



# Dauerstreit ums Rauchen

Neuer Angriff aufs Mietrecht

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Der MV geht in die Offensive. Mit dem Slogan «Zahlbare Mieten für alle» will er die Öffentlichkeit mieterpolitisch sensibilisieren. Die Initiative kommt genau zur richtigen Zeit. Nicht nur sind die Medien voll von Berichten über die entgleisten Wohnungsmärkte in den Ballungsgebieten. Auch hat der Bund die Notwendigkeit von Massnahmen erkannt. So führt er eine Vernehmlassung über die landesweite Einführung der Formularpflicht durch.



Die Chancen stehen gut, dass diese Forderung politisch durchkommt. Die Linke steht dahinter, aber auch Teile der Bürgerlichen. In diesem Zusammenhang ist das neue wohnpolitische Papier der CVP von Bedeutung. Dass die Partei ein solches vorlegt, ist sehr begrussenswert. Auch in ihrer Wählerschaft sind die Mietenden in der Mehrheit. Sie setzt somit ein richtiges und wichtiges Zeichen. Der Vorschlag, eine gesetzliche Pflicht für Vermieter einzuführen, bei gesunkenem Referenzzins auch die Miete zu senken, ist ebenfalls zu begrüssen. Er eröffnet neue Perspektiven im Bemühen, unser schwaches Mietrecht endlich zu verbessern.

Es ist also einiges in Bewegung. Vor allem in Zürich, dem Brennpunkt aller Wohnprobleme. Für alle Mietenden im Kanton ist der 28. September ein Abstimmungsdatum, das sie keinesfalls verpassen dürfen. Es geht darum, den Bau preisgünstiger Wohnungen durch neue Planungsbestimmungen zu ermöglichen. Für die Zukunft ist das zentral. Wenn Neuwohnungen schon bei ihrer Entstehung teuer sind, besteht keine Aussicht auf günstige Mieten. Es muss dafür gesorgt werden, dass Wohnträger bedürfnisgerecht, und das heisst bezahlbar, bauen. Ein wuchtiges Ja an den Zürcher Urnen zeigt der ganzen Schweiz den Weg auf.

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch

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; Anita Thanei, Zürich; Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Layout, Titelbild: Traber, St.Gallen  
Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
Bekanntmachung Auflage: 117'156 Exemplare  
Erscheinen: 9 x pro Jahr  
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch  
Tel. 043 243 40 40



gedruckt in der  
schweiz



- 3 **Kampagne**  
«Zahlbare Mieten für alle»
- 4 **Formularpflicht**  
Weitergehende Forderungen des SMV
- 6 **Zürich**  
Wichtige Abstimmung über Wohn-Mindestanteile
- 8 **Mietrecht**  
Vermieterlobby will Mieten leichter erhöhen können.
- 9 **Parteien**  
Die Konservativen entdecken die Mieter.
- 11 **Hotline**  
Ist ein fünfjähriger Mietvertrag erlaubt?
- 12 **Mietttipp**  
Geht es auch ohne Mietvertrag?
- 13 **Beratung**  
Eine «Mieterschutz»-Firma sorgt für Ärger.
- 15 **Service**  
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinses»
- 16 **International**  
Spekulationsgeschäfte mit Mini-Wohnungen



Zahlbare Mieten für alle: Beim Start der neuesten MV-Kampagne in Bern.

# Für zahlbare Mieten!

Der Mieterinnen- und Mieterverband startet eine Kampagne für zahlbares Wohnen. Sie soll Schub für Verbesserungen beim Mietrecht und für die Förderung günstiger Wohnungen geben.

Unter dem Titel «Zahlbare Mieten für alle» lanciert der MV eine neue Kampagne. Die Kräfte sollen gebündelt und unter ein einheitliches Motto gestellt werden, damit die aktuellen Forde-



Michael Töngi

auch in die Tat umgesetzt werden. Treffpunkt und Kernstück der Kampagne ist die neue Webseite [www.zahlbaremieten.ch](http://www.zahlbaremieten.ch) mit den Forderungen des MV, aktuellen Nachrichten und Möglichkeiten, bei der Kampagne mitzumachen.

Die Kampagne wurde am 4. September mit einer Medienkonferenz gestartet. Das inhaltliche Schwergewicht liegt bei

*Das Bewusstsein für Bodenpolitik muss wachsen.*

den Anfangsmieten und der laufenden Vernehmlassung zur Formularpflicht. Vorgängig haben sich die Geschäftsleiterinnen und Geschäftsleiter aus den MV-Sektionen zu einer Eröffnungsveranstaltung getroffen. Erstes Ziel des Austausches war die Bekämpfung der massiven Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel.

Anhand von konkreten Beispielen zeigten betroffene Sektionsvertreter, mit welchen Erhöhungen Mietende konfrontiert werden und wie Anfechtungen dieser Aufschläge mit Hilfe des MV erfolgreich sein



Das Logo der neuen MV-Kampagne für zahlbare Mieten.

können. Nicht selten steigen die Mieten bei einem Wechsel um 20 bis 30 Prozent. Oft haben Mieter, die sich wehren, gute Chancen, solche überhöhten Aufschläge abzuwenden. Vorausgesetzt, sie haben dank dem Formular zur Mitteilung der Vormiete überhaupt Kenntnis vom überrissenen Aufschlag.

In einer zweiten Phase der Kampagne wird die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ins Zentrum rücken. Auf Bundesebene werden derzeit verschiedene Massnahmen diskutiert, die den Genossenschaften, Stiftungen und der öffentlichen Hand zu einem besseren Zugang zu Bauland verhelfen

sollen. Hier sind neben dem Bund auch die Gemeinden gefordert. Während in den Städten die Land- und Wohnpolitik längst als wichtiges Anliegen verankert ist, muss in vielen Agglomerationsgemeinden das Bewusstsein für die kommunale Bodenpolitik und für die Folgen falscher Entscheide noch wachsen. Allzuoft werden Grundstücke an Investoren verschertelt, um kurzfristig die Gemeinderechnung aufzubessern.

Spielfiguren und ein variables Logo begleiten die Kampagne. Die verschiedenen Logo-Varianten zeigen, dass heute verschiedenste Mieterhaushalte Probleme haben, eine günstige Woh-

nung zu finden und ihren Mietzins bezahlen zu können. Ob Familien, Singles, Paare oder Patchworkfamilien: Wer kein gut gefülltes Portemonnaie hat, wird vor allem in den Ballungsgebieten und grösseren Städten gnadenlos aus den Zentren in die Peripherie verdrängt. Dass die Kampagne nötig ist, zeigen die ernüchternden Zahlen des Bundes. Auch die letzte Senkung des Referenzzinssatzes vor nunmehr einem Jahr von 2,25 auf 2 Prozent ist bei den Mieterhaushalten nicht angekommen. Weniger als 20 Prozent der Mieterinnen und Mieter haben seither eine Mietzinssenkung erhalten. Wie schon bei den vorangegangenen Senkungsrounden hat sich einzig das Tempo der Mietzinserhöhung etwas verlangsamt – insgesamt steigen die Mieten trotz rekordtiefen Zinsen weiter. Besonders wenn eine Wohnung neu vermietet wird, nutzen Immobilienfirmen, Pensionskassen und einzelne Privatvermieter diese Gelegenheit für teils massive Preiserhöhungen.

## GEMEINNÜTZIGE

# Genossenschaften sind günstiger

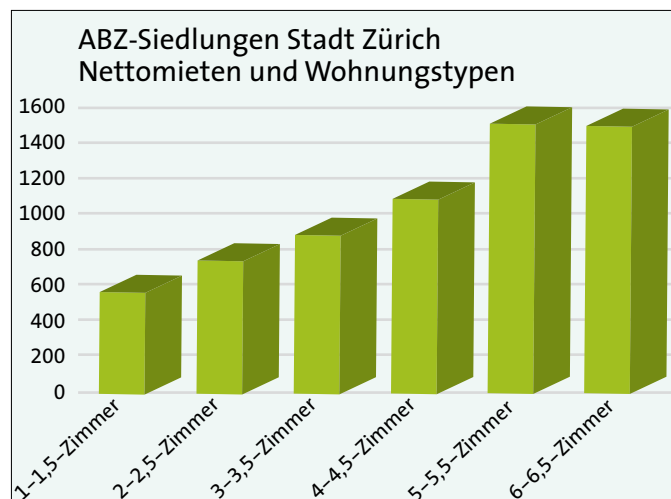
Von Genossenschaften errichtete Wohnungen sind klar günstiger. Das zeigt sich am Beispiel der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich.

Die ABZ ist die grösste gemeinnützige Genossenschaft der Schweiz. In Zürich und Umgebung führt sie rund 60 Siedlungen. Mehr als 10'000 Menschen wohnen in ihren Wohnungen. Und zwar zu einem günstigen Preis, weil die ABZ nicht auf Gewinn aus ist, sondern die Kostenmiete anwendet. Wie Geschäftsführer Hans Rupp kürzlich ausführte, hat die durchschnittliche ABZ-Wohnung einen Nettomietzins von 10'986 Franken pro Jahr. Das sind gut 900 Franken pro Monat.

Eine Zusammenstellung zeigt, dass sämtliche ABZ-Wohnungen günstig sind (siehe Grafik). Mit

diesen Mieten schlägt die ABZ jede gewinnorientierte Immobilienfirma oder Pensionskasse bei weitem. «Das gilt auch für Neubauwohnungen», betont Hans Rupp. Nicht nur die ABZ, sondern auch viele andere Gemeinnützige bieten in Zürich und in anderen Städten preiswerte Wohnungen an. Diese oft ver-

kannten Leistungen streichen die Gemeinnützigen heute vermehrt heraus. Dies wegen dem Abstimmungskampf um Mindestanteile im Kanton Zürich. Die Genossenschaften wehren sich damit auch gegen Vorurteile, die ständig gegen sie aus Immobilienkreisen geschürt werden (siehe S. 6).



# Warum nur für Wohnungen?

Der Bundesrat will, dass bei Mieterwechseln überall der frühere Mietzins bekannt gegeben wird. Der SMV stellt aber noch einige weitergehende Forderungen.

Nach dem Willen der Landesregierung soll landesweit ein Formular eingeführt werden, auf dem die Vermieter bei Mieterwechseln die vorherige Miete angeben müssen (siehe M&W 5/2014). Derzeit läuft dazu die Vernehmlassung. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) begrüsst die Formularpflicht, hat er sie doch selber schon lange gefordert. Ein solches offizielles Formular ist gar nichts Neues. Es gibt es bereits, etwa bei Kündigungen und bei Mietzins erhöhungen.

Die Formularpflicht existiert heute in sechs Kantonen. Nun soll für alle Kantone ein identisches Formular entwickelt werden. Die Frage ist, welche Informationen auf dem einheitlichen Formular aufgeführt sein sollen. Hier verlangt der SMV mehr als der Bundesrat, der sich nur auf die Bekanntgabe des früheren Mietzinses beschränken will. Für Mietende ist es nämlich wichtig, dass sie nicht nur den Vormietzins kennen, sondern auch wissen, auf wel-

## Formularpflicht allein genügt nicht

Mit der landesweiten Einführung der Formularpflicht will der Bundesrat einen Beitrag zur Transparenz und zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs leisten. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) hat diesen Schritt schon lange gefordert. Er hält ihn aber nur für ein Minimum im Kampf gegen die Mietexplosion vor allem in den grossen Städten. Der SMV fordert zusätzlich drei weitergehende Massnahmen:

- ▶ eine Begrenzung von Aufschlägen bei Neuvermietungen (Mietpreisbremse)
- ▶ einen besseren Kündigungsschutz
- ▶ eine Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen.

Bild m&w



Mehr Transparenz bei den Mieten ist nötig. Aber das allein genügt nicht.

cher Grundlage dieser beruht. Also soll der massgebende Stand des Referenzzinssatzes ebenfalls angegeben werden.

Ein weiteres Problem sind die ausufernden Nebenkosten. Siehe den Fall Livit, über den M&W ausführlich berichtet hat. Der SMV verlangt, dass auf dem neuen Formular auch die effektiven Nebenkostenzahlungen der letzten Jahre aufgeführt sein müssen. Nur so kann jemand beurteilen, ob er oder sie nicht mit viel zu tiefen Akontobeträgen geködert wird und hohe Nachzahlungen berappen muss.

Laut Bundesrat soll die Formularpflicht nur für Wohnungen gelten. Warum nicht auch für Geschäftsräume? Auch Ladenbesitzer und kleine und mittlere Unternehmen leiden unter Raumknappheit und hohen Anfangsmieten. Es gibt keinen Grund, Geschäftsräume von der Formularpflicht auszunehmen. Nicht einverstanden ist der SMV mit der bundesrätlichen Absicht, dass bei der Wiedervermietung nach einer Sanierung keine Formularpflicht nötig sei. «Sanierungen werden in den Hotspots vermehrt als Kündigungsgrund angegeben. Gerade

hier ist das Formular wichtig, um die Verteuerung des Mietobjekts transparent zu machen und Kündigungen zwecks Mietzinsoptimierung einen Riegel zu schieben», so der SMV.

Heute sind Mieterhöhungen nichtig, wenn sie nicht begründet sind. Der SMV fordert zusätzlich, dass auch eine Begründung, die offensichtlich falsch ist, zu einer Nichtigkeit führt. Damit könnten schwarze Scha-

## Die Formularpflicht ist nur ein Tropfen auf den heissen Stein.

fe bekämpft werden, und dies zwingt die Vermieter, ihre Begründung richtig zu wählen. Auch schütze dies jene Mietenden, die in gutem Glauben diese Begründung akzeptieren. Schliesslich stellt der SMV noch eine weitere wichtige Forderung: Nach Abschluss eines Mietvertrags soll es während drei Jahren nicht möglich sein, den Mietzins wegen einer Sanierung zu erhöhen. Der Bundesrat will Mieter nur gerade ein Jahr

lang nach dem Einzug vor überraschenden Sanierungen schützen. Diese Frist sei zu kurz, argumentiert der SMV. Es sei wichtig, dass Mietende nicht damit rechnen müssen, dass ihr Mietzins in kurzer Zeit massiv erhöht wird. Grössere Aufschläge müssten vorhersehbar sein. Dem dient eine dreijährige Frist am besten.

Es ist aber klar, dass die Formularpflicht nur ein Tropfen auf den heissen Stein ist (siehe Box). Daher bedauert es der SMV, dass der Bundesrat keine weiteren wirksamen Massnahmen vorschlägt. Gerade Zentren mit einer starken Wirtschaftsentwicklung brauchten solche. Laut SMV wäre es durchaus möglich, Beschränkungen ohne grundlegende Änderungen am bestehenden Mietrecht einzuführen. So wäre ein Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen wie im Jahre 1972 möglich. Damals wurden eine Mietzinskontrolle und ein schärferer Kündigungsschutz für Gebiete mit chronischer Wohnungsnot eingeführt, um den schlimmen Auswüchsen der damaligen Spekulation zu begegnen.

# Blauer Brief für blauen Dunst?

Raucher sorgen in Mehrfamilienhäusern für Ärger. Das zeigt sich – grenzüberschreitend – an zwei neueren Fällen.

Es geschah im Kanton Waadt. Eine Mieterin stiess sich am häufigen Tabakgeruch in ihrer Wohnung. Zwei Jahre reagierte sie nicht, doch dann hatte sie die Nase voll. Sie tat sich mit weiteren Nachbarn zusammen. Am Schluss waren es zwanzig Mietparteien, die sich gegen die Geruchsmissionen wehrten. Woher diese genau stammten, war unklar. Es liess sich keine eindeutige Quelle ausmachen, lediglich: In der Nachbarschaft wird irgendwo geraucht.

Die Mieter verlangten nun vom Vermieter, den Mangel zu beseitigen und für die Zeit der Belästigung den Mietzins zu senken. So musste sich das Gericht mit dem waadtländischen Raucherproblem befassen. Dieses ordnete zuerst ein Beweisverfahren an. Weitere Zeugen wurden einvernommen. Dabei stellte sich heraus, dass in der Wohnung der Kläger eindeutig Geruchsmissionen wegen rauchenden Nachbarn wahrnehmbar waren. Doch was die Intensität und die Häufigkeit anging, gingen die Aussagen ziemlich auseinander.

Das Gericht stand vor der Frage, ob die Mieter dies hinnehmen müssen oder ob ganz klar ein Mangel vorliegt, den der Vermieter beseitigen muss. Das Waadtländer Mietgericht kam in seinem erst jetzt bekannt gewordenen Urteil vom 2. Februar 2013 (CdB 2/2014 S. 58) zu folgendem Schluss: Der Vermieter hat seinen Mietern im Mietvertrag kein rauchfreies Haus zugesichert.

Bei den zahlreichen Mietverhältnissen habe ein neu einziehender Mieter nicht erwarten können, dass im Haus überhaupt nicht geraucht wird. Die Mieterin, die sich beschwert hat, habe erst nach mehreren Jahren nach dem Einzug über die Immissionen geklagt. Dies obwohl die Nachbarn schon immer geraucht hätten. In der Gesamtbetrachtung, so das Gericht, sei es den Klägern nicht gelungen aufzuzeigen, dass die Immissionen die Grenze des Tolerierbaren überschritten. Fazit: Wer in ein Mehrfamilienhaus mit vielen Mietern ohne Zusage einzieht, dass es sich um ein Haus mit Nichtraucher handelt, muss mit Immissionen aus Tabakrauch rechnen.

In Deutschland lag der Fall etwas anders. Dort sorgte der 75jährige rauchende Rentner Friedhelm Adolfs aus Düsseldorf für Aufsehen. Er muss nach 40 Jahren aus seiner Wohnung ausziehen. Dies befand das Düsseldorfer Landgericht im vergangenen Juni. Dem war ein längerer Rechtsstreit vorausgegangen, der den Rentner im ganzen Land zu einer bekannten Figur machte. Er sei jetzt der «zweitbekanntes-

ter Raucher nach Helmut Schmidt», hiess es in Anspielung auf den ex-Bundeskanzler, der als notorischer Raucher bekannt ist.

Adolfs' Zigarettenkonsum löste in dem Mietshaus, in dem er wohnt, etliche Beschwerden bei den Nachbarn aus. Doch davon liess sich der Mann nicht beeindrucken. Er rauchte einfach wei-

## Darf Rauchen ein Kündigungsgrund sein?

ter. Schliesslich mahnte ihn der Vermieter ab. Doch auch das half nichts. Adolfs blieb seinem Laster unverändert treu. Nachbarn, die sich durch den ins Treppenhaus ziehenden Qualm belästigt fühlten, verlangten nun vom Vermieter, dass er Adolfs aus der Wohnung werfe. Tatsächlich erhielt Adolfs die Kündigung und auch gleich eine Räumungsklage. Doch der überzeugte Raucher wehrte sich mit einem Anwalt. Beim Amtsgericht verlor er allerdings: Dieses meinte, ein Mieter dürfe zwar grundsätzlich in seiner Wohnung rauchen. Doch

müsse es ein Vermieter nicht hinnehmen, wenn der Rauch im Treppenhaus zu einer Belästigung für die Nachbarn werde. Die Kündigung sei daher rechtmässig. Adolfs ging in die Berufung. Das Landgericht fand nun ebenfalls, dass Rauchen allein nicht vertragswidrig und daher auch kein Kündigungsgrund sei.

Doch habe Adolfs einen schwerwiegenden Pflichtverstoß begangen: Er habe Massnahmen unterlassen, dass der Rauch nicht ins Treppenhaus gelangt. Ja, er habe sogar noch die Belästigung gefördert, indem er seine Wohnung nicht genug gelüftet und seine zahlreichen Aschenbecher nicht geleert habe. Jetzt muss Adolfs bis Ende Jahr ausziehen, sofern er nicht noch an den Bundesgerichtshof gelangen will.

Die deutsche Raucher-Gemeinde hat in Adolfs eine neue Ikone gefunden. Man lud ihn bereits an Raucher-Demos ein, und er dient nunmehr als jüngster Beweis für eine intolerante Gesellschaft im Gesundheitswahn, welche die Raucher vollständig eliminieren will. Adolfs erhielt auch Spenden von Sympathisanten für seine Prozesskosten. Ob es ihm nützt?

Bild m&w



Raucher und Nichtraucher können sich schnell in die Haare geraten.

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».

# Ein Entscheid mit Signalc

Bald fällt im Kanton Zürich ein zentraler mieterpolitischer Entscheid von landesweiter Bedeutung. Es geht um mehr preisgünstigen Wohnraum durch Mindestanteile.

**D**er Kanton Zug war im Jahr 2010 der erste. Es folgten weitere Städte und Gemeinden. Sie alle erkannten: Wer günstige Wohnungen will, muss planerisch dafür sorgen, dass sie entstehen können. Zug erliess erstmals Vorschriften für Mindestanteile von preisgünstigen Wohnungen. Dieser Schritt machte als «Zuger Modell» Furore. Dieses Modell soll nun, leicht abgewandelt, auch in Zürich zum Zug kommen. Eine Mitte-Links-Mehrheit setzte dies im Kantonsrat durch.

Am 28. September folgt nun eine Volksabstimmung, weil die

## Ein Ja könnte eine kleine Revolution im Wohnungsmarkt auslösen.

unterlegene Rechte dagegen das Referendum ergriffen hat. Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) soll ein neuer Artikel 49b eingefügt werden. Dieser gibt den Gemeinden die Kompetenz, bei Ein- und Aufzonen Mindestanteile an preisgünstigem Wohnraum vorschreiben zu können. Eine solche Vorschrift würde es den nicht gewinnorientierten Bauträgern, den gemeinnützigen Genossenschaften, erlauben, mehr preiswerte Wohnungen zu bauen.

Um zahlbare Mieten sicherzustellen, gilt das Prinzip der Kostenmiete. Für den Investor ist damit eine faire Rendite garantiert, nicht jedoch eine Maximalrendite. Weiter können die Gemeinden Belegungsvorschriften erlassen, damit auch die richtige Zielgruppe in den Genuss dieser Wohnungen kommt. Dies alles könnte, flächendeckend angewendet, zu einer kleinen Revolution im Wohnungsmarkt führen: Statt nur ge-

Bild m&w



Mindestanteile für preiswerte Wohnungen sorgen dafür, dass auch wirklich bezahlbare Wohnungen entstehen.

winnorientierte Immobilienfirmen mit teuren Wohnungen zu bevorzugen, kämen vermehrt gemeinnützige Bauträger mit preiswerten Wohnungen zum Zug. Diese würden Vierzimmerwohnungen für 2000 Franken

statt fürs Doppelte erstellen. Also genau das, was Durchschnittsverdienende und Familien heute brauchen und was der Markt zunehmend weniger bereitstellt.

Diese Lösung ist vernünftig. Doch die Immobilien- und Haus-

eigentümerlobby wehrt sich verbissen gegen jede noch so kleine Einschränkung ihrer Pfründe. Albert Leiser, Direktor des HEV Zürich, spricht von einem «staatlichen Mietzinsdiktat», was überhaupt nicht zu-

## Anonyme Inserate: Gegner der Zürcher Wohnvorlage schiessen zum Kampagnenstart

Am 8. August erschien in den Zürcher Tageszeitungen ein grosses Inserat mit dem Titel «Suchen Sie eine günstige Wohnung?». Es wurden aber keine günstigen Wohnungen angeboten. Vielmehr wurden Leute, die schlechte Erfahrungen mit Genossenschaften gemacht haben,

aufgefordert, sich zu melden. Angegeben war nur ein Postfach namens «Enttäuschte Wohngenosenschaftler».

Es dauerte nicht lange, bis die Drahtzieher dieser Aktion aufflogen. Der Zürcher HEV-Präsident Albert Leiser musste die Urhebererschaft einräumen. Hinter den

«Enttäuschten Wohngenosenschaftlern» steckten also gar keine Genossenschaftler, sondern der Verband der privaten Hausbesitzer. Schnell wurde auch klar, dass das Manöver Teil der Abstimmungskampagne für den 28. September war, wo es um die Förderung von preisgünstigen Wohnungen durch



...und sind dafür in eine **Wohngenosenschaft** eingetritten  
 ...**warten** aber trotzdem schon seit vielen Jahren auf eine Wohnung  
 ...mussten miterleben, dass **andere Mitbewerber bevorzugt** werden, obwohl diese evtl. mehr verdienen als Sie  
 ...mussten schon miterleben, dass andere Mitbewerber aufgrund **persönlicher Beziehungen** bevorzugt wurden  
 ...mussten miterleben, dass viele Genossenschaften gar nicht für unsere Einkommen Wohnungen bauen, sondern für **Leute mit gutem Einkommen**, die sich auch eine Wohnung auf dem privaten Markt leisten können...  
**dann melden Sie sich bei uns!**  
 Enttäuschte Wohngenosenschaftler, Postfach 332, 8044 Zürich

Hinter diesem anonymen Inserat steckte niemand anders als der Zürcher Hauseigentümer-Verband.

# Charakter



welche Freiheit wichtiger ist: jene des Investors mit Maximalgewinnen oder jene der Bevölkerung, die auf tragbare Mieten angewiesen ist.

Auch erstaunt das massive Engagement des HEV. Tangieren denn Mindestanteilsvorschriften dermassen die Interessen der einzelnen Hausbesitzer? Die Antwort lautet: Nein. So stellt sich die Frage, wessen Interessen der Verband eigentlich wahrnimmt. Sicher sind es hier nicht die Interessen des normalen Hüslis- oder Wohnungsbesitzers. Vielmehr holt der HEV die Kohlen von Immobilienkonzernen aus dem Feuer. Warum machen diese das nicht selbst? HEV-Mitglieder sollten sich fragen, ob sie mit ihren Mitgliederbeiträgen wirklich das Geschäft teils milliardenschwerer Baukonzerne mitfinanzieren wollen.

Im Abstimmungskomitee «Hier daheim», das für die Vorlage eintritt, macht der MV an vorderster Stelle mit. Es wird von Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des MV Zürich, präsiert. Mit dabei sind Vertretungen aller Mitte-Links-Parteien, aber auch Exponenten von Hilfswerken wie der Caritas oder der Landeskirchen. Der MV war die treibende Kraft hinter den Kulissen (siehe Kommentar rechts). Erfolgt am 28. September ein Durchbruch, wird er landesweit ausstrahlen. Denn was in Zürich möglich ist, sollte auch in Bern, Basel, Luzern oder St.Gallen möglich sein.

► [www.hier-daheim.ch](http://www.hier-daheim.ch)

## ein prächtiges Eigengool

baugesetzliche Bestimmungen geht. Ein veritables Eigengool!

Der HEV versucht seit Längerem, Wohnbaugenossenschaften gezielt in ein schlechtes Licht zu rücken. Er stellt sie als Unternehmungen dar, die nur Geld vom Staat erhalten und ihre Wohnungen an die Falschen vermieten. Beides ist verfehlt: Weder werden Gemeinnützige subventioniert noch kann ihre Vermietungspolitik generell kritisiert werden. Das haben Untersuchungen bewiesen. Die Mobilisierung solcher Vorurteile zeigt, wie in gewissen Kreisen Negativbilder des gemeinnützigen Wohnungsbaus gepflegt und politisch ausgeschlachtet werden. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der

Verband der Gemeinnützigen, reagiert auf solche Machenschaften mit einer Aufklärungskampagne. Sie soll die grosse Bedeutung der nicht gewinnorientierten Bauträger bewusst machen. Ein Slogan heisst zum Beispiel: «Warum sind Wohnbaugenossenschaften so günstig? Weil wir darauf verzichten, Profit abzuschöpfen. Wir verlangen für unsere Wohnungen nicht mehr als das, was sie kosten.» Geschäftsführer Daniel Maerki meint: «Streichen wir unsere Leistung für die Gesellschaft heraus und räumen wir gemeinsam mit den Vorurteilen und Irrtümern auf, die gegen uns geschürt werden!»

## Gemeinden brauchen günstige Wohnungen

Anfang August haben Zürichs Statistiker mitgeteilt, dass sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen im letzten Jahr deutlich erhöht habe.



Walter Angst

Dass trotzdem niemand von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu reden wagt, hat die Immobilienwirtschaft zu verantworten. Ihre Fixierung auf das oberste Preissegment hat zu einer Marktverzerrung geführt. Es werden zwar viele Wohnungen gebaut, oft sind es aber die falschen.

In der Fachwelt ist man sich deshalb einig, dass die Förderung des preisgünstigen Wohnraums ein Gebot der Stunde ist. Nur so kann die Zersiedelung gebremst und die bauliche Entwicklung sozialverträglich gestaltet werden. Und nur so kann

verhindert werden, dass die in den Städten arbeitenden Menschen immer weitere Arbeitswege in Kauf nehmen müssen, weil sie in der Stadt keine bezahlbare Wohnung mehr finden.

Der Stadtzürcher Mieterverband hat dies früh erkannt. Vor fünf Jahren hat seine Präsidentin Manuela Schiller die Forderung erhoben, dass in Gestaltungsplänen Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen festgelegt werden. Die Idee fand im städtischen Parlament eine Mehrheit. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat jedoch die Umsetzung blockiert, weil das kantonale Planungs- und Baugesetz solche Regelungen auf Gemeindeebene verbietet. Weil der ganze Kanton unter den Folgen der Mietexplosion leidet, dürfte die kantonale Blockade in der Referendumsabstimmung vom 28. September nun aber fallen. Die Immobilienverbände laufen zwar Sturm gegen die Änderung. Sie können aber schlecht vertuschen, dass

sie mit ihrem Nein nur die Partikularinteressen einer kleinen Schicht von Profiteuren verteidigen.

Walter Angst  
Kommunikationsleiter  
MV Zürich



## JUSTIZ

### Schlechte Karten

Wenn ein Vermieter die Unterlagen zur Renditeberechnung nicht herausrückt, wird ein umstrittener Anfangsmietzins als missbräuchlich vermutet.

Dies hat ein Freiburger Gericht entschieden. Der Mieter hatte in Villars-sur-Glâne einen von 1275 auf 1455 Franken erhöhten Anfangsmietzins wegen übersetztem Ertrag angefochten und eine Herabsetzung auf 1185 Franken verlangt. Die fragliche Liegenschaft war 16 Jahre alt. Daher stellte das Gericht fest, dass im Rahmen der absoluten Methode das Kriterium der Rendite und nicht dasjenige der Orts- und Quartierüb-

lichkeit Vorrang habe. Der Vermieter hatte es aber unterlassen, die Unterlagen zur Berechnung der Rendite vorzulegen. Aus diesem Grund nahm das Gericht Missbräuchlichkeit an. Wegen der fehlenden Unterlagen konnten die Richter weder eine Renditeberechnung anstellen noch auf eine offizielle Mietzinsstatistik zurückgreifen.

Der Mietzins wurde auf der früheren Höhe von 1275 Franken festgelegt. Auch im Falle von Vergleichsobjekten hätte der Vermieter schlechte Karten gehabt. Er legte nämlich bloss einige Inserate vor, und zwar noch solche aus anderen Quartieren. Gefragt gewesen wären jedoch handfeste, konkrete Mietverträge. Und bei Städtchen von der Grösse von Villars-sur-Glâne mit 12'000 Einwohnern muss nach dem Willen der Richter nach Quartieren differenziert werden.

► Urteil publiziert in mp 5/2014.

# Neuer Angriff aufs Mietrecht

Immobilienkreise blasen zum Angriff aufs Mietrecht. Sie wollen mehr Markt, höhere Mieten und mehr Rendite. Der SMV wird sich dagegen zur Wehr setzen.

Die Schweiz hat die höchsten Mieten Europas. Doch das scheint der Immobilienwirtschaft nicht genug. Sie will mehr. Mehr Ertrag und mehr Profit aus den Taschen der Mieterinnen und Mieter. Wer glaubt hatte, der politische Druck in Richtung Marktmiete sei vorbei, sieht sich getäuscht. Nachdem der Hauseigentümerverband mit dem Versuch gescheitert ist, via Bausparen Steuererleichterungen für seine Klientel herauszuholen, wird nun wieder das Mietrecht direkt torpediert. Wie schon in früheren Jahren. Dies zeigen neue Vorstösse im Parlament.

Einer davon stammt vom HEV-Präsidenten höchstselbst: SVP-Nationalrat Hans Egloff verlangt eine erleichterte Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit bei der Festsetzung der Mieten (M&W berichtete). Faktisch läuft dies darauf hinaus, die Mieten leichter erhöhen zu können. Mietzinsen gelten nämlich dann als nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der

orts- und quartierüblichen Mieten liegen. Weil die Gerichte aber an die Vergleiche sehr hohe Anforderungen stellen, so bewirkt eine Lockerung der Kriterien nur eins: dass die Mieten leichter nach oben angepasst werden können.

«Wenn dies eingeführt würde, so würde eine Mietpreisspirale in Gang gesetzt», befürchtet SMV-Generalsekretär Michael Töngi, «die Vergleichsobjekte schaukeln sich dann gegenseitig hoch.» Jede Abkehr von der Kostenmiete sei für die Mietenden nachteilig. Töngi wirft Egloff vor, mit seinem Anliegen die bisherige Mietzinsgestaltung aus dem Gleichgewicht zu bringen. Noch höhere Aufschläge bei Neuvermietungen würden nach Notrecht rufen. Wie dies in der Geschichte des Mietrechts schon mehrmals der Fall war, wenn sich die Situation für den Grossteil der Bevölkerung, der Miete zahlt, drastisch verschlechterte.

Egloff ist nicht der einzige, der Druck in Richtung Marktmiete macht. Sein Pendant in der Romandie heisst Olivier Feller. Er ist FDP-Nationalrat und Generalsekretär der Fédération Romande Immobilière (FRI), also des Westschweizer Immobilienverbands. Feller hat im Frühjahr in Bern eine parlamentarische Initiative eingereicht, die das Mietrecht ändern will: Er will die zulässige Rendite nicht mehr an den Referenzzinssatz binden. Diese Koppelung sei

«künstlich und abstrakt». Der Referenzzinssatz entspreche nicht der sozioökonomischen Realität, so Feller. Stattdessen will er die Orts- und Quartierüblichkeit zur Geltung bringen. Oder mit anderen Worten: den Markt.

Was ist der Hintergrund? Laut dem Mietrecht ist ein Mietzins dann missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Und ein Ertrag gilt als übersetzt, wenn er 0,5 Prozentpunkte oder mehr über dem Referenzzinssatz liegt. Da der Referenzzinssatz derzeit 2 Prozent beträgt, sind Erträge

## Die Vermieter wollen bei der Rendite keinerlei Beschränkung.

von 2,5% und mehr auf dem investierten Kapital aus mietrechtlicher Perspektive gesehen überrissen. Das ist den renditeorientierten Immobiliengesellschaften natürlich ein Dorn im Auge. Sie wollen bei der Rendite keine Grenzen. Auch argumentieren sie, Anleger und Pensionskassen könnten mit solch tiefen Renditen gar nicht die nötigen Erträge für ihre Versicherten erwirtschaften. Dies umso weniger, wenn der Referenzzins noch weiter auf 1,75% absinken würde, wie viele Fachleute voraussagen. Das aber ist ein altbekanntes Argument. Es ist im-

mer dann zu hören, wenn Maximalrenditen bei Pensionskassen zur Debatte stehen. Diese verstecken sich dann stets hinter den angeblichen Interessen ihrer Versicherten. Dabei geht es primär um ihre eigenen, nämlich um die Maximalrendite. «Die Initiative von Feller will ein zentrales Element bei der Überprüfung der Mietzinsen ausschalten, zeigt aber nicht auf, wie in Zukunft eine Rendite berechnet werden soll», sagt SMV-Generalsekretär Töngi. Daher sei der Vorstoss unverständlich. «Als die Zinsen hoch waren, waren die Vermieter mit der Berechnungsmethode zufrieden, jetzt bei tiefen Zinssätzen möchten sie sie ändern», kritisiert Töngi die Inkonsistenz der Vermieterseite.

Für ihn ist die Missbrauchsgrenze mit einem halben Prozent über dem Referenzzinssatz richtig angesetzt. «Sie erlaubt dem Vermieter eine angemessene Rendite auf seinem Eigenkapital, egal wie die Situation auf dem Hypothekenmarkt ist.» Er weist auch darauf hin, dass das Mietrecht eine Anpassung des Eigenkapitals des Vermieters an die Teuerung erlaubt. Damit gewährt es den Hauseigentümern nicht nur eine interessante Rendite, sondern schützt sie auch noch gesetzlich gegen Inflation. Das gibt es sonst kaum mehr, jedenfalls nicht bei den Löhnen.

Wie gut stehen die Chancen, dass sich Egloff/Feller im Parlament durchsetzen können? Da die bürgerlichen Parteien gerne dem HEV folgen und Linksgrün in der Minderheitsposition ist, kommt es auf die Mitteparteien CVP, BDP und GLP an. Einige zeigen sich neuerdings mieterfreundlich (siehe Beitrag S. 9). Leider zeigt aber die Erfahrung, dass es oft zu mieterfeindlichen Entscheiden kommt, weil der Wirtschaftsflügel der CVP der Rechten folgt. Zudem sind viele Parlamentsmitglieder Hausbesitzer oder Vermieter und orientieren sich nicht an der Mehrheit der Bevölkerung, die nach wie vor in Miete lebt. Auf der anderen Seite haben es Mietrechtsänderungen immer schwer, egal von welcher Seite sie kommen. Das zeigt das Scheitern der Indexmiete zu Beginn der Nullerjahre. Das Volk hatte dazu gleich zweimal das letzte Wort – und lehnte ab.

Bild m&w



Die Vermieterlobby will über Erleichterungen bei der Orts- und Quartierüblichkeit zu höheren Mieten kommen.



# CVP entdeckt die Mieter

Die CVP will «fares Wohnen für alle». Unter anderem fordert sie eine Vermieterpflicht zu Mietzinssenkungen.

«Es wird immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden», stellt die CVP in ihrem neuen Positionspapier zur Wohnpolitik fest. Daher hält die Partei Reformvorschläge für nötig. Die CVP entdeckt also die Mietenden, was sehr löblich ist. M&W hat das Papier unter die Lupe genommen. Was steht genau drin?

Der 18-Punkte-Plan reicht von mehr öffentlichen Flächen für Wohnbaugenossenschaften bis zur besseren Ausnutzung von Grundstücken. Auch hält die Partei am Bausparen sowie an Steuererleichterungen für Wohn-

eigentümer fest, dies trotz negativen Volksentscheiden. Verbesserungen im schwachen Mietrecht sind kaum vorgesehen. Interessant ist aber der Punkt vier: Die Partei will die Vermieter verpflichten, bei gesunkenem Hypothekenzins auch die Mieten zu senken: «Die Vermieter sind gesetzlich zu den Anpassungen auch nach unten zu verpflichten, ohne dass der Mieter dies separat zu verlangen hat.» Eine solche ausdrückliche Verpflichtung gibt es bis jetzt nicht.

Sind schon Vorstellungen vorhanden, wie dies umgesetzt werden könnte? Thomas Jauch vom CVP-Sekretariat verweist auf die laufende Revision zur Formularpflicht. Hier wolle die Partei dieses Anliegen auch einbringen. Die CVP unterstützt jetzt die Transparenz bei Mietwechseln durch Angabe der Vormiete. Jauch sagt: «Der Mieter muss im Schweizer Mietrecht besser geschützt werden.» Falls man da-



Die Mietenden – bald vermehrt im Fokus der Mitteparteien?

mit nicht durchdringt, kündigt Jauch einen Vorstoss im Parlament oder in der Rechtskommission an. In diesem Punkt haben CVP und der MV Berührungspunkte. Dies ist im Hinblick auf mögliche Mehrheiten im Parlament in Bern von Bedeutung. Der MV verlangt schon lange, dass die Mieten nicht nur automatisch nach oben, sondern je nach Zinslage ebenso nach unten angepasst werden.

Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, meint: «Wir begrüßen diese Forderung der CVP.» Laut Töngi wird im SMV die Frage ebenfalls geprüft, wie eine solche Verpflichtung der Vermieter gesetzlich ausgestaltet werden könnte. Überlegungen dazu existieren auch im Bundesamt für Wohnungswesen. Möglicherweise könnte sich daraus in naher Zukunft ein konkretes Reformprojekt ergeben.

## GERLAFINGEN

# Rücksichtsloses Vorgehen der Besitzer

Im Fall Gerlafingen geht es hart auf hart. Da die Hausbesitzer kein Jota nachgeben, kommt es zum Prozess.

Leserinnen und -leser von M&W wissen: Im solothurnischen Gerlafingen müssen rund 50 Haushalte ausziehen, weil eine Zürcher Immobilienfirma umbauen will (M&W 2 und 3/2014). Bei den Betroffenen handelt es sich durchwegs um finanziell schlecht gestellte und sozial schwache Leute, vorab aus der Türkei. Die meisten kamen wegen des Stahlwerks hierher. Das Quartier, in dem sie wohnen, trägt den Spitznamen «Klein-Istanbul». Die früheren Besitzer liessen die Wohnblöcke systematisch verlottern. Manche Betroffene stürzt nun die Kündigung in soziale Not. Sie können sich Mieten von über tausend Franken kaum leisten. Vor allem aber: Mit der Leerkündigung werden gut funktionie-

rende soziale Netze zerrissen. Die Nachbarschaftshilfe geht unwiederbringlich verloren. Einspringen muss dann meist die Sozialhilfe zulasten der Steuerzahlenden.

Der Fall führte zu Schlagzeilen in den Lokalmedien. Und auch zu einer Verhandlung vor der Schlichtungsstelle in Solothurn. Denn neun Mietende fochten mit Hilfe des MV den Rauschmiss als missbräuchlich an. Die Behörde konnte jedoch ihrem Namen nicht gerecht werden: Eine Schlichtung war unmöglich. Verantwortlich dafür sind in erster Linie die Vertreter der Eigentümerin Narva Properties AG aus Zürich. Sie blieben hart und verweigerten jeden Kompromiss. Nicht einmal auf eine Mieterstreckung wollten sie sich einlassen. Soziale Sensibilität gleich null.

So viel Kaltschnäuzigkeit habe man wohl selten gesehen, lautete der Tenor in den Medienberichten. In einer Lokalzeitung hiess es gar: «Man muss sich schon Mühe geben, um so unsympathisch zu wirken. Kühl, abgebrüht und distanziert ste-

hen sie in der Eingangshalle des Oberamts in Solothurn: die beiden Vermieter, der Anwalt und die Praktikantin. Geschlecktes Haar, feine Anzüge, herablassende Blicke, geradezu so, als versuchten sie mit Absicht, die Bösewichte in einem Kinderfilm zu mimen.»

Auch MV-Anwältin Clivia Wullimann beklagt die Taubheit der Gegenseite. Diese habe nur ein Ziel: «Sie wollen die Mieter möglichst schnell los werden.» Ob diese Strategie aufgeht, ist allerdings fraglich. Einige

## Mit geliertem Haar und feinen Anzügen vor Gericht

Mieter sind entschlossen, ans Gericht zu gelangen. Aus dem vorgesehenen Sanierungsbeginn im Herbst dürfte nichts werden.

Dieser Mietstreit entwickelt sich zu einem Testfall für eine soziale Rechtspraxis. Denn das Gericht muss nicht nur ent-

scheiden, ob Härtefälle vorliegen, die eine Mieterstreckung rechtfertigen, sondern es muss auch die Rechtmässigkeit der Kündigungen beurteilen. Da sieht es für die Zürcher Immobilienvertreter nicht unbedingt gut aus: Wie sich an der Schlichtungsverhandlung herausstellte, haben sie noch gar kein ausgereiftes Bauprojekt in der Hand. Clivia Wullimann weiss: «Es gibt weder eine Baubewilligung noch einen Bauplan.» Das wäre zumindest im Kanton Zürich Grund genug, um die Kündigungen für missbräuchlich zu erklären. Die Schlichtungsbehörde in Meilen liess unlängst einen Eigentümer abblitzen, weil er keine Baubewilligung für seine geplante Sanierung vorweisen konnte. Kündigungen auf Vorrat werden hier nicht akzeptiert.

Daran können, ja müssen sich die Solothurner Richter orientieren, wenn sie diesen ausserordentlichen Fall beurteilen. Und so den betroffenen Mietenden zumindest eine kleine Verschnaufpause für die Wohnungssuche verschaffen.

**Mit dem Mieterverband  
fahren Sie immer gut.**



## Und bei Avis um einiges günstiger.

Als Mitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands profitieren Sie nämlich bei jeder Fahrzeugmiete von überaus attraktiven Spezialrabatten!

**Nutzfahrzeugmieten sind für Sie in der Schweiz generell um 20 Prozent günstiger. Interessante Vorzugskonditionen geniessen Sie aber auch bei der Miete eines Personenwagens – in der Schweiz ebenso wie im Ausland.**

Buchen Sie mit wenigen Mausklicks online – mit Ihrer Mitgliedsnummer unter [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (Link «Dienstleistungen»). Oder unter [www.avis.ch](http://www.avis.ch) mit der Avis Worldwide Discount (AWD) Nummer D935700.

**AVIS**

**We try  
harder.**

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

## NEWS

### Bund spricht neue Bürgschaft

Für den Bau von günstigen Wohnungen stehen weitere 1,9 Milliarden Franken in Form einer Bürgschaft bereit. Diesen Betrag hat der Bundesrat Ende August beschlossen. Dank der Bürgschaft können gemeinnützige Wohnbauträger Geld zu tiefen Zinsen beziehen. Man hofft, dass sie dadurch ihren Marktanteil von 8 Prozent halten können. Der letzte Bürgschaftskredit stammte aus dem Jahr 2011 und betrug 1,4 Milliarden Franken. Er läuft dieses Jahr aus.

### Teures Nidwalden

Aufgrund einer zurückgezogenen Initiative der SP will der Kanton Nidwalden eine Gesetzesgrundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum schaffen. Dies sieht ein Gegenvorschlag vor. Er ist jedoch sehr allgemein gehalten und schlägt keine konkreten Massnahmen vor. Kommt er durch, muss er innert zwei Jahren umgesetzt werden. Weil es im steuergünstigen Kanton kaum billige Wohnungen

Annoncen

### 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*

### KAM-oeko-LOGISCH

**TEL/FAX 044 272 14 44**

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

### REINIGUNGSSERVICE

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

### UMZUGSSERVICE

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

gibt, räumt der Regierungsrat Marktversagen ein, was eine Korrektur erfordere.

### Mobimo will mehr Mietertrag

Der börsennotierte Immobilienkonzern will seine Mieterträge steigern. Dies wurde zum Halbjahresabschluss 2014 bekannt. Dies obwohl Mobimo diesen Ertrag bereits um 8 Prozent auf 50,9 Mio. Franken erhöhen konnte. Ende dieses Jahres wird der Konzern erstmals über 100 Mio. Franken Mieteinnahmen verbuchen können. Mobimo besitzt Geschäft- und Wohnliegenschaften im Wert von 1,93 Milliarden Franken. Drei Viertel des Liegenschaftensbestands stehen in den Mobimo-Büchern bereits als Anlageobjekte.

### 30 besetzte Häuser

In Zürich gibt es nach Angaben der Stadtpolizei derzeit 30 besetzte Häuser. Das ist Ausdruck der zunehmenden Mietzins- und Wohnungsnot in der grössten Schweizer Stadt. Die Polizei räumt besetzte Liegenschaften gemäss ihrer konstanten Praxis nur auf eine Klage der Hauseigentümer hin und wenn diese eine Bau- oder Abbruchbewilligung oder konkrete Baupläne vorweisen können. Auch Sicherheitsaspekte können ein Grund für eine Intervention sein.

**etcetera**

● Soziale Auftragsvermittlung

Brauchen Sie Hilfe?

### Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

### ETCETERA

Soziale Auftragsvermittlung des SAH Zürich

[www.etcetera-zh.ch](http://www.etcetera-zh.ch)

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



# Ist ein 5jähriger Vertrag erlaubt?

**Frage:** Seben habe ich den Mietvertrag für eine neue Wohnung erhalten. Darin steht, eine Kündigung sei frühestens



auf Ende September 2019 möglich. Nachher gelte dann eine Kündigungsfrist von drei Monaten.

**Regula Mühlebach** auf Ende jeden Monats. Ist ein solcher Mietvertrag erlaubt?

**Hotline:** Ja, ein Mietvertrag, der die ersten fünf Jahre nicht gekündigt werden kann, ist erlaubt. Die Frage ist, ob Sie ihn unterschreiben wollen. Tun Sie das, so gilt der Vertrag. Tun Sie es nicht, erhalten Sie wahrscheinlich die Wohnung nicht. Ausser Sie können den Vermieter im Gespräch noch dazu bewegen, einen anderen Vertrag auszustellen, der früher kündbar ist.

Zunächst einmal sollten Sie sich die Vor- und Nachteile eines derart langfristigen Mietvertrags überlegen. Sie sind damit natürlich nicht so flexibel, wenn Sie wieder ausziehen wollen.

Ausgeschlossen ist es aber nicht, das Mietverhältnis vor September 2019 aufzulösen. Wenn Sie zahlungsfähige und zumutbare Nachmieter finden, können Sie jederzeit ausziehen und schulden dem Vermieter keinen Rapen mehr. Umgekehrt bietet die lange Vertragsdauer auch Ihnen Schutz. Vor Ablauf von fünf Jahren kann Ihnen auch der Vermieter nicht kündigen, ausser Sie geben beispielsweise zu schweren Klagen Anlass oder bleiben ihm den Mietzins schuldig. Diese Sicherheit kann wertvoll sein, wenn Sie im Hinblick auf diese Wohnung Investitionen tätigen. Etwa wenn Sie spezielle Möbel kaufen, die genau in die neuen Räume passen, anderswo aber schwer verwendbar wären.

Auch finanziell kann sich die fünfjährige Vertragsdauer lohnen. Bis Oktober 2014 ist gemäss dem vorliegenden Mietvertrag nämlich keine Mietzinsveränderung möglich. Ausser der Vertrag enthält eine sogenannte Indexklausel. Dann kann der Mietzins jährlich der

Bild m&w

	<b>3. Mietzeit und Kündigung</b> (vgl. Ziffer 9 AGB)
	<b>3.1 Mietbeginn am</b> 1. Februar 2014
	<b>3.2 Mietdauer</b> <input type="checkbox"/> auf unbestimmte Zeit <input checked="" type="checkbox"/> feste Vertragsdauer 5 Jahr(e), erstmals kündbar den 31. 1. 2019 <small>(Bei einer festen Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren kann der Mietzins indexiert werden, vgl. Ziffer 7.1 Abs. 2 AGB)</small>
	<b>3.3 Kündigungsfrist</b> <small>(für Wohnräume mindestens 3 Monate, für Geschäftsräume mind. 6 Monate)</small> <input checked="" type="checkbox"/> drei Monate <input type="checkbox"/> Monate

Ein Mietvertrag, der erst auf eine bestimmte Zeit gekündigt werden kann, ist erlaubt.

Teuerung angepasst werden, nach unten und nach oben. Diese Teuerungsanpassungen machen aber nicht viel aus. Seit einigen Jahren bewegt sich die Teuerung um null, einmal ein bisschen ins Minus und einmal ein bisschen ins Plus. Auch wenn die Teuerung anziehen sollte, sind deswegen aber keine sehr starken Mietzinsaufschläge zu erwarten.

Mit einem häufiger kündbaren Mietvertrag könnte der Mietzins hingegen auf jeden Kündigungstermin dem Referenzzinssatz angepasst werden.

Das schenkt schon stärker ein. Möglicherweise wird der Referenzzinssatz noch einmal sinken. Dann könnten Sie eine Mietzinssenkung von rund drei Prozent verlangen, wenn Sie keinen langfristigen Vertrag hätten. Ziemlich sicher ist aber, dass der Referenzzinssatz in einigen Jahren rasch ansteigen wird. Dann könnte auch der Mietzins ansteigen, eventuell innert kurzer Zeit um 6 oder 7 Prozent oder sogar noch mehr. Davor sind Sie mit dem auf fünf Jahre unkündbaren Mietvertrag bis Oktober 2019 geschützt.

## Und wenn die Velos weg sind?

**Frage:** Am vergangenen Wochenende wollten wir mit der ganzen Familie eine Velotour unternehmen. Aber, oh Schreck, unsere Velos waren nicht mehr im Veloraum! Der Hauswart hatte sie weggeschlossen, weil er fand, wir würden sie zu selten benutzen. Am Dienstag liess er sich dann gnädigst dazu herab, unsere Velos wieder herauszurücken. Können wir irgendwelche Ansprüche stellen?

Bild m&w



Ein Hauswart darf nicht ungefragt Velos weggeschlossen.

**Hotline:** Was sich Ihr Hauswart erlaubt hat, geht überhaupt nicht. Er hat sich damit sogar strafbar gemacht. Trotzdem hat es keinen Sinn, ihn deswegen anzuzeigen. Denn danach wäre der Hausfriede wohl endgültig im Eimer. Teilen Sie dem Vermieter oder der Verwaltung

den Vorfall aber möglichst bald mit, am besten mit eingeschriebenem Brief oder zumindest per E-Mail. Sie können von der Verwaltung dann eine Entschädigung verlangen. Wieviel diese ausmachen soll, ist schwer zu sagen. Sie könnten sich daran orientieren, was es gekostet hätte, am fraglichen Wochenende für die ganze Familie Velos zu mieten.

## LIVIT

### Plötzlich 500 Franken mehr Miete

Bei Mieterwechsel wird kräftig aufgeschlagen. Das zeigt ein Luzerner Fall.

**S**uchen Sie eine Viereinhalbzimmerwohnung in Emmenbrücke? Der Immobilienverwalter Livit hat ein Angebot für Sie: Eine 111 Quadratmeter grosse Wohnung für 1980 Franken pro

Monat inklusive Nebenkosten. Das Inserat findet sich auf der Webseite der Livit. Die Wohnung sei kinderfreundlich, habe einen Gartensitzplatz und liege in einem beliebten Quartier. Auch gebe es in der Überbaugasse eine grosse Spielfläche, wo sich die Kinder austoben könnten.

Tönt gut. Nur sollten Sie auch wissen, dass diese Wohnung bisher für 1475 Franken inklusive

vermietet wird. Die Livit schlägt also mehr als 500 Franken oder ein Drittel auf. Das ist happig. Eine günstige Wohnung wird so auf einen Schlag zu einer teuren. Dem Vernehmen nach soll die Wohnung nach einem längeren Mietverhältnis nur gerade neu gestrichen werden. Weitere Renovationen sind nicht geplant.

Sollte dereinst die Formularpflicht landesweit eingeführt

werden, müsste die Livit den neuen Mieter über den Vormietzins informieren. Und den Aufschlag plausibel begründen. Denn sonst könnten sich Interessenten über den Tisch gezogen fühlen. Doch im Kanton Luzern gibt es noch keine Transparenzpflicht. So können auch Grossvermieter noch auf die Unkenntnis der Nachmieter spekulieren und überrissene Preise verlangen.

# Geht es auch ohne Mietve

Muss ein Mietvertrag immer schriftlich sein? Nein, sagt MV-Rechtsexperte Ruedi Spöndlin. Es geht auch ohne Papier. Aber dann Vorsicht!

«Ich kann doch von heute auf morgen ausziehen», ist Mieter Fritz Müller überzeugt. «Ich habe nämlich keinen Mietvertrag.» Er fällt aus allen Wolken, als ihm die Rechtsberaterin des Mieterverbands erklärt, auch ohne schriftlichen Mietvertrag müsse er schriftlich kündigen und habe eine Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten.

Ein Mietvertrag muss nicht unbedingt schriftlich abgeschlossen werden. Eine Wohnung kann man gemäss Gesetz auch per Handschlag oder sogar stillschweigend mieten. Wer vom Vermieter den Schlüssel erhält, einzieht und Mietzins bezahlt, gilt rechtlich als Mieter, mit allen gesetzlichen Rechten und Pflichten. Dazu gehören insbesondere die Kündigungsbestimmungen der Artikel 266 bis 268b OR (Genauerer dazu auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)).

Einige Kantone, etwa Zürich und Zug, schreiben allerdings vor, dass dem Mieter bei Vertragsabschluss mit einem amtlichen Formular der Mietzins des Vormieters mitgeteilt wird. Dieses Formular muss sein, auch wenn kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wird. Aber selbst wenn es fehlt, ist der Mietvertrag nicht einfach ungültig. Der Mieter kann in diesem Fall zwar nachträglich je-

Bild m&amp;w



Es gibt nicht nur schriftliche, sondern auch mündliche Mietverträge. Doch dabei ist grösste Vorsicht geboten.

derzeit den Mietzins von der Schlichtungsbehörde überprüfen lassen. Die Kündigungsformalitäten hat er aber beispielsweise trotzdem einzuhalten.

Ob ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde, ist auch für Ida Meier entscheidend. Sie hat einer Liegenschaftsverwaltung zugesagt, eine bestimmte Wohnung zu mieten. Am Tag nach ihrer Zusage erhält sie aber ein besseres Angebot. Kann sie ihre erste Zusa-

ge jetzt noch zurückziehen? Ja, in ihrem Fall liegt wohl noch kein mündlicher Vertragsabschluss vor. Wenn ihr die Liegenschaftsverwaltung nach ihrer mündlichen Zusage Vertragsformulare zum Unterzeichnen zuschickt, hat sie sich gemäss einem Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahr 1980 nämlich die schriftliche Form vorbehalten. Das heisst, solange Ida Meier den Vertrag nicht unterschrieben hat, ist sie noch nicht an ihn gebunden.

Wenn sie dann aber unterzeichnet hat, kann Ida Meier grundsätzlich nicht mehr vom Mietvertrag zurücktreten. Ausser die Liegenschaftsverwaltung unterzeichnet diesen nicht ebenfalls innert nützlicher Frist. Sofern das Vertragsformular nicht schon vorher mit der Unterschrift der Verwaltung versehen war, stellt Ida Meier mit ihrer Unterschrift nur einen Antrag auf Vertragsabschluss. An diesen ist sie gemäss Art. 5 OR bis zum Zeitpunkt gebunden, wo sie die Antwort der Liegenschaftsverwaltung nach normalem Lauf der Dinge erwarten

kann. Dauert es länger als eine Woche, bis ihr die Verwaltung den gegengezeichneten Mietvertrag zurückschickt, kann sie sich wieder von ihrer Zusage zurückziehen und eine neue Wohnung suchen.

Ist ein schriftlicher Mietvertrag für Mietende überhaupt von Vorteil? Das kommt darauf an. In vielen schriftlichen Mietverträgen stehen tatsächlich kleinliche Bestimmungen, etwa

**Ein Mietvertrag muss nicht zwingend schriftlich sein.**

ein Verbot für Haustiere oder eine Beschränkung der Bewohnerzahl. Da fährt man als Mieter besser, wenn es keinen schriftlichen Vertrag gibt und einfach die gesetzlichen Regeln des Mietrechts gelten. Andererseits sind viele Verbote und Gebote in schriftlichen Mietverträgen gar nicht gültig, weil sie keinen sachlichen Grund haben und unverhältnismässig sind.

## Und was ist mit den Nebenkosten?

rsp. Nebenkosten schulden Sie als Mieterin oder Mieter gemäss Art. 257a OR nur, wenn Sie diese mit dem Vermieter ausdrücklich vereinbart haben. Grundsätzlich wäre eine solche Vereinbarung auch mündlich möglich. Nur kann nachträglich kaum jemand beweisen, was mündlich vereinbart wurde. Das gilt vor allem für eine Vereinbarung über Nebenkosten, bei der es auf die Details ankommt. Meistens verliert man über die Nebenkosten aber gar kein Wort, wenn man einen Miet-

vertrag per Handschlag abschliesst. Deshalb sind diese in solchen Fällen in aller Regel im Mietzins inbegriffen.

Der Vermieter kann nebst dem Nettomietzins also keine Nebenkosten verlangen. Als Mieter müssen Sie hingegen auch in einem solchen Fall für sogenannte selbst veranlasste Nebenkosten aufkommen. Das heisst, wenn Sie zum Beispiel ein Einfamilienhaus mieten und das Heizöl selbst bestellen, müssen Sie dieses auch bezahlen.

# rtrag? Dubiose Methoden



Immer wieder fallen Ratsuchende auf die Methoden der Firma «Mieterschutz Schweiz GmbH» herein. Jetzt bereitet der MV eine Beschwerde vor.

Schon mehrmals hat M&W über die private Firma «Mieterschutz Schweiz GmbH» (MSS) berichtet. Diese erweckt den Anschein, eine landesweit tätige Beratungsorganisation wie der MV zu sein. Doch es gibt sie nur im Internet. Ratsuchende, die den MV suchen, sind oft im Glauben, der «Mieterschutz Schweiz» sei der MV. Sie werden dort Mitglied und müssen später feststellen, auf eine Täuschung hereingefallen zu sein:

► Während der MV eine Non-profit-Organisation ist, handelt es sich beim «Mieterschutz Schweiz» um eine kommerzielle Privatfirma.

► Der MV ist in der ganzen Schweiz mit Sektionen vor Ort vertreten. Der «Mieterschutz Schweiz» besteht dagegen nur aus einer Adresse in Zug. Kundenkontakt ist dort nicht erwünscht. Gleichwohl erweckt er auf der Homepage den Eindruck, er sei in allen Kantonen präsent.

► Wer Mitglied des MV ist, hat neben vielen anderen Dienstleistungen Anrecht auf eine kostenlose Mietrechtsberatung. Beim «Mieterschutz Schweiz» umfasst der Mitgliederbeitrag weder einen Rechtsschutz noch eine Vertretung vor Ort, etwa bei Wohnungsabnahmen.

Einer Täuschung kommt gleich, dass der «Mieterschutz Schweiz» stets von «Mitgliedern» spricht, aber kein Verband, sondern eine Privatfirma wie viele andere ist, die einfach Geld verdienen will. Inzwischen erschienen in den Medien zahl-

reiche Berichte von Getäuschten, die über ihre Erlebnisse und Scherereien mit dem Pseudoverband berichten. So schrieb der «Beobachter» von einer Frau, die Mitglied beim MSS wurde und dann ständig höhere Beiträge bezahlen musste. 2013 waren es 95 Franken, was mehr ist als in den meisten MV-Sektionen.

Als sich die Betroffene per Mail nach den Gründen erkundigte, erhielt sie keine Antwort. Ein Telefonkontakt kam nicht zustande. So bezahlte sie den Mitgliederbeitrag nicht mehr ein. Darauf erhielt sie von der Buchhaltung der Firma ein Mail mit Beschimpfungen und einer Betreibungsandrohung. Derar-

## Die Verwechslungen mit dem «Mieterschutz Schweiz» müssen ein Ende haben.

tige ausfällige und teils primitive Reaktionen sind auch schon beim MV eingegangen. Andere Betroffene berichteten laut «Beobachter», sie hätten für 150 Franken nur dürftige Auskünfte erhalten. Diese stammten aus Infos, die beim MV kostenlos erhältlich sind und vom «Mieterschutz Schweiz» für eigene Zwecke verwendet wurden. Daher hat der MV inzwischen alle seine Merkblätter mit einem Copyright versehen.

Zahlreiche Betroffene berichteten zudem, dass sie in rabiater Weise von Inkassofirmen angegangen worden seien, als sie nach Kenntnis ihres Irrtums von der Mitgliedschaft zurücktreten wollten. Anderen «Mitgliedern» hat der MSS selber fristlos gekündigt und eine Rückerstattung des Jahresbeitrags verweigert. Ein Betroffener hielt fest: «Es ist bezeichnend, dass es keine kostenfreie Nummer auf der Webseite gibt und dort auch keine Informationen über den Betreiber zu finden sind.»

Was aber können Betroffene tun? Der MV rät, die Mitgliedschaft mit eingeschriebenem Brief unter Hinweis auf den Irrtum sofort zu kündigen. Laut Auskunft des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) in Bern kann man einen irrtümlich abgeschlossenen Vertrag inner-

halb eines Jahres anfechten. «Mit der Anfechtung haben Sie etwas Konkretes in der Hand, falls es zu weiteren Mahnungen oder zu einer Betreuung kommen sollte», so das Bundesamt. Selbstverständlich empfiehlt sich der sofortige Eintritt in den richtigen Mieterinnen- und Mieterverband, vor allem, wenn ein Mietproblem gelöst werden muss.

Weiter sollten Verwechslungen dem Seco gemeldet werden. Bezüglich den MSS-Methoden besteht der Verdacht eines Verstosses gegen das Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb. Es handelt nämlich unlauter, wer Massnahmen trifft, die geeignet sind, Verwechslungen mit den Waren, Werken, Leistungen oder dem Geschäftsbetrieb eines anderen herbeizuführen (UWG Art. 3 Abs. 1 lit. d). Das Seco kann allerdings nicht in Einzelfällen intervenieren, sondern nur bei systematischen Verstössen und wenn kollektive Interessen verletzt werden.

Der MV bereitet nun eine Beschwerde ans Seco gegen den «Mieterschutz Schweiz» vor. Die Missbräuche dauern nun schon seit Jahren an. Es ist an der Zeit, dass Ratsuchende mit Mietproblemen nicht länger bei einer Privatfirma einzahlen und im Glauben sind, sie wären nun Mitglied beim Mieterinnen- und Mieterverband. Diese Täuschung muss eine Ende haben.

Wenn im Mietvertrag beispielsweise steht, es dürfe nur eine einzige Person in der Wohnung leben, darf man trotzdem eine Partnerin oder einen Partner bei sich einziehen lassen.

Eindeutig von Vorteil ist ein schriftlicher Mietvertrag vor dem Einzug. Angenommen, Sie haben sich im Juni per Handschlag mit einem Vermieter geeinigt, am 1. Oktober in eine neue Wohnung einzuziehen. Einen schriftlichen Mietvertrag gibt es nicht. Am 1. Oktober fahren Sie mit dem Zügelwagen vor und bemerken, dass die Wohnung bereits belegt ist. Ein Mann erscheint und erklärt Ihnen, er sei der Sohn des früheren Eigentümers und wisse nichts von einem Mietvertrag mit Ihnen. Sein Vater, mit dem Sie sich per Handschlag geeinigt haben, sei inzwischen verstorben. Nun stehen Sie dumm da. Sie können kaum beweisen, dass Ihnen der verstorbene Eigentümer die Wohnung versprochen hat. Dies obwohl seine Zusage verbindlich wäre. Eine solche Situation sollten Sie vermeiden.

Ruedi Spöndlin

### Dem Seco melden

Melden Sie negative Erfahrungen mit dem «Mieterschutz Schweiz» dem Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco). Adresse: Seco, Holzikofenweg 36, 3003 Bern, Tel. 058 462 56 56, Kontaktformular für E-Mail: [www.seco.admin.ch](http://www.seco.admin.ch)

Bild m&w



Viel Geld verdienen mit Mieterberatung?

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

**MV Aargau**  
PF, 5600 Lenzburg 2  
www.mvag.ch,  
e-mail: mvag@mvag.ch  
Rechtsberatung: 062 888 10 38

*Telefonische Rechtsberatung:*  
Nur für Mitglieder: Di 13–17h,  
Allgemein: Mo und Di 8–12h,  
Do 14–19h, Sa 9–12h  
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

## BASEL

**MV Basel**  
www.mieterverband.ch/basel und  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz (Clarastrasse 2,  
PF 396, 4005 Basel)  
Tel. 061 666 60 90,  
Fax 061 666 60 98  
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

*Persönliche Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag

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

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

*Wohnfachberatung:* Wohnungs-  
abgaben und Fachberatung bei  
Mängeln:  
061 666 60 90 (Desk)  
oder 061 666 60 99 (Band)

*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*  
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel  
oder info@mvbasel.ch

*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*  
Kontakt 061 666 60 90 (Desk)  
oder 061 666 69 66 (Band)

## BASELSTADT

**MV Baselland & Dorneck-  
Thierstein**  
Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
www.mieterverband.ch/baselland  
Tel. 061 555 56 50 (keine Rechts-  
auskünfte) Fax 061 555 56 58  
Mo-Fr 9–12, Mo-Do 13–16h

*Telefonische Rechtsberatung:*  
Tel. 061 555 56 56  
Mo-Do 13–16h

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

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

**Binningen:** Di 17.30 – 18.30h,  
Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwal-  
tung (nicht in den Schulferien))

**Reinach:** Mi 17.30 – 18.30h,  
Hauptstr. 10 (Gemeindeverwaltung)

## BERN

**MV Kanton Bern**  
Monbijoustrasse 61, 2. Stock,  
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,  
Tel. 0848 844 844  
www.mieterverband.ch/bern

*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder durch spezialisierte  
Juristinnen und Juristen an folgen-  
den Orten:  
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,

Langenthal, Münsingen, Urtenen-  
Schönbühl, Steffisburg, Thun

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

## FREIBURG

**MV Deutschfreiburg**  
PF 41, 3185 Schmittlen,  
Tel. 0848 023 023 (keine tel. Rechts-  
auskünfte), E-mail: mieterverband.  
deutschfreiburg@gmx.ch  
Sekretariat: Susanne Heiniger

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

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

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

## GLARUS

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

*Rechtsberatung:*  
Postgasse 42, 8750 Glarus  
Beratungen jeweils Do nach tel.  
Vereinbarung von 14–17h  
Tel. 0848 051 051

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

## GRAUBÜNDEN

**MV Graubünden**  
Postfach 361, 7004 Chur,  
Tel. 0848 064 064, 081 534 05 95  
graubuenden@mieterverband.ch

*Rechtsberatung:* 081 253 60 62  
Mo 15–18h, Mi und Fr 12.30–14h

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

## LUZERN

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

*Rechtsberatung Luzern:*  
ohne Voranmeldung:  
Di/Do 17.30–18.30h  
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12h,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17h,  
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

*Ob- und Nidwalden*  
Sämtliche Dienstleistungen durch  
den MV Luzern:  
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
Tel. 041 220 10 22, Mo-Fr 9–12h  
www.mieterverband.ch/luzern

## ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

**MV Ostschweiz**  
Sekretariat: Webergasse 21,  
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

*Rechtsberatung:*  
**St.Gallen:** Webergasse 21,  
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),  
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-

dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

**Buchs:** Schingasse 6, jeweils am  
1. Mo des Monats 17–18h

**Wattwil:** Gemeindehaus, jeweils  
am 1. Mo des Monats 17–18h  
(nur nach Voranmeldung)

**Wil:** bis auf weiteres leider nicht  
verfügbar

**Rüti ZH:** nach tel. Vereinbarung,  
Tel. 055 240 93 83

**Kreuzlingen:** Hauptstrasse 23  
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia  
Do 18–19.30h, Voranmeldung  
möglich  
Keine Beratung in den Schulferien

**Frauenfeld:** Gaswerkstr. 9 (Büros  
des Gewerkschaftsbundes Thur-  
gau), Di 18–19.30h,  
keine Beratung in den Schulferien.

Die Beratungsstellen in Herisau  
und Rorschach mussten wegen  
mangelnder Nachfrage leider  
eingestellt werden.

*Telefonische Kurzauskünfte:*  
St.Gallen: Mo-Fr 9–12h, 13–15h,  
Tel. 071 222 50 29

*Region See und Gaster:*  
Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

## SCHAFFHAUSEN

**MV Schaffhausen und  
Umgebung**  
PF 2128, 8201 Schaffhausen  
Tel. 052 624 13 87

*Rechtsberatung:*  
Arbeitersekretariat des Kantons SH,  
Platz 7, 8201 Schaffhausen,  
Tel. 052 630 09 01

## SCHWYZ

**MV Kanton Schwyz**  
Postfach 527, 6440 Brunnen  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsz@bluewin.ch

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

*Rechtsberatung:*  
Mo-Fr, Erstanmeldung über Tel.  
0848 053 053

Tel. Direktwahl des zuständigen  
Beraters (s. Begrüssungsschreiben  
p. Mail oder Brief)

Sekretariat:  
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

## SOLOTHURN

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

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

*Rechtsberatung:*  
Mo und Mi 17–19h, Westbahn-  
hofstr. 1, 4502 Solothurn (MV  
Baselland und Dorneck-Thierstein  
s. Baselland)

**MV Grenchen:** Bettlachstrasse 8,  
2540 Grenchen

*Rechtsberatung:*  
Nur nach Voranmeldung:  
Sekretariat  
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

**MV Olten und Umgebung:**  
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062  
032, täglich von 14–17h

*Rechtsberatung:*  
Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part.  
links

## URI

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

*Rechtsberatung Luzern:*  
ohne Voranmeldung Di/Do  
17.30–18.30h  
mit tel. Voranmeldung: Mo 9–12h,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17h,  
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

## WALLIS

**MV Wallis**  
ASLOCA, Sektion Wallis,  
Rue des Mayennets 27, PF 15,  
1951 Sitten

*Rechtsberatung:*  
**Brig-Glis:** Harald Gattlen, Rechts-  
anwalt & Notar, Überbielstrasse 10,  
3930 Visp,  
2x monatlich jeweils Mi Nach-  
mittag, mit Voranmeldung  
Tel. 027 946 25 16

**Siders:** Rte de Sion 3,  
Café le Président  
Mo ab 18.30–20.30h,  
Tel. 027 322 92 49

**Sitten:** Sekretariat Rue des  
Mayennets 27, 1951 Sion,  
Tel. 027 322 92 49  
Mo 9–11h und 14–17.30h,  
Voranmeldung erwünscht  
Mo–Di 8.30–11.30h,  
Tel. 027 322 92 49

## MV Oberwallis

*Rechtsberatung Oberwallis:*  
David Gruber, Rechtsanwalt &  
Notar, Überbielstrasse 10,  
3930 Visp, jeden 2. und 4. Mittwoch  
des Monats, nur auf tel. Voranmel-  
dung unter Tel. 027 946 25 16

## ZUG

**MV Kanton Zug**  
Sekretariat: Industriestr. 22, PF 732,  
6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,  
Fax 041 710 00 89  
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h  
mvzug@bluewin.ch

*Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:*  
Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.  
Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung  
unter Tel. 041 710 00 88.  
Für Nichtmitglieder kosten-  
pflichtig.

## ZÜRICH

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

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
 E-Mail: info@mieterverband.ch  
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen»  
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband  
 Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



### BROSCHÜREN

MV-Mitglieder: Fr. 6.-  
 Nichtmitglieder: Fr. 8.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

**Mietzinserhöhung**  
 24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

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

**Problemlos Zügel**  
 28 Seiten. Umzug ohne Stress

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

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

**Der vorzeitige Auszug**  
 24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

**Kündigung**  
 28 Seiten. Beilage: Kündigungsfomular

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

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

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

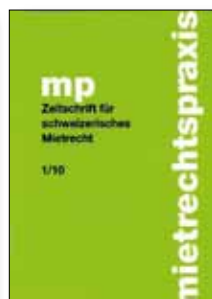
**Gemeinsam Wohnen/Untermiete**  
 20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

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

### Jetzt aktuell



**Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes**  
 Wie Mieterinnen und Mieter vorgehen müssen, um bei sinkendem Referenzzinssatz eine Mietzinssenkung zu erhalten. Mit Musterbriefen und Checkliste für die Überprüfung des Mietzinses und die Berechnung der Mietzinssenkung.  
 MV-Mitglieder Fr. 6.-  
 Nichtmitglieder Fr. 8.-  
 (zuzüglich Versandkosten)



### BÜCHER

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

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

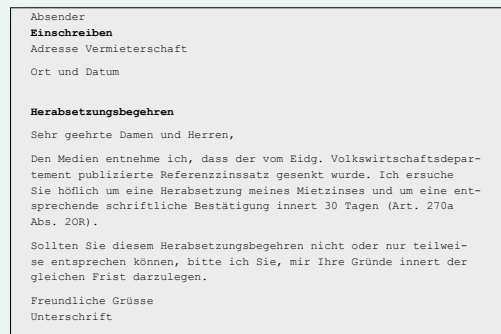
### FACHZEITSCHRIFT MP

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

### DVD

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

### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

**Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll**  
 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

**Mietvertrag**  
 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

**Untermietvertrag**  
 2-teiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

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

# Käfigwohnungen in London

In der teuren Finanzmetropole London werden neuerdings «Mikrowohnungen» vermietet...

**S**ie hat ein Bett und eine Kochnische. Dann noch einen Stuhl und einen schmalen Schrank. Das ist aber schon alles. Zwischen Bett und Spültrog ist kaum ein Durchkommen. Diese «Wohnung» im Londoner Bezirk Islington in der Nähe des Bahnhofs Kings Cross machte vor kurzem in der Hauptstadt Schlagzeilen. Denn der Vermieter Andrew Panayi hatte sie für 737 Pfund im Monat auf einer Plattform im Internet ausgeschrieben. Das sind umgerechnet 1105 Franken. Als der «Guardian» darüber berichtete, brach ein Sturm der Empörung los.

Panayis Unterkunft wird beschönigend als «Mikrowohnung» umschrieben. Solche Mini-Bleiben haben nur gerade das Nö-



*Kann man in diesem «Schluff» wirklich wohnen?*

tigste für eine Person. Zelle oder äquaterer Umschreibung für eine solche Unterkunft. Die Kalkulation dieses Vermieters liess die Gemüter der Londoner aufschäumen, die sich in Sachen Miete einiges gewohnt sind. Der Wohnungsmarkt der Millionenmetropole gilt als der schlimmste in ganz Europa. Die ungebremste Umwandlung der City in ein globales Finanzzentrum hat die Mieten in schwindelerregende Höhen getrieben. Durchschnittsverdienende können sie sich nicht mehr leisten. Sie werden gnadenlos an die Peripherie verdrängt.

Dafür bevölkern zunehmend Oligarchen, Milliardäre und ihr Hofstaat die bevorzugten Wohngebiete wie Knightsbridge. Dort wurde unlängst ein Penthouse für die Kleinigkeit von 210 Millionen Franken verkauft. Teuer selbst für Superreiche, doch ei-

ne vornehme Absteige in London ist in diesen Kreisen einfach ein Muss. Angesichts solcher Exzesse warnen inzwischen selbst Bankverantwortliche vor einer Immobilienblase. Das ficht Andrew Panayi freilich wenig an. Er macht ein gutes Geschäft, denn er hat nichts anderes gemacht, als sein vierstöckiges Haus umzubauen. Nun sind daraus 40 Mini-Appartments entstanden, die ihm mehr einbringen als die bisherigen Wohnungen. Die sind übrigens wahlweise auch für eine Woche zu haben. Dann kostet ein solcher «Schlag» noch 255 Franken. Die Nachfrage ist da. Besagte Wohnung war nach 16 Stunden weg.

Pech nur, dass wegen dem Medienrummel die Behörden auf den Wucher aufmerksam geworden sind. Sie wollen nun eine Inspektion durchführen, ob alles bewilligungskonform verlaufen ist. Panayi fühlt sich



*London für Reiche: Im neuesten Tower namens «Shard» gibt's keine günstigen Wohnungen.*

verunglimpft und reklamiert, das Inserat gebe einen falschen Eindruck, weil das Badezimmer und die Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach nicht abgebildet worden seien. Zudem sei die Miete inklusive Nebenkosten. Londoner Wohnungsmarkt, wie er leibt und lebt...

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Pflicht zur Protokollführung im Entscheidverfahren

Ein Protokoll ist im Schlichtungsverfahren nicht zulässig, im Entscheidverfahren nach Art. 212 ZPO dagegen unumgänglich. Will die Schlichtungsbehörde einen Entscheid fällen, muss sie deshalb nach dem Scheitern des Schlichtungsversuchs das Schlichtungsverfahren formell schliessen und ein Entscheidverfahren eröffnen.  
Art. 235 Abs. 1 und Art. 212 ZPO. Obergericht Thurgau, 1. Abteilung (ZR.2012.64) vom 28. November 2012. Publ. in mp1/2014

### Besondere Vereinbarung von Nebenkosten

Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn sie besonders vereinbart sind. Erscheinen sie nur in den AGB, ist das noch keine «besondere Vereinbarung» im Sinne des Gesetzes, auch wenn die Seitenzahlen von AGB und Vertrag durchgehend laufen, die AGB nur zwei Seiten umfassen und vom Mieter unterschrieben sind.

Art. 257a OR. Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt, Ausschuss (Z8.2013.2) vom 26. Juli 2013. Publ. in mp 2/2014

### Entscheid über Wiederherstellungsgesuch

Entgegen dem Wortlaut von ZPO Art. 149 muss die Schlichtungsbehörde oder das erstinstanzliche Gericht ein Rechtsmittel gewähren, wenn die Abweisung eines Wiederherstellungsgesuchs zu einem Rechtsverlust führt und damit einem gerichtlichen Endentscheid gleichkommt.

Art. 148 ZPO, Art. 149 ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_346/2013) vom 22. Oktober 2013. Publ. in mp 1/2014