badran, Sven Bergensträhle, Jakob Trümpy, Niklaus Scherr und Barbara Steenbergen.

# Kein Herz für Haustiere

Markus Fricke ist ein Katzenfreund. Seine Fürsorge nützte ihm allerdings vor Gericht nichts.

Diese Dachwohnung ist ein Paradies für Leo und Velia: Hier können sie auf zwei Etagen herumtollen, überall gibt es verborgene Ecken und Winkel. Die Katzenbäume lassen keine Wünsche offen. «Auf der Terrasse muss ich noch ein Gitter anbringen», sagt Markus Fricke. Dann kann er seine beiden Lieblinge ohne Aufsicht nach draussen lassen. Leo und Velia sind zwei Rassekatzen. Die eine eine Britisch-Kurzhaar mit einem samtigen Pelz und bernsteinfarbenen Augen. Die andere eine schmale Thai-Siam und sehr neugierig.

Markus Fricke's Herz schlägt für Leo und Velia. «Das Wichtigste ist, dass sie zusammen sind und es ihnen gut geht», sagt er. Das war nicht immer so. Wäre es nach seinem früheren Vermieter gegangen, hätte er die beiden Katzen trennen müssen. Doch das wollte er nicht. Fricke hatte zwar die schriftliche Erlaubnis für Leo erhalten. Doch da er den Kater tagsüber nicht alleine lassen wollte, schaffte er Velia an, damit eine Gespielin vorhanden und eine artgerechte Haltung gewähr-

«Ich dachte, die Schweiz sei im Tierschutz vorbildlich»

leistet ist. Fricke fühlte sich dazu verpflichtet, vor allem als er in einem Merkblatt zur Katzenhaltung des Bundes las: «Wenn von zwei Wohnungskatzen eine stirbt, sollte für die überlebende Ersatz beschafft werden.» Sein Leo war nämlich ein «Witwer», war doch seine frühere Gefährtin kurz vor dem Einzug in die Wohnung verstorben.

Wäre der Vermieter auch ein Katzenfreund gewesen, hätte es sicher keinen Streit gegeben. Aber leider war er das nicht. Fricke erhielt vielmehr die Kündigung, weil er ohne Einwilligung eine zweite Katze angeschafft habe. Fricke wollte es aber nicht in den Kopf, wieso er die Wohnung räumen muss, bloss weil

Bilder m&w



Markus Fricke nahm für seine beiden Rassekatzen sogar die Kündigung in Kauf.

er die artgerechte Tierhaltung ernst nimmt. Nach einem vergeblichen Schlichtungsversuch landete der Fall am 11. November 2015 vor dem Bezirksgericht Baden. Heute hält Fricke das begründete Urteil in der Hand und schüttelt den Kopf. «Ich bin von der Schweizer Justiz enttäuscht.» Im Entscheid heisst es, es sei ihm nur die Haltung einer einzigen Katze bewilligt worden. Mit der Haltung einer zweiten Katze ohne Erlaubnis habe er den Vertrag verletzt, und somit sei die Kündigung nicht missbräuchlich. Sie verstosse auch nicht gegen Treu und Glauben und sei daher gültig.

Fricke stammt aus Deutschland. Als er in die Schweiz kam, wähnte er sich in einem besonders tierfreundlichen Land. «Ich dachte immer, die Schweizer Tierschutzgesetze seien vorbildlich. Aber jetzt muss ich daran zweifeln», sinniert er. Fricke hätte aber auch wissen können, dass die Schweiz den schwächsten Mieterschutz in Europa hat. Hier gilt die Vertragsfreiheit, und ein Recht auf Tierhaltung in der Wohnung propagieren zwar fortschrittliche Juristen. Aber diese Anschauung hat sich noch nicht auf breiter Front durchgesetzt. In seiner Heimat wäre Fricke womöglich besser dran gewesen. Dort hat der Bundesgerichtshof generelle Verbo-

te für das Halten von Hunden und Katzen in der Mietwohnung für unwirksam erklärt, da solche zu weit gingen.

Vermutlich ging es beim ganzen Streit auch gar nicht um Haustiere. Der Vermieter hatte nämlich Anstoss daran genommen, dass Fricke eine Mietzinsherabsetzung infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes verlangt hatte. Der Besitzer sieht Mieterrechte offenbar als Anmassung an. Seitdem war Fricke schlecht angeschrieben. Es ergab sich dann noch ein Streit um eine Parkplatzbelegung. Fri-

cke wurde angelastet, er benutze den Parkplatz nicht vertragskonform, wenn er neben dem Auto auch noch ein Motorrad dort abstelle.

Es passt zum Ganzen, dass der Vermieter nach Fricke's Auszug die Wohnung teurer weitervermietete. «Zwei Referenzzinssatzsenkungen sind so wieder rückgängig gemacht», kommentiert Fricke. Eine unschöne Geschichte. Doch er tröstet sich damit, dass es seine beiden Katzen jetzt besser haben. Sie toben in der Wohnung herum, als wäre nichts gewesen.



Velia und Leo auf Erkundungstour.



# Bedrohtes «social housing»

Andere Länder, andere Sitten. In den Niederlanden gibt im Mietwesen der soziale Wohnbau den Ton an. Doch er ist bedroht.

Wer im Land der Grachten unterwegs ist, dem fällt zuerst folgendes auf: Die Holländer haben keine Vorhänge. Man kann von der Strasse aus in jede Wohnung schauen. Bald aber gewöhnt man sich daran. Und der Neugierreflex ist weg. Nicht nur dies ist anders zwischen Amsterdam und Rotterdam. Auch, dass der soziale Wohnbau eine viel stärkere Stellung als bei uns hat. Und die Mietenden sind besser geschützt: «Unser Mietsektor ist gesetzlich stark reguliert, und die Mieterinnen und Mieter sind vergleichsweise gut geschützt», bilanziert Ronald Paping, Direktor des niederländischen Mieterverbands.

So stark aber auch wieder nicht, dass es keinen Mieterverband mehr bräuchte. Der «Niederlande Woonbond», wie unser Schwesterverband heisst, hat heute alle Hände voll zu tun. Denn in den Niederlanden sind starke politische Kräfte am Werk, die auch im Wohnsektor nur noch auf Markt und Privatisierung setzen. Dies steht im Gegensatz zur niederländischen Tradition. Rund 44% der Bevölkerung lebt heute in Miete, während die Mehrheit eigene vier Wände hat. Interessant ist, dass der Mietmarkt von den sozialen Wohnbauorganisationen geprägt ist. Sie halten einen Anteil von 32 Prozent, während die privaten Wohnungsbesitzer nur 12 Prozent ausmachen.

Es kommt hinzu, dass nicht alle Mieten der Gemeinnützigen voll reguliert sind. Das ist nur bei 72 Prozent der Fall – jenen, die weniger als 710 Euro pro Monat kosten. Die teureren Mieten sind unreguliert und damit frei. Auch im Privatsektor gibt es diese Unterscheidung zwischen regulierten und freien Mieten. Insgesamt aber sieht es gut aus für die niederländischen Mietenden: 2,3 Millionen der total 3,2 Millionen Wohnungen haben regulierte Mieten. Sie sind somit vor Spekulation und Abzockerei einigermaßen geschützt. Der grosse Nonprofitsektor hat Vorteile,

Bild SWV



Ronald Paping ist der Direktor der niederländischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

indem er den Mietenden Schutz bietet und Mietexplosionen verhindert. Jährlich legt die Regierung fest, um wieviel Prozent die Mieten steigen dürfen. In Zeiten von Tiefzinsen und Nullinflation belibt da kein grosser Spielraum. Die Niederlanden hatten 2015 eine Negativsteuerung von -0,15 Prozent. Ronald Paping verschweigt aber nicht, dass das soziale System auch Nachteile hat: Es gibt Ineffizienzen, und es kommt auch vor, dass Mietgelder missbraucht werden.

Wer nur ein geringes Einkommen hat, kann von staatlichen Mietzuschüssen profitieren. Diese kommen aber nur bei den regulierten Mieten zum Zug, nicht bei den freien. 1,3 Millionen Haushalte beziehen solche Zuschüsse, was nicht gerade wenig ist.

## Porträt

Der Niederländische Mieterverband («Niederlande Woonbond») existiert seit 1990. Er organisiert mehr als die Hälfte der Mietenden im Land. Das betrifft gut 1,6 Millionen Wohnungen. Direktor des Verbands ist seit 2007 Ronald Paping. Wer sich näher informieren will (in der Landessprache): [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

Sie verursachen jährliche Kosten in Höhe von 3,3 Milliarden Euro und werden aus den Grundsteuersteuern finanziert. Darüberhinaus können auch Gemeinnützige staatliche Hilfe beanspruchen, etwa durch verbilligte Landabgabe oder durch Darlehensgarantien. Übrigens gibt es für das «so-

## Die Mieten unter 710 Euro sind geschützt.

cial housing» eine Einkommensgrenze: Nur wer weniger als 34'000 Euro im Jahr verdient, darf von einer gemeinnützigen Wohnung profitieren.

Ein grosses Problem ist laut Ronald Paping der starke Mietanstieg in den letzten zwei Jahren. Die Mieten laufen den Einkommen, die praktisch gleich geblieben sind, davon, und die Häuserpreise fallen. «Unser System der sozialen Mieten ist bedroht», sagt Paping, «indem immer mehr gemeinnützige Wohnungen in den freien Markt transferiert werden und die Wohnbaugenossenschaften unter Druck geraten, dass sie sich nurmehr noch auf Geringverdienende konzentrieren sollen.» Genau derselbe Pro-

zess ist auch in der Schweiz im Gang, indem die Gemeinnützigen noch weiter an den Rand gedrängt werden, damit ein noch grösserer Anteil des Mietmarkts in Privathänden bleibt.

Laut Paping hat sich der Verband der Genossenschaften namens Aedes darauf verständigt, die Mieten maximal 1 Prozent über der Inflation zu erhöhen und nicht mehr. Gleichzeitig wollen die lokalen Mieterverbände mehr Einfluss auf die Gemeinden und Städte ausüben. «Das ist wichtig, denn sonst werden die öffentlichen Gelder gekürzt mit der Folge, dass wir in Zukunft mehr Armut haben», warnt Paping.

## Anzeige

# AVIS

Vorzugskonditionen  
für MV-Mitglieder

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

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

## 70 Prozent sind viel zu viel

Das Bundesamt für Wohnungswesen kommt einer Forderung des MV nach und will die Überwälzungssätze überprüfen.

**D**ist eine gute Nachricht. Der MV fordert schon lange die Überprüfung der Überwälzungssätze. Denn diese sind viel zu hoch. Gemäss der Mietverordnung dürfen Eigentümer bei einer umfassenden Sanierung 50 bis 70 Prozent der Sanierungskosten als wertvermehrend auf die Mietenden überwälzen. Die Mieten steigen also nach einer Renovation meist markant.

Die 50 bis 70 Prozent sind eine mittlerweile 40jährige Faustregel, die aber mutmasslich schon lange nicht mehr stimmt. Regelmässig wird der Anteil der wertvermehrenden Investitionen viel zu hoch eingeschätzt. Bei energetischen Sanierungen dient ein

grösserer Anteil lediglich der Werterhaltung und kann demnach nicht überwälzt werden. Diese Überwälzungen führen aber zu teureren Mieten. Manche Sanierung dient auch gar nicht dem Komfort, sondern der Rendite.

Das BWO will nun diese Sätze überprüfen. Würden sie gesenkt – zum Beispiel auf ein realistisches Niveau von 30 bis 50 Prozent – würden weniger Mietaufschläge nach Sanierungen resultieren. Es geht dabei um Millionensummen. Denn überrassende Aufschläge nach umfassenden Renovationen sind an der Tagesordnung. Deutlich ist die Tendenz vor allem bei Versicherungen und Pensionskassen zu beobachten, dass sie mit baulichen Erneuerungen die Mieterträge markant erhöhen wollen. Auch die Reaktion des HEV zeigt, was auf dem Spiel steht: Er lehnt tiefere Überwälzungssätze schon zum vornherein ab. Das Bundesamt will erste Resultate seiner Untersuchungen noch in diesem Sommer bekannt geben.

### 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

**etcetera**

● Soziale Auftragsvermittlung

**Brauchen Sie Hilfe?**



**Wir vermitteln  
Ihnen tatkräftige  
Arbeitshilfen**

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

**Etcetera**

Soziale Auftragsvermittlung

**www.etcetera-zh.ch**

Zürich 044 271 49 00  
Dietikon 044 774 54 86  
Thalwil 044 721 01 22  
Glattbrugg 044 403 35 10

Etcetera ist ein Angebot des:  
SAH ZÜRICH, www.sah-zh.ch

## Ratgeber Mietrecht

Im Ratgeber Mietrecht finden Sie in den 22 übersichtlich gegliederten Top-Themen Tipps und Infos zum Mietrecht, zahlreiche Fallbeispiele aus der Praxis sowie Musterbriefe und Merkblätter zum kostenlosen Herunterladen. Dazu gehören auch interaktive Tools wie der Mietzinsrechner.

Bild: fotolia



**www.mieterverband.ch**

facebook.com/Mieterverband  
twitter.com/Mieterverband

**MV** ■

**Mieterinnen- und Mieterverband**



# Ist mein Geld verloren?

**Frage:** Ich lebe seit 1988 in meiner Mietwohnung.



**Ruedi Spöndlin beantwortet Ihre Fragen.**

Im Jahr 1995 wurde die Liegenschaft verkauft. Jetzt ziehe ich aus und erlebe eine böse Überraschung: Der heutige Eigentümer will nichts mehr vom

Mietzinsdepot wissen, das ich 1988 dem damaligen Vermieter bezahlt habe. Ist mein Depot nun verloren?

**Hotline:** Das sieht tatsächlich nicht gut aus. Entscheidend ist zunächst, ob Ihr Depot bei einer Bank auf einem Sperrkonto hinterlegt wurde, wie das Gesetz dies seit dem 1. Juli 1990 vorschreibt. Ist das der Fall, haben Sie kein Problem, Ihr Depot geht nicht verloren. Vermutlich hat der frühere Eigentümer das Geld aber nicht auf einem Sperrkonto angelegt. Im Jahre 1988 war er dazu auch noch nicht ver-

pflichtet. Sie hätten nach Inkrafttreten des neuen Mietrechts am 1. Juli 1990 aber eine Übertragung auf ein Sperrkonto verlangen können.

Auch wenn das Geld nicht auf ein Sperrkonto übertragen wurde, haben Sie zwar grundsätzlich Anspruch auf Rückerstattung und Verzinsung des einbezahlten Betrags. Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts vom 21. März 2001 (Urteil 4C.339/2000) müssen Sie diesen aber beim früheren Eigentümer einfordern. Eine Ausnahme gälte nur dann, wenn der frühere Eigentümer dem neuen den von Ihnen als Depot einbezahlten Betrag übergeben hätte. Das ist aber vermutlich nicht der Fall.

Der frühere Eigentümer ist aber möglicherweise nicht mehr auffindbar, vielleicht ist er sogar verstorben. Falls er nicht mehr lebt, müssten Ihnen seine Erben grundsätzlich das Depot zurückbezahlen. Diese zu fin-

Bild m&w



Manche Mietkaution entpuppt sich nach Jahrzehnten als verlorenes Geld.

den, dürfte aber noch schwieriger sein. Immerhin könnten Sie es versuchen. Hopfen und Malz verloren sind allerdings, wenn Sie nicht einmal eine Quittung

für die Einzahlung des Depots haben. Dann können Sie nur auf den Goodwill des früheren Eigentümers oder seiner Erben hoffen.

## Ist diese Miete geschenkt?

**Frage:** Der Vermieter hat uns schon am 22. März in die Wohnung gelassen. Mietbeginn ist gemäss Vertrag am 1. April. Müssen wir jetzt für diese zehn Tage Mietzins bezahlen?

**Hotline:** Massgebend ist zunächst, was Sie mit dem Vermieter vereinbart haben. Vermutlich haben Sie darüber aber nichts

abgemacht. Dann kommt es darauf an, ob man in einem solchen Fall «üblicherweise» Mietzins bezahlen muss. Lässt einem der Vermieter zwei bis drei Tage früher in eine Wohnung, ist dies kaum der Fall. Falls ein Wochenende dazwischen liegt, kann man wohl auch von einer länge-

ren Gratisnutzung ausgehen. Zehn Tage sind jedoch schon ein Grenzfall.

Zu berücksichtigen sind aber auch weitere Umstände. Etwa, ob die Wohnung eh leer stand und der Vermieter keine Mietzinseinnahmen gehabt hätte. Dann ist eher nichts zu bezah-

len. Hat der Vermieter hingegen einen besonderen Effort unternommen, damit Sie früher einziehen konnten, etwa indem er gewisse Handwerker früher als geplant organisiert hat, spricht dies für eine Zahlungspflicht. Ganz eindeutig lässt sich Ihre Frage aber nicht beantworten.

## ANFECHTUNGEN

# Mieter wehren sich öfter – ein gutes Zeichen

*Die Kampagnen des Mieterverbands gegen zu hohe Mieten wirken. Das zeigen neue Zahlen.*

Die Hypothekarkosten sinken laufend. Die Vermieter werden dadurch finanziell entlastet. Doch nur ein Teil der Eigentümer verhält sich fair und gibt die Entlastung an die Mietenden weiter. Deshalb ruft der MV bei einer Senkung des Referenzzinssatzes jeweils dazu auf, ein Senkungsbegehren zu stellen. Auch die Mieten sollen sin-

ken, wenn die Zinsen billiger werden.

Im Juni 2015 ist der Referenzzins auf 1,75 Prozent gesunken. Im Kanton Zürich haben darauf 80'000 Mieterinnen und Mieter den Senkungsbrief von der Webseite geholt. Im zweiten Halbjahr haben mehr als 1000 Mieterinnen und Mieter bei den Schlichtungsbehörden eine Klage auf Mietsenkung eingereicht, weil die Verwaltungen ihren Senkungsbegehren nicht entsprochen haben.

Die Mieterinnen und Mieter wehren sich vermehrt. Das ist ein gutes Zeichen. Sie lassen

sich nicht mehr alles bieten. Zugunommen hat in Zürich auch die Zahl der Mietenden, die gegen zu hohe Anfangsmieten klagen. Waren es im Jahr 2013 noch 24 Verfahren gewesen, so wurden im Jahr 2015 bereits 152 Verfahren vor den Schlichtungsbehörden verhandelt. Damit kann der Missbrauch von Vermietern, die bei einem Mieterwechsel ohne Verbesserungen an der Wohnung einfach die Mieten heraufsetzen und mehr Geld einkassieren, wirksam begegnet werden. Es zeigt sich, dass solche Klagen meist mit Vergleichen enden – und reduzierten Mieten.

Gesamt-schweizerisch hat die Zahl der Schlichtungsverfahren im letzten Jahr deutlich zugenommen. Im zweiten Halbjahr gab es 17'618 neue Verfahren. Das ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von mehr als 26 Prozent.

Eine der Hauptursachen für die gestiegene Zahl an Streitfällen ist die Senkung des Referenzzinssatzes im Juni 2015 auf 1,75 Prozent. Hatten die Schlichtungsbehörden im ersten Halbjahr noch 831 Verfahren betreffend Mietzinssenkung zu behandeln, so stieg diese Zahl im zweiten Halbjahr auf 2173 Fälle.

# Achtung mit dem Do-it-yo

Im Frühling packt manche das Baufieber: Die Wohnung soll umgestaltet werden. Dabei müssen sie aber aufpassen, dass sie nicht viel Geld in den Sand setzen.

**A**us Ihrem Gartensitzplatz liesse sich mehr machen. Statt dem grauen Asphaltboden könnten Sie Tonplatten verlegen. Und ein Springbrunnen wäre auch ganz nett. Das alles ist zwar nicht billig. Aber Sie wären bereit, die erforderliche Summe als Mieter selbst aufzuwerfen. Wie verhält es sich allerdings, wenn Ihnen der Vermieter bald einmal kündigt? Müssen Sie dann ausziehen und haben Ihr Geld umsonst investiert?

Dieses Risiko besteht tatsächlich. Um sich dagegen abzusichern, sollten Sie die schriftli-

## Schliessen Sie bei Umbauten eine Vereinbarung ab.

che Zustimmung des Vermieters einholen. Gemäss Art. 260a OR können Sie dann beim Auszug eine Entschädigung für den hinterlassenen Mehrwert verlangen. Ob Sie oder der Vermieter die Kündigung ausgesprochen haben, spielt dabei keine Rolle.

Sie befürchten allerdings, dass Ihnen der Vermieter keine schriftliche Zustimmung erteilen wird. Sollen Sie ihn also gar nicht erst anfragen und das Ri-

### Eine bloss mündliche Zustimmung genügt nicht

rsp. Immer wieder nehmen Mieter bauliche Veränderungen an ihrer Wohnung vor, denen der Vermieter nur mündlich zugestimmt hat. Laut Gesetz genügt das aber nicht. In Art. 260a OR ist eindeutig von einer «schriftlichen» Zustimmung die Rede. Streng nach dem Gesetzeswortlaut ist eine mündliche Zustimmung also überhaupt nichts wert. Verlässt sich ein Mieter darauf, muss er die betreffende Veränderung am Ende der Mietdauer rückgängig machen und kann keine Mehrwertentschädigung verlangen. Im Einzelfall kann das natürlich stossend

siko auf sich nehmen, Ihre Investition im Falle einer Kündigung in den Sand gesetzt zu haben? Aufgepasst: Gemäss Art. 260a OR sind bauliche Veränderungen durch den Mieter ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters gar nicht erlaubt. Sich über diese Vorschrift hinwegzusetzen, kann ernsthafte Konsequenzen nach sich ziehen. Der Vermieter kann Ihnen kündigen, unter Umständen sogar fristlos.

sein. Deshalb kennt unsere Rechtsordnung den sogenannten Notbehelf des Rechtsmissbrauchs. In Art. 2 des Zivilgesetzbuchs steht: «Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz». Darauf kann sich ein Mieter unter Umständen berufen, wenn er gestützt auf eine mündliche Zustimmung des Vermieters viel Geld in den persönlichen Umbau seiner Mietwohnung investiert hat. Darauf verlassen sollte man sich allerdings nicht, denn ein Rechtsmissbrauch liegt immer nur in seltenen Sonderfällen vor.

Dies allerdings nur, wenn die Bauarbeiten dem Mietobjekt einen ernsthaften Schaden zufügen. Ansonsten kann er von Ihnen einfach verlangen, die baulichen Veränderungen am Ende des Mietverhältnisses rückgängig zu machen.

Am besten setzen Sie mit dem Vermieter eine schriftliche Vereinbarung auf, die das von Ihnen investierte Geld und Ihren Entschädigungsanspruch beim Auszug genau beziffert. In der Regel wird dabei die Alterswertung berücksichtigt. Ein Beispiel: Sie verlegen auf dem Balkon Zementplatten im Wert von 5000 Franken. Nach 15 Jahren ziehen Sie aus. Der Vermieter bezahlt Ihnen in diesem Fall noch eine Mehrwertentschädigung von 2500 Franken, da bei den Zementplatten gemäss der paritätischen Tabelle von Hauseigentümer- und Mieterverband von einer 30-jährigen Lebensdauer auszugehen ist.

Anspruch auf eine Mehrwertentschädigung beim Auszug haben Sie allerdings auch, wenn in der schriftlichen Zustimmung des Vermieters keine

Zahlen festgehalten sind. Unter Umständen ist es dann allerdings schwierig, diese zu bestimmen. Kommt keine Einigung darüber zustande, müssen Sie an die Mietschlichtungsbehörde und unter Umständen sogar ans Gericht gelangen. Auch in diesem Fall ist die Alterswertung gemäss paritätischer Lebensdauertabelle zu berücksichtigen. Je länger Sie in der betreffenden Wohnung verbleiben, desto weniger Mehrwertentschädigung erhalten Sie also.

Manche Vermieter erteilen zwar die schriftliche Zustimmung zu einer baulichen Verän-

Bilder m&w



Wer in der Wohnung selber Hand anlegt, sollte sich vorher absichern. Sonst kann viel Geld verloren gehen.





## urself

## Ein mieterfreundliches Urteil



*Für Kündigungen wegen einer bevorstehenden Sanierung genügt es nicht, dass bloss ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben ist.*

**W**ie konkret muss ein Sanierungsvorhaben sein, damit Kündigungen von Mietenden gerechtfertigt sind? Diese Frage taucht bei der durchs Land rollenden Sanierungswelle immer wieder auf. Und oft müssen betroffene Mietende feststellen, dass sie viel zu früh vor die Tür gesetzt worden sind. Oder dass die Sanierungspläne gar nur vorgeschaut sind. Jetzt präzisiert ein neues Urteil des Bundesgerichts die Voraussetzungen, unter denen eine Sanierungskündigung gültig ist.

Der Streitfall ereignete sich in Thun. Beschwerde führte ein Ladenmieter in der Innenstadt. Die Liegenschaft war verkauft worden, und die neue Besitzerin, eine Genossenschaft, kündigte im November 2013 das Mietver-

hältnis gemäss dem Vertrag auf zwei Jahre. Dabei erklärte sie, es werde derzeit ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Man wolle sich für das «umfassende Bauvorhaben» alle Optionen offenhalten. Der Ladeninhaber focht die Kündigung mit dem Argument an, sie sei treuwidrig.

Bei den beiden Gerichtsinstanzen im Kanton hatte er allerdings keinen Erfolg. Die Gerichte fanden, die Kündigung sei gültig. Der Architekturwettbewerb lasse auf grössere Umbauarbeiten schliessen. Und bei einer längeren Kündigungsfrist, wie sie hier mit zwei Jahren vorlag, dürfe bei Sanierungsplänen nicht der gleiche Konkretisierungsgrad erwartet werden wie bei einer Frist von wenigen Monaten. Das höchste Gericht hat nun mit einem neuen Urteil vom Februar 2016 diese Argumentation verworfen.

In jedem Fall müsse der Mieter die geplanten Arbeiten kennen. Denn nur so könne er konkret abschätzen, ob sein Verbleib im Mietobjekt diese Arbeiten so sehr erschwert, dass der Vermieter berechtigt ist, das Mietver-

hältnis zu kündigen. Es sei daher unabdingbar, dass diese Arbeiten im Zeitpunkt der Kündigung konkret feststehen. «Mit einem laufenden Architekturwettbewerb ist die erforderliche Reife des Bauprojekts noch nicht erreicht», heisst es im Urteil. Kein Verständnis hat das Bundesgericht für das Argument, dass bei einer langen Kündigungsfrist noch kein ausge-reiftes Projekt erwartet werden dürfe. Es hob daher die Kündigung als treuwidrig auf. Zweifellos ein Denkkzettel für die vermietetfreundlichen Berner Richter.

→ Urteil vom 9. Februar 2016  
(BGer 4A\_327/2015)



*Eine Sanierung muss konkret sein, damit Kündigungen rechters sind.*

derung, halten aber fest, beim Auszug habe der Mieter diese dennoch rückgängig zu machen. Das ist gemäss Gesetz möglich, wenn der Mieter der Rückbauverpflichtung ausdrücklich zugestimmt hat. Der Vermieter kann also nicht unbedingt auf dem Rückbau bestehen, wenn er seine schriftliche Zustimmung einfach mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen hat. Sondern nur dann, wenn er den Mieter diesen unterschreiben lassen hat oder sonstwie nachweisen kann, dass dieser damit einverstanden war.

Ruedi Spöndlin



## GASTKOMMENTAR

## Airbnb: Es ist Zeit zu Handeln

*Sei es lokal oder national: Das Phänomen der amerikanischen Vermietungsplattform Airbnb und vor allem ihre rasche Ausbreitung ist eine Realität. Längst handelt es sich*



Carlo Sommaruga

*nicht mehr um eine vernachlässigbare Nische, in der Mieter ohne irgendeine Investition ein ansehnliches jährliches Zusatzeinkommen*

*verdienen können, indem sie ihre Wohnung dieser Vermietungsplattform zur Verfügung stellen. Mit Airbnb und ähnlichen Plattformen der sogenannten «sharing economy» im Immobilienmarkt wird einer langsamen, aber mächtigen und unvermeidlichen Durchlöcherung der lokalen Liegenschaftsmärkte Vorschub geleistet. Es bildet sich dann ein globalisierter und entgrenzter Markt. Die Nutzer sind nicht mehr gleichzeitig die Bewohner dieser Region. An ihre Stelle treten die Week-*

*end-Massentouristen, die durch diese Billig-Plattformen vermittelt werden und welche die Städte an den Wochenenden bevölkern.*

*Ein solcher Gebrauch von Wohnungen ausserhalb des lokalen Liegenschaftsmarkts bringt der Allgemeinheit erhebliche Kosten. Der Wohnungsmangel wächst, und die Städte müssen neue Wohnungen mit erschwinglichen Mieten bereitstellen, um die Bedürfnisse der Bevölkerung abzudecken. 25 Wohnungen, die durch Airbnb vermietet werden, entsprechen einer Liegenschaft mit fünf Etagen, die neu erstellt werden muss, um den entstandenen Verlust zu kompensieren.*

*Über diese zusätzlichen Investitionen hinaus treiben solche Plattformen auch die Mietpreisspirale an. Und der Staat und die Gemeinden tragen die sozialen Kosten. Die Benutzer von Airbnb sparen alle möglichen Steuern und Steuern, welche die normalen Hotelvermieter bezahlen müssen. Zudem erscheint es auch ungerecht, wenn der eine Mieter vorübergehend seine Wohnung*

*verlassen und sie untervermieten kann, während der andere sie dauerhaft selber bewohnen muss und so kein zusätzliches Einkommen erzielen kann.*

*Wer bei Airbnb mietet, hat keine Gewissheit, dass die Vorschriften bezüglich Hygiene eingehalten werden. Für die übrigen Bewohner und Nachbarn einer Liegenschaft ergeben sich Risiken, zum Beispiel in Bezug auf die Brandverhütung. Nicht zu vergessen ist, dass solche «trendigen», aber ziemlich kommerziellen Untervermietungen das Prinzip der Untermiete an sich tangieren. Die Untermiete ist im Obligationenrecht verankert und hat schon manchem Mieter aus der Patsche geholfen.*

*Aus diesem Grund müssen wir dringend gemeinsam mit den Vermietern, Hoteliers und Immobilienkreisen darüber nachdenken, welche Forderungen und Lösungen im Interesse aller aufzustellen sind. Vorschläge, die dann im Bund, in den Kantonen und Gemeinden umgesetzt werden könnten.*

Carlo Sommaruga, Nationalrat

# 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 (Ortsstarif)

*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

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

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

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

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

## GLARUS

**MV Glarus**  
8867 Niederurnen  
Tel. 0848 051 051,  
info@gl.mieterverband.ch

*Rechtsberatung neu:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
Donnerstags 14.00–17.00 Uhr  
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 12.30–14h, Mi 15–18h 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)

**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.

*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  
mvsvz@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, PF 15,  
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 7721,  
6302 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 bestellen»  
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz,  
 Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



### MIETRECHTS- PRAKTIK- BROSCHÜREN

MV-Mitglieder: Fr. 8.-  
 Nichtmitglieder: Fr. 10.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

**Das Mietrecht.  
 Gesetz und Verordnung**  
 120 Seiten

**Paritätische  
 Lebensdauertabelle**  
 80 Seiten. Bewertung von Einrich-  
 tungen in Wohn- und Geschäftsräumen



### MV-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: Kündigungs-  
 formular

**Auszug und Einzug**  
 32 Seiten. Das Wichtigste bei  
 Auszug und Neumiete

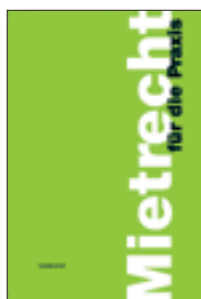
**Mietzinssenkung  
 bei Veränderung  
 des Referenzzinssatzes**  
 28 Seiten. Musterbriefe und  
 Checklisten für die Überprüfung  
 des Mietzinses.

**Gemeinsam Wohnen/  
 Untermiete**  
 20 Seiten. Musterbriefe und  
 -verträge

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

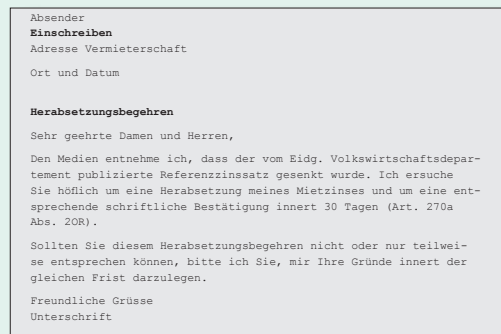


### BÜCHER

**Mietrecht für Mieterinnen  
 und Mieter**  
 Peter Macher / Jakob Trümpy  
 244 Seiten. Neuauflage des bewähr-  
 ten praktischen Führer durchs  
 Mietrecht.  
 Mitglieder Fr. 20.- / Nichtmitglie-  
 der Fr. 28.- (zuzüglich Versand-  
 kosten)

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

## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

**Mängelliste / Wohnungs-  
 abnahmeprotokoll**  
 3-teilig mit zwei Kopien, mit  
 Lebensdauertabelle, Fr. 6.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

**Mietvertrag**  
 3-teilig mit einer Kopie und allgemei-  
 nen Bedingungen, Fr. 5.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

**Untermietvertrag**  
 2-teiliges Formular mit zwei Kopien  
 und Deckblatt, Fr. 5.- (zuzüglich  
 Versandkosten)

**Wohnungsordner**  
 Mit Register, Tipps, Lebensdauer-  
 tabelle und Gesetz und Verordnung,  
 Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

# Es waren ‹befreite Gebiete›

Die grösste gemeinnützige Baugenossenschaft der Schweiz wird hundert Jahre alt. Am Ursprung standen revolutionäre Ideen.

Es war mitten im Ersten Weltkrieg. Am Sonntag, 30. Juni 1916 trafen sich fünfzehn Männer im Rest. Strauss an der Ecke Militär/Langstrasse in Zürich und gründeten die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Die Gründer waren von einer neuen Welt beseelt und hatten Revolutionäres vor. Sie wollten sich vom Kapitalismus verabschieden, insbesondere von der Ausbeutung durch Wohnungsbesitzer, die überrissene Mieten verlangten. Vor allem Arbeiterfamilien mit geringem Lohn sollten von der neuen gemeinnützigen Baugenossenschaft profitieren. «Allgemein» hiess sie, weil man sich nicht auf bestimmte Berufe be-



Zürich grösste Baugenossenschaft feiert mit einer farbenfrohen Ausstellung in der Siedlung Sihlfeld am Bullingerplatz Geburtstag.

schränken wollte, wie dies andere Genossenschaften taten.

Sie wussten nicht, dass sie damit den Grundstein zur grössten gemeinnützigen Baugenossenschaft der Schweiz legten. Zu einer Organisation, die noch hundert Jahre später floriert und dafür sorgt, dass Zürich nicht gänzlich zur viel beklagten Miethölle der Schweiz verkommt. Zunächst baute die ABZ fünf Reihenhäuser an der Birchstrasse. Fortan kamen jährlich fast hundert neue Wohnungen hinzu. Die Bauten waren komfortabel, gemessen an den üblichen Mietskasernen – mit Grünanlagen, Pflanzgärten und Spielplätzen. Die Siedlungen pflegten das Zusammenleben statt die Vereinzelung. Es

gab viele Feste und Nachbarnlässe. Im «roten Zürich» der 1920er- und 1930er-Jahre gab es einen guten politischen Nährboden für die Gemeinnützigen. Dieser Boomperiode verdankt Zürich noch heute seinen grossen Genossenschaftsanteil am Wohnungsmarkt. Später durchlief die ABZ auch Krisen. Es gab Debatten über die Ausrichtung, das Zusammenleben und die «richtigen» Wohnformen, denn die Bedürfnisse wandelten sich. Die Verwaltungsaufgaben wuchsen, neue Probleme stellten sich. So wurde eine Stelle für die Mieter- und Sozialberatung geschaffen, vor vier Jahren wurde sie zur Abteilung Soziales und Kultur erweitert.

Trotz des Wandels blieb die ABZ ihren Grundwerten treu. Präsident Peter Schmid nennt sie «engagiert, gemeinschaftlich, menschlich». Er freut sich, dass er diese Werte im Rahmen des Jubiläums wieder bewusst machen kann: «An der Geschichte der ABZ zeigt sich, wie stark eine Vision über ein ganzes Jahrhundert bis zum heutigen Tag wirken kann.» Zentral ist für Schmid der Grundgedanke, durch Eigeninitiative der Spekulation entgegenzutreten. Dies habe die ABZ stets angetrieben, neues Land zu kaufen und neue Siedlungen zu erstellen, und zwar für diejenigen Personen, die noch nicht in einer Genossenschaft leben. Schmid: «Diese Solidarität wirkt bis heute.»

## 59 Siedlungen

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) unterhält über 4530 Wohnungen und 106 Einfamilienhäuser in 59 Siedlungen in der Stadt und im Grossraum Zürich. Sie bietet durch Gewinnverzicht günstige Mieten und handelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Im Rahmen des 100-Jahr-Jubiläums findet bis zum Juni eine Reihe von Veranstaltungen statt. So gibt's eine Spielstadt, ein äthiopisches Dinner, Kinderfilme, Satire-Abende und am 26. Mai eine Podiumsdiskussion zur Zukunft der Genossenschaftspolitik.

→ Alle Infos auf [www.abz.ch](http://www.abz.ch)

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

**Nettorenditenberechnung**  
Präzisierung der Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Renditeberechnung, zur Zuordnung der wertvermehrenden Investitionen zu den Anlagekosten und der Unterhaltskosten zum Liegenschaftsaufwand.

Art. 269 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung, BGE 141 III 245 (BGE 4A\_606/2014) vom 7. Juli 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/15

**Vertragslose Benutzung von Räumen mit Mängeln – Entschädigung**

Für eine vertraglich nicht abgedeckte Benutzung von Räumen ist eine Entschädigung in Höhe des vormaligen Mietzinses geschuldet. Sie ist bei Mängeln herabzusetzen. Eine Reduktion

von 75% bzw. 80% ist nicht zu beanstanden, wenn die Fenster eines Restaurants mit Brettern verschalt, das Wasser abgestellt und der Kühlraum entzogen wurden.

Art. 259a und 259d OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_96/2015) vom 1. Juni 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/15.

**Vorgeschobener Kündigungsgrund**

Die Kündigung ist missbräuchlich, wenn sie mit der Verwendung des Mietobjekts als Hauswartwohnung begründet wird, obwohl diese Dienste einer externen Firma übertragen wurden, ein Angestellter dieser Firma bereits im Haus wohnt und im Haus mit 38 weiteren Mietparteien regelmässig Wohnun-

gen frei werden, so auch kurz vor der Kündigung eine 3-Zimmerwohnung.

Art. 271 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_50/2015) vom 19. Mai 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/15.

**Missbräuchliche Sanierungskündigung**

Die mit der Sanierung der Liegenschaft begründete Kündigung ist missbräuchlich, wenn der Vermieter die geplanten Arbeiten nicht konkret darlegen kann. Ganz besonders gilt dies, wenn erst zwei Jahre davor wertvermehrende Arbeiten ausgeführt worden sind.

Art. 271 Abs. 1 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_625/2014) vom 25. Juni 2015 (Originaltext französisch). Publ. in mp 4/15.