

---

**Wer bezahlt die Energiewende?**

---

**Ihre Rechte bei Sanierungen**

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Eine Renovationswelle fegt durchs Land. Überall werden Baugerüste montiert, Handwerker tauchen auf und die Sanierung beginnt. Aus umwelt- und energiepolitischer Sicht ist dies zu begrüßen. Gut isolierte Wohnbauten senken den Energieverbrauch, produzieren weniger Schadstoffe und schonen die Umwelt. Im Atomausstieg des Bundes nehmen Gebäudesanierungen einen wichtigen Platz ein. Wir schaffen die Energiewende nicht ohne durchgreifende Massnahmen bei den Wohnbauten.



Aus Mietersicht sieht die Sache anders aus. Sanierungen verteuern die Mieten und belasten die Betroffenen finanziell. Der Atomausstieg bringt somit höhere Mieten bei einem ohnehin überzogenen Mietniveau. Nicht nur das: Unzählige Fälle aus der Praxis zeigen, dass Mietende bei Sanierungen regelmässig übervorteilt werden. Die verrechneten Aufschläge sind vielfach zu hoch, unbegründet oder schlicht dem Renditedenken geschuldet. Denn manche Immobilienfirmen sanieren nicht um der Wohnungen willen, sondern um aus ihren Liegenschaften mehr Miete herauszuholen.

Der energiepolitisch erwünschte Anreiz zu mehr Renovationen hat also sozialpolitisch unerwünschte Folgen. Es ist daher richtig und nötig, wenn flankierende Massnahmen zum Schutz der Mietenden verlangt und diskutiert werden. Diese müssen vor zu hohen und ungerechtfertigten Kostensteigerungen bewahrt werden. Dazu braucht es auch Änderungen im Mietrecht. Ein Ansatzpunkt ist zweifellos die veraltete Überwälzungsformel, die immer wieder zu Missbräuchen verleitet. Es braucht hier mehr Gerechtigkeit. Ansonsten sinkt die Akzeptanz des Grossprojekts Energiewende. Gegen die breite Bevölkerung ist sie nicht machbar. Alle Beteiligten, insbesondere auch die stark engagierten Umweltverbände, tun gut daran, die sozialpolitische Seite des Atomausstiegs gebührend zu beachten.

Herzlich

Ralph Hug  
hug@pressebuero-sg.ch

IMPRESSUM

Herausgeber: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz  
 Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942, 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11  
 Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271, 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
 info@mieterverband.ch, www.mieterverband.ch  
 Ständige MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel; Peter Macher, Zürich; Michael Töngi, Bern; Anita Thanei, Zürich; Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
 Titelbildmontage: Markus Traber, St.Gallen  
 Layout: Markus Traber, St.Gallen  
 Druck: Ziegler Druck, Winterthur  
 Beglaubigte Auflage: 113'306 Exemplare  
 Erscheinung: 9 x pro Jahr  
 Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
 Inserate und Beilagen: Judith Joss, judith.joss@mieterverband.ch  
 Tel. 043 243 40 40

gedruckt in der schweiz



SMV/D jetzt auch auf Facebook



- 3 Atomausstieg**  
Wer bezahlt die Kosten der Energiewende?
- 4 Sanierungen**  
Es gibt viele Missbräuche – wie Mietende ihre Rechte wahren.
- 6 Stromsparen**  
Zu Besuch bei einem sparbewussten Haushalt
- 7 Unterhaltskosten**  
Bundesgericht gibt St.Galler Mietenden Recht.
- 8 «Immodorado»**  
Fehler bei der Planung des Quartiers Zürich-West
- 11 Hotline**  
Haftet der Vermieter für Schimmel?
- 12 Mieltipp**  
Grosser Zügeltag am 2. April
- 13 Hypotheken**  
Der antizyklische Kapitalpuffer kommt – was heisst das?
- 15 Service**  
Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
- 16 Studie**  
Günstige Neubauwohnungen sind möglich.

Bild m&w



Wie nervenschonend zügeln? Gute Tipps auf Seite 12

# Bezahlen Mieter den Atomausstieg?

Die Energiewende kommt. Die Frage ist nur, wann und wer sie bezahlt. Die Gefahr ist gross, dass die Mieterinnen und Mieter dabei unverhältnismässig zur Kasse gebeten werden.

Raus aus der Atomkraft, rein in die erneuerbaren Energien und gleichzeitig den Verbrauch stark senken: Dies ist das Ziel der Energiewende, die der Bundesrat plant. Das Konzept «Energiestrategie 2050» stellt derzeit die Weichen (siehe Kasten). Doch viele Punkte sind noch umstritten. Umweltverbände bemängeln, dass keine Abschalttermine für AKW festgelegt sind. Wirtschaftsverbände fürchten um billigen Strom. Die Autolobby will keine Einschränkungen beim Verkehr.

## Gebäude verbrauchen zu viel Energie

Wegen der Gebäudesanierungen betrifft die Energiewende die Mieterinnen und Mieter direkt. 40% der Energie wird in Liegenschaften konsumiert. Soll der Gesamtverbrauch gesenkt werden, sind hier Massnahmen unumgänglich. Der Bund will das bisherige Förderprogramm von 200 auf 600 Mio. Franken verdreifachen. Hausbesitzer dürfen vermehrt auf Bundeshilfe hoffen, wenn sie eine bessere Wärmedämmung, eine ökologische Heizung oder ein Solardach installieren.

So weit, so gut. Doch das Ganze hat eine problematische Seite. Das zeigen die Erfahrungen aus der jüngsten Sanierungswelle (siehe auch Beitrag auf S. 4). Marina Carobio, Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV), sagt: «Jede Sanierung führt zu starken Mietzinsprüngen und oft auch zu Leerkündigungen.

## Wie die Energiewende aussieht

Nach der Katastrophe in Fukushima im Frühjahr 2011 hat der Bundesrat den Atomausstieg beschlossen. In seiner «Energiestrategie 2050» legt er jetzt dar, wie das gehen soll. Die Stichworte heissen erneuerbare Energien, Energiesparen und mehr Effizienz. Der Energiekonsum soll bis 2050 halbiert werden. Bald soll ein wesentlicher Teil der Energie aus erneuerbaren Quellen (Sonne, Wind,



Solarenergie funktioniert – meistens auch im Winter.

Viele Mietende können sich die Wohnung nach einem Mietaufschlag infolge einer Sanierung nicht mehr leisten.» Die Forderung, dass Mietende vor allzu starken oder gar ungerechtfertigten Aufschlägen geschützt werden müssen, ist auch ohne Atomausstieg aktuell.

## Drei Forderungen

Wie können die Energiewende und die Mieterinteressen auf einen Nenner gebracht werden? Der SMV hat in der Vernehmlassung zur Energiestrategie 2050 des Bundes drei zentrale Forderungen deponiert: Mietzinskontrolle, Transparenz bei den Fördergeldern sowie ein Verbot von Leerkündigungen. Unter der Voraussetzung, dass diesen Anliegen entsprochen wird, trägt auch der SMV die Energiewende mit – trotz tendenziellen Mehrkosten für die Mieterschaft.

Hauseigentümer, die vom Bund Fördergelder erhalten, sollen dies

transparent machen müssen. Denn es kann nicht sein, dass Mietende, die nach erfolgter Renovation einen Aufschlag erhalten, nicht wissen, ob der Vermieter Hilfe vom Bund erhalten hat. Alle Fördergelder sollen publiziert werden und einsehbar sein, etwa im Internet. Diese Forderung ist nicht neu, gewinnt jetzt aber bei einem aufgestockten Gebäudeprogramm an Bedeutung. Städte wie Basel oder St.Gallen geben schon jetzt bekannt, wenn sie einem Privaten einen Beitrag für eine energetische Sanierung gewährt haben.

Wer Fördergelder bezieht, darf nicht leerkündigen. Denn öffentliche Beiträge sollen nicht der Renditesteigerung dienen. Nach Leerkündigungen werden bekanntlich Marktmieten verlangt. Die wichtigste Forderung ist zweifellos die Mietzinskontrolle: Wo Fördergelder geflossen sind, sollen die Mietzinserhöhungen von Amtes wegen auf ihre Richtigkeit überprüft werden. Damit wird das Risiko von Missbräuchen von Anfang an ausgeschaltet. Auch diese Massnahme ist keineswegs neu: In Zeiten überbordender Spekulation galt in der Schweiz bereits ein solches Kontrollsystem für Mieten.

## Warum nicht beim Verkehr?

«Eine Ankurbelung der Gebäudeerneuerung führt unweigerlich zu höheren Mietzinsen, da braucht es einen Ausgleich», sagt SMV-Generalsekretär Michael Töngi. Daher for-

dert der Verband, dass im Gegenzug mehr Gelder für den gemeinnützigen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Seit bald einem Jahrzehnt kämpft der MV nun schon gegen die politische Blockade auf diesem Gebiet. Bei der Energiewende soll aber auch Gerechtigkeit herrschen: Warum muss der Verkehrsbereich nicht dieselben strengen Sparziele erreichen wie der Gebäudesektor?

Hier wurde in den letzten zwanzig Jahren schon viel eingespart, im Verkehrsbereich hingegen wenig – trotz seinen hohen CO<sub>2</sub>-Immissionen. «Eine einseitige Belastung des Wohnbereichs ohne Gleichbehandlung der Mobilität setzt falsche Signale», kritisiert Töngi. Alle müssten gleichermassen zur Energiewende beitragen.

## NEWS

### Referenzzins bleibt bei 2,25%

Der Referenzzins bleibt per 2. März 2013 unverändert bei 2,25%, wie das Bundesamt für Wohnungswesen bekanntgab. Wer bisher noch keine Senkung der Miete eingefordert hat, sollte aktiv werden und eine Mietanpassung verlangen. Nur so profitiert man von der historischen Tiefzinsphase. Nach Angaben des SMV profitieren jeweils nur gerade 15 Prozent der Mietenden von einer Senkung, obwohl viel mehr eine Reduktion zugeute hätten.

# Kaum saniert, kommt der Au

Eine Sanierungsweille rollt durchs Land. Oft machen Mietende dabei schlechte Erfahrungen. M&W schildert jüngste Fälle aus der Praxis.

Urs Thrier, Geschäftsleiter des MV Baselland, hat dieser Tage viel zu tun: «Die Versammlungen jagen sich im Wochentakt.» Er hat nun schon sechs Mieterversammlungen hinter sich, weitere stehen bevor. Eine solche Dichte hat er noch nie erlebt. «Es geht stets um Sanierungen», so Thrier, «offensichtlich erreicht die Renovationswelle einen neuen Höhepunkt.»

## Gemeinsam handeln

Meist geht in der MV-Geschäftsstelle ein Anruf eines Betroffenen ein: «Bei uns wird umgebaut. Was können wir tun?» Wenn ein Mehrfamilienhaus oder gar eine ganze Siedlung von Umbau- und Renovationsplänen betroffen ist, macht eine Einzelbetreuung keinen Sinn mehr. Gemeinsames Handeln ist gefragt. «Ich schreibe dann alle Parteien an und lade sie zu einer Mieterversammlung ein. Dort kann man sich austauschen», sagt Thrier. Aufgrund von Vollmachten sind die MV-Vertreter dann in der Lage, im Namen aller Mietenden gegenüber der Verwaltung oder dem Hauseigentümer aufzutreten.

Seit Jahresbeginn hat Thrier solche Versammlungen in Dornach, Liestal, Aesch, Birsfelden, Allschwil und Möhlin durchgeführt. Zu den Treffen kamen im Schnitt zwischen zwanzig und vierzig Leute. Der MV

Bilder MV BL



In dieser Liegenschaft gab es eine neue Heizung und einen neuen Herd. Ist das schon eine «umfassende Sanierung»?

vertritt jetzt ihre Interessen. Ein Blick in die Streitfälle zeigt, dass sich Vermieter bei Umbauten oft wenig um ein kooperatives Vorgehen bemühen. Es wird saniert, dann folgt die Rechnung.

Das ist ein Fehler, denn mit einer besseren Kommunikation könnten sie sich Umtriebe, Streitigkeiten und Kosten sparen. «Vermieter, die offen informieren und mit ihren Mietern die Verständigung suchen, fahren in aller Regel besser», sagt Thrier. Heute muss er feststellen, dass sich Sanierungen häufen, deren Zweck offenkundig nicht bessere Wohnun-

gen, sondern nur höhere Mieten und Renditen sind.

## 400 Franken mehr Miete

In Dornach zum Beispiel wollte der Besitzer einer Überbauung am Birschweg 4 Franken 20 pro Quadratmeter mehr Miete im Monat heuschen, obwohl die Sanierung noch gar nicht abgeschlossen war und auch keine Bauabrechnung vorlag. Fr. 4.20 tönt nach wenig, doch bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung macht dies bereits 420 Franken mehr Miete im Monat aus. An der Heidenlochstrasse in Liestal hatte der Besitzer die Sanierung überhaupt nicht im Griff. Auf der Baustelle fehlten minimalste Sicherheitsmassnahmen.

Der MV musste sogar die Behörden einschalten. Der Eigentümer bot den Mietenden lediglich 700 Franken als Entschädigung für die Umtriebe an – viel zu wenig. Auch hier war der Umbau noch gar nicht abgeschlossen, als bereits der Mietaufschlag im Briefkasten lag.

An der Bärengasse in Birsfelden wurde die Erhöhung mit einer umfassenden Sanierung begründet. Es gab aber lediglich neue Elektrolei-

tungen, einen neuen Herd und eine neue Gasheizung. Zudem wurde im Treppenhaus noch eine neue Beleuchtung installiert. Das soll «umfassend» sein? Sicher nicht. Bei einem Mehrfamilienhaus in Allschwil war wenig angekündigt, aber viel geplant. Im letzten Dezember erhielten die Mietenden von Wincasa einen Brief, dass ab Mai saniert werde. Gewitzte Betroffene schauten sich auf der Gemeinde das Baugesuch an und stellten fest: Die geplanten Eingriffe sind viel grösser als im Brief mitgeteilt. Jegliche Angaben über die Höhe des neuen Mietzinses und über allfällige Entschädigungen während der Bauzeit fehlten zu die-



Nach der Renovation stieg die Miete in diesem Block um mehr als vier Franken pro Quadratmeter und Monat.



In Dornach kam der Mietaufschlag vor der Bauabrechnung.

# fschlag

## Vermieter muss rechtzeitig informieren

sem Zeitpunkt. Weil sich die Mietenden jetzt mit Hilfe des MV wehren, wird sich Wincasa zu mehr Angaben bequemen müssen.

### Null Abrechnung

Einen schlechten Eindruck hinterliess die Migros-Pensionskasse in Möhlin. Dort sanierte sie am Rüttenweg/Rhiburgerstrasse vier Wohnhäuser und schickte den Mietenden einen Aufschlag von mehr als 4 Franken pro Quadratmeter und Monat ins Haus, Einzige Begründung: «Gemäss Schreiben vom November 2011.» Keine Abrechnung, keine Details, nichts. Zudem hielt es die Pensionskasse nicht einmal für nötig, die Mieten bei dieser Gelegenheit dem gesunkenen Referenzzinssatz anzupassen. «Sind wir eigentlich nur dazu da zu zahlen?», mochte sich mancher Mieter gefragt haben.

«40% aller Baselbieter Wohnungen wurden in der Zeit von 1960 bis 1980 erstellt», weiss Urs Thrier. Die meisten dieser Liegenschaften seien mehr schlecht als recht unterhalten. «Dies obwohl die Mieter mit ihrem Mietzins stets auch den laufenden Unterhalt bezahlen.» Thrier meint, dass allgemein ein grosser Renovationsbedarf bestehe. Er werde durch die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt noch angeheizt: «Die Investoren erhalten wegen der Tiefzinspolitik der Notenbanken das Geld praktisch umsonst, und sie können ihre Kosten wegen ihrer aktuellen Marktmacht relativ einfach auf die Mietzinsen überwälzen.» Diese Faktoren lösten die derzeitige Renovationswelle aus. Es sei daher umso wichtiger, dass sich die Betroffenen zusammenschliessen, um gemeinsam ihre Rechte zu wahren.

### Frühzeitig melden

Wie die obigen Beispiele zeigen, ist eine frühzeitige Information entscheidend. Eine nachträgliche Intervention beim Mietzinsaufschlag ist schwieriger als eine vor dem Beginn der Sanierung. Melden Mietende rechtzeitig ihre Ansprüche an, können sie sich am Schluss auch besser durchsetzen, bis hin zur Frage der Entschädigung für die Umtriebe während der Bauzeit.

«Es ist in ihrem ureigenen Interesse, wenn sich Betroffene umgehend beim MV melden, wenn sie von einer bevorstehenden Renovation hören oder von der Verwaltung einen entsprechenden Brief erhalten», so Urs Thrier.

*Vermieter müssen bei Umbauten rechtzeitig informieren und schonend vorgehen. M&W sprach mit Felicitas Huggenberger, Anwältin und Geschäftsleiterin des MV Zürich, über die Mieterrechte bei Sanierungen.*

«Die Immobilienmärkte boomen, und das hat Auswirkungen auf die Mietverhältnisse bei Umbauten und Sanierungen», diagnostiziert Felicitas Huggenberger die derzeitige Lage. Sie hat verschiedene Strategien der Vermieter ausgemacht: Die einen kündigen das ganze Mehrfamilienhaus leer, um freie Hand für den Umbau zu haben, die anderen sanieren während laufendem Mietvertrag. Welche Strategie sie wählen, kommt auf die Lage der Immobilie an.



Felicitas Huggenberger

### Unterhalt inbegriffen

Rechtlich gesehen ist ein Umbau eine Veränderung am ursprünglichen Zustand der Mietsache, zum Beispiel der Einbau eines Lifts oder die Verminderung der Grundfläche. Wenn nur Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden, so sind diese vom Vermieter zu berappen. Huggenberger kritisiert: «Wir müssen immer wieder beobachten, dass aufgeschobener Unterhalt zu notwendigen Umbauarbeiten führt.» Laut Gesetz (Art. 260 OR) kann der Vermieter Erneuerungen nur vornehmen, wenn sie für den Mieter «zumutbar» sind. Während einer laufenden Kündigung darf nicht saniert werden. Sodann muss er auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen.

Ob ein Umbau zumutbar ist, bemisst sich nach Kriterien wie etwa die Beeinträchtigung oder die Auswirkung auf den Mietzins. Im Streitfall müssen die Gerichte eine Interessenabwägung vornehmen, wobei die Beweislast beim Vermieter liegt. Richter haben auch schon eine Informationspflicht des Vermieters anerkannt. Denn betroffene Mieter müssen ja vor dem Umbau die Zumutbarkeit prüfen können. «Leider ist es in der Praxis so, dass nur ungenü-

gend informiert wird und die Gerichte meist die Interessen des Eigentümers höher gewichten», sagt Huggenberger. Sie kritisiert auch, dass mit Leerkündigungen die ursprünglichen Absichten des Gesetzgebers umgangen werden.

### Umbau muss schonend sein

Geht ein Vermieter bei einer Renovation unkorrekt vor, so empfiehlt Huggenberger eine schriftliche Beanstandung, allenfalls auch vorsorg-

verlangen. Dazu sind möglichst genaue Angaben nützlich: «Hilfreich sind Fotos, ein Umbautagebuch, Notizen zum Lärm etc.», sagt Huggenberger. Die Höhe einer Mietzinsreduktion liegt im Ermessen des Richters. M&W berichtet regelmässig über diesbezügliche Entscheide.

Wichtig nach dem Umbau: Der Vermieter darf nur die wertvermehrenden Investitionen auf den Mietzins überwälzen. Dazu muss er eine definitive Bauabrechnung vorlegen.



Der Vermieter hat eine Pflicht zum möglichst schonenden Umbau.

liche Massnahmen beim Gericht, aber dies nur nach vorgängiger Rechtsberatung. Die Mieter sollten darauf bestehen, dass ein Hausbesitzer die nötigen Vorkehrungen trifft, damit der Umbau möglichst schonend ausfällt. Rechtlich durchsetzbar ist dies aber nur schwer. Als rechtzeitige Information erachtet sie mindestens die Einhaltung der Kündigungsfrist, also in der Regel drei Monate. Weiter haben Mieter das Recht, bei Lärm, Staub und Umtrieben eine Mietzinsreduktion zu

Als problematisch stellt sich immer mehr die Regel heraus, wonach bei einer umfassenden Sanierung pauschal 50 bis 70% der Kosten als wertvermehrend angenommen werden. Für Huggenberger ist dies zu hoch. Werden die getätigten Investitionen genau analysiert, stellt sich meist heraus, dass ein viel tieferer Satz gerechtfertigt ist. «Die Regelung, die in Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festgelegt ist, sollte angepasst werden.»

# «Die Tage der Halogen-Spots

Beim Stromsparen liegt einiges drin. Wer alle Möglichkeiten ausschöpft, kann die Haushaltskosten spürbar entlasten. M&W war bei einer Familie zu Gast, die Erfahrungen mit dem Stromsparen gesammelt hat.

Rolf und Erika Häfliger wohnen in einer 4<sup>1/2</sup>-Zimmerwohnung in Frauenkappelen BE. Ihren Stromverbrauch beobachten sie seit Jahren. Als das EW eine Energiespar-Plattform anbot, stieg ihre Motivation noch, genauer hinzuschauen. Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses öffnet Rolf Häfliger einen Kasten. Darin befinden sich die Stromzähler der sechs Wohnungen. «Gäng am Mittwoch» notiert er hier seinen Zählerstand und trägt den Wert dann am PC auf «Oscars Energiesparwelt» ein.

## Spielerisch sensibilisieren

Die Online-Plattform der Bernischen Kraftwerke (BKW) will Kunden für ihren Stromverbrauch sensibilisieren und spielerisch zum Stromsparen motivieren. Über 22'000 BKW-Haushaltkunden haben sich bisher registriert. Wer seinen Zählerstand regelmässig eintippt, erhält anhand einer siebenstufigen Energieetikette die Information, wie gut der Haushalt in Sachen Stromverbrauch etwa dasteht: Die beste Klasse A steht für sehr sparsam, G für verschwenderisch. Rolf und Erika Häfliger haben es in die zweitbeste Klasse B ge-

## Und was macht Ihr Stromversorger?

Nicht nur die BKW helfen ihren Kunden beim Stromsparen. Immer mehr Stromversorger bieten solche Dienstleistungen, von der Energieberatung bis zu Förderprogrammen. Wegweisend ist das Engagement der Service Industriels de Genève (SIG). Das Genfer Stadtwerk wurde dafür vom Bundesamt für Energie mit dem «Watt d'Or» ausgezeichnet. Dank Energiesparprogrammen wurden letztes Jahr rund 70 Millionen kWh Strom eingespart. Ziel ist es, bis 2014 pro Jahr 125 Millionen kWh einzusparen. Das entspricht dem jährlichen Stromverbrauch von 30'000 typischen Vierpersonenhaushalten.

Bilder zVg



Erika und Rolf Häfliger haben ihre Wohnung konsequent auf Stromeinsparungen durchleuchtet.

schaft. Schon im Korridor des Untergeschosses fällt die Beleuchtung auf. Bewegungssensoren sorgen dafür, dass das Licht nur brennt, wenn sich dort jemand aufhält. Das gilt auch für die Einstellhalle, den Keller und das Treppenhaus. Halten die installierten Sparlampen das häufige Ein- und Ausschalten aus? «Ein versierter Mitbewohner hat Lampen gesucht, die sich dafür eignen», erklärt Rolf Häfliger. Solche Sparlampen

sind schaltfest: Sie können pro Tag hundert- bis zweihundertmal ein- und ausgeschaltet werden, ohne dass sie vorzeitig kaputt gehen. Der Augenschein zeigt: Die Lampen sind schnell hell, flackern nicht und geben angenehmes Licht.

Beim Blick in die Waschküche der Häfligers fällt auf, dass da nur eine Waschmaschine steht, aber kein Tumbler. An der Wand ist ein Raumluftwäschetrockner montiert. Er

verkürzt die Trocknungszeit der aufgehängten Wäsche und entfeuchtet die Luft. «Ich habe das Gerät nur zweimal benutzt», sagt Erika Häfliger. Wenn das Kippfenster im kleinen, abgeschlossenen Raum offenstehe, trockne die Wäsche an der Leine ebenso gut. Ohne Stromverbrauch. Im Sommer kommt der Wäscheständer im Freien zum Zug.

## Grossverbraucher Elektroboiler

Ein wesentlicher Grund für den gesunkenen Stromverbrauch ist sicher beim Elektroboiler zu finden, der in der Wohnung installiert ist. Gemäss der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz verbraucht allein dieses Gerät in einem Zweipersonenhaushalt rund 2000 kWh im Jahr. Bei vier Personen sind es schnell über 3000 kWh. Dass der Elektroboiler ein Stromfresser par excellence ist, ist den Häfligers klar. «Wir wollten ihn durch einen Wärmepumpen-Boiler ersetzen, doch das ging aus bautechnischen Gründen leider nicht», berichtet Rolf Häfliger. Das hätte den Stromverbrauch fürs Warmwasser um 60 Prozent reduziert. Dennoch: Gemessen am Stromver-



Ein kritischer Blick auf den Stromzähler klärt auf.

# sind gezählt»



Wohnzimmer spendet eine Stehleuchte mit Leuchtstoffröhre stimmiges Licht. Und auch im Büro von Rolf Häfliger hängen drei LED-Spots an der Decke. Die Tage der diversen noch installierten Halogen-Spots, sind gezählt. «Die wechseln wir, wenn sie kaputt gehen», sagt Erika Häfliger. Als nächstes kommt jedenfalls der stromfressende Halogen-Deckenfluter in der Küche dran. Ersetzt wird er durch eine effiziente LED-Pendelleuchte über dem Esstisch.

## Sportlich unterwegs

In Sachen Stromsparen sind die Häfligers sportlich unterwegs. Rolf Häfliger ist zudem ein begeisterter Velofahrer. Den Arbeitsweg nach Köniz legt er meist mit seinem Bike zurück. Auf dem Heimweg macht er schon mal einen Umweg von 40 Kilometern. «Mein Ziel sind 5000 Kilometer pro Jahr auf dem Velo», erklärt er. Das entspricht zwanzig mal der Strecke von Frauenkappelen nach Ruggell im Fürstentum Liechtenstein. Von dort stammt seine Frau Erika. Die 250 Kilometer ostwärts hat Rolf Häfliger schon an einem Tag zurückgelegt. Fast fünfzehn Stunden sass er im Sattel. Dagegen ist Stromsparen geradezu ein Erholungsprogramm.

Armin Braunwalder



Auch bei der Kaffeemaschine kann man Strom sparen.

## Service

→ Hier einige interessante Links zum Thema Stromsparen:

- [www.oscar.bkw-fmb.ch](http://www.oscar.bkw-fmb.ch) (Oscars Energiesparwelt)
- [www.eco21.ch](http://www.eco21.ch) (SIG-Programme)
- [www.topten.ch](http://www.topten.ch) (stromsparende Geräte)
- [www.energybox.ch](http://www.energybox.ch) (Online-Beratung für Stromverbrauch im Haushalt)

brauch des typischen Zweipersonenhaushalts, den die Agentur für Energieeffizienz ermittelt hat, stehen die Häfligers besser da.

Stromsparen ist also nicht immer einfach. Diese Erfahrung machte auch Erika Häfliger nach dem Kauf der Wohnung. Sie musste sich gegen den Küchenbauer durchsetzen. «Geschirrspüler und Kühlschrank, die eingebaut werden sollten, haben mich nicht überzeugt.» Ein wichtiges Kriterium war für sie der Stromverbrauch. Erika Häfliger entschied sich für andere Marken und die damals beste Energieeffizienzklasse. «Wir mussten zwar einen Aufpreis bezahlen, aber das hat sich gelohnt», ist sie überzeugt. Nach diesem Grundsatz haben die Häfligers vor fünf Jahren auch beim Ersatz des Gefrierschranks gehandelt. In Frage kam für sie nur ein Gerät der damals besten Klasse A++.

Auch bei der Wohnraumbeleuchtung, die in Schweizer Haushalten zu den grossen Stromverbrauchern gehört, haben bei den Häfligers effiziente Lampen und Leuchten Einzug gehalten. Zwei elegante LED-Spots beleuchten die Bar in der Küche. Im

# Bundesgericht gibt Mietenden Recht

*Die Mietenden einer Überbauung in St.Gallen erhalten eine Mietzinsreduktion. Der Weg dahin war aber steinig. Die Vermieterin Swiss Life zog den Fall bis vor Bundesgericht.*

In den Siebzigerjahren erstellte die Rentenanstalt im Westen der Stadt St.Gallen eine Überbauung mit 200 Wohnungen und rund 20 Terrassenhäusern. Die Wohnungen sind heute noch schön und haben viel Abendsonne. Einige Mieter wohnen seit dem Anfang hier, nicht zuletzt weil die Rentenanstalt eine faire Vermieterin war. Die Hypozinssenkungen seien jeweils unaufgefordert an die Mietenden weitergegeben worden, erzählen die Bewohner.

## Der Wind hat gedreht

Seit aber die Rentenanstalt zur Swiss Life, die Genossenschaft zu einer AG wurde und die Bewirtschaftung der Livit übergeben wurde, weht ein anderer Wind. Ab 2005 wurden die Terrassenhäuser einzeln verkauft, ab 2006 die 200 Mietwohnungen saniert. Nach Abschluss der ersten Etappe teilte die Livit eine Mietzins-erhöhung mit einem wertvermehrenden Anteil von pauschal 60% mit. Rund 100 Betroffene waren damit nicht einverstanden und fochten den Aufschlag an (M&W berichtete). Das Kreisgericht St.Gallen setzte den wertvermehrenden Anteil auf 50% fest, obwohl aufgrund der Investitionsvolumen eher ein Anteil von 30 bis 35% richtig gewesen wäre. Die Mietenden akzeptierten den Entscheid aber, und die Kosten der weiteren Etappen wurden analog dem Urteil mit einem Vergleich auf die Mieten überwälzt.

Rund ein Jahr später wurde der Referenzzinssatz von 3.5% auf 3.25% gesenkt. Da die Livit die Mieten nicht von sich aus nach unten anpasste, stellten viele Mieter ein Senkungsgesuch. Die Reduktion wurde daraufhin gewährt. Nachdem der Referenzzinssatz um ein weiteres Viertelprozent gesunken war, stellten die Mieter erneut ein Senkungsbegehren. Zum Erstaunen aller verweigerte die Livit aber diese Senkung. Sie machte geltend, dass sie ausserordentliche Unterhaltskosten gehabt habe, nämlich die 50% der Sanierungskosten, die nicht wertver-

mehrend sind. Das ergab eine Erhöhung von über 10%, die sie dem Senkungsguthaben gegenverrechnete und als Reserve vorbehielt.

Das verstanden die Mieter nicht, und sie fochten diese Argumentation wieder mit Hilfe des MV vor Schlichtungsstelle an. Dort kam keine Einigung zustande, und es begann ein langer Weg durch alle Gerichtsinstanzen. Kurz vor Weihnachten erhielten die Mietenden den Entscheid des Bundesgerichts: Die Beschwerde des Vermieters wird abgewiesen. In der im Januar zugestellten Begründung stützte das Bundesgericht die Auffassung der Mietenden, dass mit dem abgeschlossenen Vergleich nach der Renovation alle Kosten der Sanierung überwälzt sind. Die Mieter hätten darauf vertrauen dürfen.

## Aufgeschobener Unterhalt

Während den Vergleichsverhandlungen war nie auch nur mit einem Wort die Rede davon gewesen, dass weitere Kosten überwälzt würden. Das Bundesgericht hielt ausdrücklich fest, dass die Mieter damit auch nicht rechnen mussten, denn der nicht wertvermehrende Anteil sei nicht automatisch ausserordentlicher, sondern allenfalls aufgeschobener Unterhalt. Sonst würde der Artikel in der Mietrechtsverordnung, der den wertvermehrenden Anteil als Pauschale vorgibt, keinen Sinn machen.

Leider ist die Geschichte noch nicht ganz an ausgestanden. Die weiteren Senkungsbegehren bis zum Referenzzinssatz von 2.25% sind bis zu diesem höchstrichterlichen Entscheid sistiert worden. Der Senkung auf den aktuellen Satz dürfte aber nichts mehr im Wege stehen, nachdem das Bundesgericht den vom Vermieter behaupteten Vorbehalt vom Tisch gewischt hat. Die Mietenden, die sich am Verfahren beteiligten, wird's freuen: Sie erhalten rückwirkend zu viel bezahlte Miete zurück.

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».

# «Investoren und Politik waren nervös»

Anfang Februar hat der MV Zürich die Studie «Immo Dorado Zürich-West – Bilanz 2013» vorgestellt. Schon heute sei spürbar, dass sie die künftige Diskussion stark beeinflusse, sagt Kommunikationschef Walter Angst im M&W-Interview.

## Warum hat der MV Zürich «Immo Dorado» in Auftrag gegeben?

Wir haben in den letzten zehn Jahren die Öffnung sogenannter Entwicklungsgebiete immer wieder als viel zu investorenfreundlich kritisiert. Im Dezember 2011 hat das offizielle Zürich zuerst das Boomquartier im Westen bejubelt, im Dezember 2012 dann die Europa-Allee.



Walter Angst

Mit dem Studien-Auftrag wollten wir in Erfahrung bringen, ob dieser Jubel für die in Zürich-West realisierten Projekte berechtigt ist. Unser Fokus war dabei weder die Architektur noch das umgesetzte Kapital. Wir wollten wissen, wer im neuen Stadtteil wohnt und arbeitet, wer die grossen Gewinne macht und ob das neue Quartier etwas zur Lösung der grossen Wohnprobleme beiträgt.

## Und die Bilanz?

Die Projekte, die von den Autoren des Inura Institut Zürich untersucht wurden, karikieren die Entwicklungsziele, welche die Stadt sich selber für ein nachhaltiges Zürich gesetzt hat: Der Wohnflächenverbrauch ist enorm hoch, die Wohnungpreise liegen klar über den schon sehr hohen Neubauwerten im Rest der Stadt, und die Erschliessung für den Langsamverkehr funktioniert nicht. Statt ein neuer Stadtteil sind Einzelprojekte realisiert worden, jedes einzelne davon mit dem Ziel, dem jeweiligen Eigentümer einen maximalen Gewinn zu bringen.

Es gab ja auch gewisse Vorwürfe... Man hat der Studie eine selektive Wahrnehmung vorgeworfen. Die po-

Bild m&w



Vorschneller Jubel: Bei der Planung des neuen Quartiers Zürich West wurden Fehler gemacht.

sitiven Beispiele seien gar nicht untersucht worden. Doch das Gegenteil ist der Fall. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass einige Projekte eigentliche Pioniertaten waren. Die Siedlung Limmat-West, die Wohnsiedlung KraftWerk1, das Steinfelsareal oder die Entwicklung des alten Sulzer-Escher-Wyss-Areals gehören dazu. Nur waren das alles Vorhaben, die vor der neoliberalen Neuorientierung der Zürcher Stadtentwicklungspolitik Ende der 90er-Jahre geplant und zum Teil auch schon realisiert wurden.

## War es nicht absehbar, dass die Glaubwürdigkeit der Studie in Frage gestellt würde?

Wir haben vor der Publikation festgestellt, dass einzelne Investoren und das offizielle Zürich sehr nervös sind. Die Stadt hat sich geweigert, am Städtebau-Stammtisch der Architekturzeitschrift «Hochparterre» teilzunehmen, an dem die Studie vorgestellt und kontrovers diskutiert wurde. Wir haben mit bissigen Kommentaren, aber nicht mit so wenig sachbezogener Kritik gerechnet.

Trifft das auch auf die Kritik der Direktorin von Stadtentwicklung Zürich zu, die meinte, die Studie

## sei «ideologisch gefärbt»?

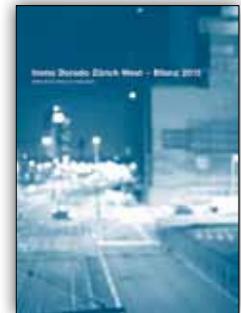
Ja. Wo sie direkte Kritik übt, zitiert Anna Schindler die Studie falsch, wie auf unserer Webseite nachzulesen ist. Und wo sie Erklärungen für das Handeln der Stadt zu geben versucht, argumentiert sie wenig überzeugend. Auf die Kritik, die Verwaltung habe von den Investoren keine Gegenleistungen für die enormen Mehrwerte eingefordert, verweist sie auf das Manegg- und das Zollfreilager-Areal. Beim Zollfreilager haben die Investoren aber erst wegen eines vom MV mitgetragenen Referendums dem Bau von 200 Studentenzimmern zugestimmt. Und in der Manegg hat sich die Stadt bis zum Schluss dagegen gewehrt, dass vor der Beschlussfassung über den Gestaltungsplan mit den Grundeigentümern ein Mindestanteil an genossenschaftlichen Wohnungen vereinbart wurde.

## Dann hat der MV aber sein Ziel verfehlt, der Diskussion zur Stadtentwicklung eine neue Dynamik zu geben?

Nein, im Gegenteil. Der CEO von Mobimo, Christoph Caviezel, hält die Kritik an der fehlenden Durchmischung für berechtigt. Er stellte sich als einziger Vertreter der Investoren

der Diskussion am Städtebau-Stammtisch, der mit 300 Zuhörern sehr gut besucht war. Jede Immobilienfirma habe in Zürich-West nur ihre Parzelle berücksichtigt und deshalb möglichst teure Objekte erstellt. Künftig werde Mobimo mehr auf Wohnungen setzen, die auch für den Mittelstand bezahlbar seien.

Natürlich ist dieses Statement Ausdruck der Vermarktungsschwierigkeiten im Luxussegment. Wenn die Investoren aber schon eine neue Linie einschlagen, wird auch die Politik folgen müssen. Auf diese Neuorientierung wird «Immo Dorado» seine Wirkung entfalten.



→ «Immo Dorado Zürich West – Bilanz 2013». Inura Zürich Institut, Dr. Philipp Klaus, Fr. 20.– (plus Fr. 3.– Porto). Bezug: MV Zürich, Tellstr. 31, 8026 Zürich. immodorado@mvzh.ch

# Zürich übernimmt «Zuger Modell»

Der Zürcher Gemeinderat will in Gestaltungsplänen einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festlegen können. Die Einzelinitiative der Präsidentin des Stadtzürcher MV gab den Anstoss.

Im November 2009 hat Manuela Schiller im Stadtparlament eine Einzelinitiative eingereicht. Die Präsidentin des MV Stadt Zürich wollte Grundeigentümer verpflichten können, in bestimmten Gebieten einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen zu realisieren. In der Bau- und Zonenordnung (BZO) sollte neu eine Gestaltungsplanpflicht für preisgünstigen Wohnungsbau eingefügt werden. Der Gemeinderat überwies in der Folge die Einzelinitiative dem Stadtrat zur Prüfung.

## Im Einvernehmen mit Grundeigentümern

Drei Jahre später ist nun endlich klar, wie die Stadt das «Zuger Modell» mit planerischen Mitteln umsetzen wird. Ende Februar hat der Gemeinderat einer von AL, SP, Grü-

nen und CVP eingereichten Motion zugestimmt, die eine entsprechende BZO-Änderung verlangt. Bei wertvermehrenden Auf- und Umzonungen soll im Einvernehmen mit den Grundeigentümern ein Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen in Gestaltungsplänen festgelegt werden können. Der Stadtrat ist mit dem Vorschlag einverstanden. Vorausgegangen war ein zähes Ringen.

## Fragile Mehrheit für günstigen Wohnungsbau

Mit einer Änderung des Planungs- und Baugesetzes wollen SP und CVP die Spielräume der Zürcher Gemeinden bei der Förderung des preisgünstigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus erhöhen. Die SP fordert mit einer kantonalen Volksinitiative, dass die Gemeinden Zonen einrichten dürfen, in denen ein Mindestanteil der Wohnungen nach den Prinzipien der genossenschaftlichen Kostenmiete bewirtschaftet werden. CVP-Fraktionschef Philipp Kutter hat mit einer parlamentarischen Initiative verlangt, dass in den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden «Anordnungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau» gemacht werden können. Beide Vorstösse wür-

Zuerst wollte der Stadtrat die Einzelinitiative für ungültig erklären, weil diese nicht mit dem Kantonalzürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) vereinbar sei. Der MV hat darauf den Raumplaner Hansruedi Diggelmann beauftragt, die stadträtlichen Argumente zu prüfen und die Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Einzelinitiative PBG-konform umgesetzt werden könnte.

## Vereinbarung nötig

Diggelmann kam zum Schluss, dass Mindestanteile an preisgünstigen Wohnungen in Gestaltungsplänen festgeschrieben werden können, wenn dies im Zusammenhang mit wertvermehrenden Auf- und Umzonungen mit den Grundeigentümern so vereinbart werde. Solche Vereinbarungen seien sogar erwünscht, wenn dadurch der Weg für eine sozialverträgliche Verdichtung freige-macht würde.

Ein Jahr lang hat die zuständige Kommission des Gemeinderats über die unterschiedlichen Auslegungen des Zürcher Planungs- und Baugesetzes gebrütet. Jetzt liegt mit der Motion von CVP, SP, Grünen und AL das Ergebnis in Form eines indirekten Gegenvorschlags vor. Deren Umsetzung wird ein Paradigmenwechsel in der Wohnbaupolitik sein. Die NZZ brachte es in ihrer Berichterstattung auf den Punkt: «In Zürich sollen Investoren künftig dann dichter bauen dürfen, wenn sie einen Teil der Wohnungen zu tiefen Preisen vermieten.»

## Service

→ Die Doku zur Einzelinitiative Schiller auf [www.mieterverband.ch/zuernich](http://www.mieterverband.ch/zuernich)

## ENERGIEEFFIZIENT KOCHEN (5)

# Spart Aufwärmen Energie?

Die Messung des Stromverbrauchs beim Kochen und beim Aufwärmen bringt interessante Erkenntnisse. Erstens: Ein Kilo statt ein halbes Kilo Kartoffeln zu dämpfen, braucht nicht doppelt so viel Strom. Der Mehrverbrauch liegt bei rund 40 Prozent. Zweitens: Der Stromverbrauch mit der Pfanne auf dem Induktionsherd liegt mit 304 Wattstunden

(Wh) fast dop-

pelt so hoch wie mit der Isolierpfanne auf Glaskeramik (155 Wh). Dieses Resultat spricht nicht gegen die Induktionstechnik, sondern für die auf allen Kochfeldtechnologien effizienteste Kochmethode mit Isolierpfanne und wenig Wasser.

Drittens: Das Mikrowellen-Gerät brauchte fürs Aufwärmen von 500 Gramm Kartoffeln mit Abstand am wenigsten Strom (64 Wh). Knapp 60 Prozent höher lag der Verbrauch mit der Bratpfanne auf dem Induktionsfeld (101 Wh). Auf dem Glaskeramikherd resultierten mit der Bratpfanne 121 Wh, also fast doppelt so viel wie in der Mikrowelle. Im Vergleich zu diesen klassischen Aufwärmmethoden verbrauchte der Steamer zwei- bis viereinhalb mal so viel Strom (288 Wh).

Die vierte Erkenntnis: Zweimal ein halbes Kilo Kartoffeln in der Isolierpfanne auf dem Glaskeramikfeld frisch zu garen (mit wenig Wasser) braucht so-



Auch Aufwärmen braucht reichlich Energie.

men im Mikrowellengerät. Alle anderen untersuchten Kombinationen von Koch- und Aufwärmmethoden brauchen im Vergleich dazu 30 bis 200 Prozent mehr Strom.

Ob frisch Kochen oder Aufwärmen effizienter ist, hängt also sehr von den Koch- und Aufwärmmethoden ab. Als Faustregel kann man sagen: Wer sehr effizient kocht, braucht fürs Aufwärmen kaum weniger Strom als wenn ein zweites Mal frisch gekocht wird.

Anette Michel

\*Bericht «Energieeffizienz von Kochmethoden» im Auftrag von WWF Schweiz und den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ): Download unter [www.wwf.ch/kochen](http://www.wwf.ch/kochen) oder [www.topten.ch](http://www.topten.ch)

## 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)

## Aus Werbetexten abgeschrieben

Zum Artikel «1300 günstige Wohnungen gesichert», M&W 1/2013

Ich freue mich immer über die lehrreiche und interessante Lektüre, die das M&W regelmässig bietet. Diesmal aber erstaunt mich der ausnahmslos positive Artikel über die PWG im letzten M&W – vor allem jener Satz, in dem das Projekt der Viadukt-Umbauten im Kreis 5 erwähnt wird. Es steht, dass sich in den Bögen «Gewerberäume, Ateliers und Läden» befinden. Dies scheint mir aus den Werbetexten der PWG abgeschrieben zu sein und nicht der Realität zu entsprechen, die ich als langjährige direkte Anwohnerin erlebe.

Ich bin seit über zehn Jahren Mieterin eines Ateliers in einem direkt an das Viadukt angrenzenden Haus und habe auch lange im Kreis 5 in unmittelbarer Nähe des Viadukts gewohnt und habe deshalb die jahrelange Auseinandersetzung um dieses Projekt direkt mitbekommen. Tatsächlich wurden den QuartierbewohnerInnen während Jahren «Ateliers» versprochen. Da aber die Mieten der neuen Räume um mindestens Faktor fünf höher liegen als vor dem Umbau der Viaduktbögen, ist die

Realität die, dass sich kein einziges Atelier im Viadukt befindet. Einzig «The Hub» könnte in diese Kategorie fallen, entspricht aber mehr einem Büroraum, in dem man sich für mehrere hundert Franken im Monat einen Tisch in einem Grossraumbüro mietet, was nicht wirklich einem Atelier gleichkommt.

Mir scheint, dass die PWG in diesem Punkt eindeutig nicht hält, was sie in den jahrelangen Diskussionen mit der Quartierbevölkerung und den ansässigen Kulturschaffenden versprochen hat, und dass die scheinbar im Viadukt befindlichen «Ateliers» bloss eine geschickte Marketingmasche sind, um zu vertuschen, dass es innerhalb dieses Projekts nicht gelungen ist, für die Anwohner erschwingliche Kultur- und Arbeitsräume im Kreis 5 zu erhalten. Wie befürchtet ist vielmehr eine «Schicki-Micki-Zone» entstanden, die einen Fremdkörper im Quartier darstellt. In diesem Sinne bin ich als Leserin etwas enttäuscht, dass der Autor oder die Autorin dieses Berichts hier einfach auf vorfabrizierte Werbesätze der Stiftung zurückzugreifen scheint.

Anna Cholinska, per E-Mail



[www.facebook.com/mieterverband](http://www.facebook.com/mieterverband)

### Total sauber, nehmen Sie uns beim Wort!



Total-Reinigung  
Lättenstr. 39  
8952 Schlieren

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

**Tel. 0800 60 6000** oder  
**info@total-reinigung.ch**  
[www.total-reinigung.ch](http://www.total-reinigung.ch)

### Haben Sie Mietprobleme?

**MV HOTLINE**  
**0900 900800**  
**(CHF 3.70/Min., aus dem Festnetz)**

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn

Kurze telefonische Rechtsauskünfte des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes: Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr



### 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

# Haftet der Vermieter für Schimmel?

**Frage:** Letztes Jahr bin ich in einen Neubau eingezogen. Nun ist im Kellerabteil Schimmelpilz aufgetreten. Mein Skianzug ist völlig verschimmelt. Was kann ich in dieser Situation tun?

**Hotline:** Dieses Problem ist typisch in Neubauten, wenn der Beton noch nicht vollständig ausgetrocknet ist. Rechtlich gesehen handelt es sich um einen Mangel am Mietobjekt. Das heisst, Sie haben Anspruch auf eine Mietzinsreduktion und grundsätzlich auf Schadenersatz. Dies bedeutet, dass Ihnen der Vermieter die Reinigung des Skianzugs oder sogar die Anschaffung eines neuen bezahlen muss. Bei einer Neuanschaffung ist aber die Altersentwertung zu berücksichtigen. Der Vermieter muss

deshalb nicht den Neuwert des Anzugs vergüten.

Wie viel die Altersentwertung ausmacht, ist im Einzelfall Ermessenssache. Es gibt keine allgemeinverbindliche Tabelle dazu. Unter Umständen kann der Vermieter auch einwenden, er zahle keinen Schadenersatz, weil Sie hin und wieder einen Blick in den Keller werfen und den Skianzug rechtzeitig aus dem Abteil hätten entfernen müssen. Aus diesem Grund ist es tatsächlich ratsam, ein Kellerabteil nicht einfach monatelang unbeobachtet zu lassen, sondern öfters nachzusehen.

Wichtig ist in Ihrem Fall die Einhaltung gewisser Formalitäten: Eine Mietzinsreduktion haben Sie erst

vom Zeitpunkt an zugute, in dem der Vermieter vom Schimmelbefall erfahren hat. Reklamieren Sie also sobald wie möglich mit eingeschriebenem Brief. Und um eine Entschädigung für eine Neuanschaffung des Skianzugs geltend zu machen, wären Belege hilfreich, die zeigen, was der Anzug gekostet hat. Übrigens: Weil ein Neubau austrocknen muss, können Sie als Erstmietler im ersten Jahr eine Reduktion der Heizkosten verlangen. Die Reduktion beträgt 10 Prozent der Heizkosten, wenn Sie zwischen 1. April und 30. Juni eingezogen sind. Beim Einzug zwischen 1. Juli und 30. September sind es 15 Prozent und beim Einzug zwischen 1. Oktober und 31. März 20 Prozent.



Schimmel ist rechtlich gesehen ein Mangel am Mietobjekt.

## Muss ich die Steuerrechnung zeigen?

**Frage:** Nachdem ich mich um eine Wohnung beworben habe, hat der Vermieter verlangt, dass ich ihm zur Überprüfung des Einkommens die Steuerrechnung einsehe. Im weiteren will er, dass ich ihm eine Bestätigung meiner Bank über den aktuellen Stand meines Kontos vorlege. Ist das zulässig?

**Hotline:** Diese Forderungen gehen eindeutig zu weit. Gemäss einem Merkblatt des Eidgenössischen Datenschutzbeauftragten ([www.edoeb.ch](http://www.edoeb.ch)) sind sie unzulässig. Das Problem ist, dass Sie die Wohnung wahrscheinlich nicht bekommen, wenn Sie die verlangten Dokumente nicht

liefern. Grundsätzlich steht Ihnen das Recht auf Notlüge zu, wenn Ihnen ein Vermieter unzulässige Fragen stellt. Das heisst, Sie dürfen ihm eine unrichtige Auskunft geben, ohne dass er Ihnen später deswegen kündigen kann. Das gilt aber nur für Fragen, die Sie durch Ausfüllen ei-

nes Formulars beantworten müssen. Wenn Sie eine Steuerrechnung mit falschen Angaben und eine selbst fabrizierte Bankgarantie vorlegen, machen Sie sich der Urkundenfälschung schuldig und können dafür bestraft werden.

### HAUSHALT

## Vor dem Comeback des Suppenhuhns?

Alte Legehennen landen zu Millionen im Abfall. Das muss nicht sein, wenn wir uns wieder auf das gute alte Suppenhuhn besinnen würden. Neue Rezepte machen «gluschtig».

Was passiert mit den jährlich zwei Millionen ausgedienten Legehennen? Sie werden zu 90 Prozent zu Tiermehl verarbeitet. Dieses wird als Brennstoff in der Zementfabrik verwendet. Oder sie kommen in die Biogasanlage, werden dort kompostiert und dienen der Stromgewinnung. Nur die wenigsten Hennen werden geschlachtet. «Coop und Migros haben sich seit zwei Jahren voll auf Poulets spezialisiert und verweigern heute gar die Schlachtung», weiss die Zoologin Nadja Brodmann von der Nutztierschutzorganisation KAG Freiland.



Legehennen müssen Schwerarbeit verrichten – und was kommt danach?

### Poulet für Strom?

Dabei ist es wenig sinnvoll, hochwertiges Hühnerfleisch zu vernichten, wenn es sich noch bestens für die Ernährung eignet. Unsere Vorfahren wussten das und legten das Huhn am Ende in den Suppentopf. Daraus

wurde dann ein feines Suppenhuhn. Die Delikatesse ist allerdings schon lange aus der Mode geraten. Zu Unrecht, wie man bei KAG Freiland findet. Abgesehen von der Verschwendung sei es ethisch nicht vertretbar, Legehennen zur Stromproduktion zu verwenden, kritisiert Nadja Brodmann. KAG Freiland sucht nun andere Wege. So verkauft die Organisation ein «Huhnpaket», das neben Brüstli und Geschnetzeltem auch Bratwürste, Brätkügeli und Hamburger enthält. Alles bequeme Schnellkoch-Produkte aus Hühnerfleisch.

Zeitgemässe Rezepte aus Grossmutter's Suppenhuhn-Küche sind ein anderer Weg, der sich als Alternative zum Güggeli-Import aus allen möglichen Ländern anbietet. Aufgepasst: War das Suppenhuhn früher eine alte Henne mit eher zähem

Fleisch, so werden die heutigen Legehennen bereits nach einem Jahr ausgemustert. Sie sind also noch jung und zart. Zusammen mit dem Fona-Verlag hat KAG Freiland kürzlich das neue Kochbuch «Suppenhuhn – fast vergessen, neu entdeckt» vorgestellt. Es enthält über 70 Rezepte mit Hühnerfleisch, von Suppen und Vorspeisen bis zu Hauptgerichten.

Ob Hühnersuppentopf mit Zwiebeln und Lorbeer, Randenzwetschgensuppe mit Huhn und Ingwerschaum oder Selleriestrudel mit Hühnerbrust und Bärlauchbutter – Zeitgemässes mit Huhn schmeckt allen. Das Buch zeigt auch, wie man ein Huhn ausbeint, Geflügelconsommé herstellt oder Huhn mit Tomatenrisotto kombiniert. Ein echter Ideengeber.

→ Siegfried W. Rossal «Suppenhuhn – fast vergessen, neu entdeckt», 107 Seiten, Fr. 24.80. Alle Infos bei KAG Freiland [www.kagfreiland.ch](http://www.kagfreiland.ch) und beim Fona-Verlag [www.fona.ch](http://www.fona.ch).

Der gute Tipp

# Zügeltag – diesmal am 2. A

Bald ist wieder grosser Zügeltag. Muss man am Sonntag eine Wohnung abgeben? Darf der Vermieter Putzkosten verlangen? Was heisst «besenrein»? M&W gibt gute Tipps zum grossen Umzug.

«**E**in Aprilscherz?» fragt Ursula Meier ihren Vermieter, als dieser sich für eine Wohnungsabnahme am 1. April anmeldet. Doch er meint es ernst. «Sie haben ja auf Ende März gekündigt und müssen somit die Wohnung am ersten Tag des Folgemonats abgeben. Das steht im Mietvertrag.» Grundsätzlich hat der Vermieter nicht unrecht. Gemäss Gesetz ist eine Wohnung am letzten Tag der Mietdauer abzugeben. Das wäre bereits am 31. März. Viele Mietverträge sehen jedoch im Kleingedruckten vor, dass die Abgabe erst am Tag danach zu erfolgen hat. In gewissen Kantonen wie Zürich ist diese Verschiebung sogar ortsüblich und gilt auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag.

## Abgabe am 2. April

Dieses Jahr fällt der 1. April allerdings auf Ostermontag. Deshalb kommt Artikel 78 OR zur Anwendung, wonach sich die Abgabe auf den nächsten Werktag verschiebt. Das gilt an allen Sonn- und staatlich



Beim Umzug stellen sich viele Fragen. Wer sich rechtzeitig orientiert, fährt besser.

anerkannten Feiertagen. Ist ein Mietverhältnis auf Ende März 2013 gekündigt, muss die Wohnung somit in jedem Fall erst am 2. April abgegeben werden. Das gilt auch dort, wo der Mietvertrag oder die ortsüblichen Gepflogenheiten kein Abweichen vom gesetzlichen Abgabetermin am letzten Tag der Mietdauer vorsehen. Denn der 31. März fällt auf Ostersonntag. Im Allgemeinen geht man heutzutage sogar davon aus, dass eine am Samstag fällige Wohnungsabgabe erst am nächsten Werktag stattzufinden hat. Und was

ist, wenn die Vermieterin verlangt, die Wohnung bereits am Gründonnerstag 28. März abzugeben? Der Nachfolgemietler möchte nämlich das lange Osterwochenende nutzen, um sich in aller Ruhe in der neuen Wohnung einzurichten. Dieser Wunsch ist verständlich. Man muss aber nicht darauf eingehen. Im Mietrecht findet sich keine Grundlage für eine Vorverschiebung des Abgabetermins wegen Sonn- und Feiertagen.

Sowohl für Mieter als auch für Vermieter empfiehlt es sich jedoch, wenn immer möglich nicht auf den gesetzlichen Terminen zu beharren, sondern sich über eine geeignete Lösung abzusprechen, die für alle Beteiligten passt.

## Streitpunkt Putzen

Der grösste Stress beim Zügeln ist oft das Putzen. Wie sauber eine Wohnung bei der Abgabe sein muss, ist

## Niemand muss für normale Abnutzung zahlen

Mietende müssen nur für übermässige Abnutzung aufkommen. Also etwa für Wasserflecken auf dem Parkett oder Kinderzeichnungen auf den Wänden. Die normale Abnutzung geht hingegen zu Lasten des Vermieters. Dazu gehören etwa «Schatten» von Bildern und Möbeln auf den Wänden und «Trampelpfade» auf Bodenbelägen. Auch bei übermässiger Abnutzung ist zudem die Altersbewertung zu berücksichtigen. Ein Beispiel: Eine Wand weist schwarze Kratzer auf. Dabei handelt es sich um übermässige Abnutzung. Da die Wand aber vor sechs Jahren zum letzten Mal gestrichen wurde, muss man nur noch einen Viertel der Malerkosten übernehmen, da man bei Malerarbeiten auf Decken und Wänden von einer achtjährigen Lebensdauer ausgeht.

Die Lebensdauer der verschiedenen Bau- und Einrichtungsteile einer Wohnung findet sich in einer paritätischen Tabelle, die der MV zusammen mit dem Hauseigentümerverband erarbeitet hat.

Weil man bei der Wohnungsabgabe oft nicht beurteilen kann, wie weit die Lebensdauer abgelaufen ist und ob es sich um normale oder übermässige Abnutzung handelt, sollte man also kein Protokoll unterzeichnen, in dem man die Verantwortung für bestimmte Schäden übernimmt. Nichts einzuwenden ist gegen die Unterzeichnung eines Protokolls, das lediglich den Zustand der Wohnung festhält, vorausgesetzt die betreffenden Angaben stimmen.

→ Paritätische Lebensdauertabelle, Bestellung auf S. 15

## Was sind «Instandstellungen»?

Auf unangenehme Art ruft sich der frühere Vermieter bei Familie Hauser in Erinnerung: Zwei Monate nach dem Auszug schickt er ihr eine Rechnung über 5000 Franken für Instandstellungsarbeiten. Müssen die Hausers diesen Betrag bezahlen? Nicht unbedingt. Zunächst sollten sie ein paar Formalitäten prüfen.

Gemäss Artikel 267a OR muss der Vermieter dem Mieter nach der Wohnungsabgabe sofort mitteilen, für welche Schäden er ihn verantwortlich machen will. «Sofort» heisst dabei innert zwei bis drei Werktagen. Haben die Hausers bei der Abgabe kein Protokoll unterzeichnet, in dem sie die Verantwortung für die betreffenden Schäden übernehmen, müssten sie also spätestens eine Woche nach der Abgabe eine sogenannte Mängelrüge erhalten haben. Sonst kann der Vermieter seine Ansprüche zum Vorn-

herein vergessen. Eine Ausnahme gilt für verdeckte Mängel, die bei der Abgabe nicht zu erkennen waren. Aber auch solche müsste der Vermieter den Hausers sofort mitteilen, nachdem er sie entdeckt. Wenn er den Schaden einfach reparieren lässt und dann die Rechnung schickt, ist er zu spät.

Weiter muss der Vermieter beweisen, dass die betreffenden Schäden während der Mietdauer der Hausers eingetreten sind. Dazu braucht er in der Regel ein von ihnen unterzeichnetes Übernahme- und Abgabeprotokoll. Das bedeutet aber auch, dass man sich als Mieter nicht zur Unterschrift unter ein Protokoll drängen lassen sollte, mit dem man nicht einverstanden ist. Weigert sich der Vermieter dann, die Schlüssel entgegenzunehmen, schickt man ihm diese mit einem eingeschriebenen Brief.

# Mehr Miete wegen Puffer?

im Gesetz nicht genau festgelegt und gibt immer wieder zu Diskussionen Anlass. Gewisse Liegenschaftsverwaltungen stellen extrem hohe Ansprüche. Sie verlangen, dass die Fensterläden geölt und die Balkonbrüstungen auf der Aussenseite abgespült werden. Dies geht aber eindeutig zu weit. Denn dazu müsste man an der Fassade herumklettern, was gefährlich ist.

Gefährliche Reinigungsarbeiten müssen Mietende nicht vornehmen. Auch andere Arbeiten nicht, die den Beizug von Fachpersonen erfordern. Aus diesem Grund ist nach Ansicht des MV die Bestimmung in gewissen Mietverträgen ungültig, wonach die Mieterschaft Teppichböden von einer spezialisierten Firma extrahieren zu lassen hat.

## Man kann auch selber putzen

Wer vor der Wohnungsabgabe eine Reinigungsfirma beiziehen will, darf das. Pflicht ist dies aber nicht. Mietende haben das Recht, selber zu putzen. Seriöse Reinigungsfirmen sehen sich die Wohnung vorher an und erstellen einen detaillierten Kostenvoranschlag. Unbedingt zu empfehlen ist, sich von der Firma eine Abnahmegarantie zusichern zu lassen. Das heisst, diese verpflichtet sich, zum vereinbarten Preis so lange zu putzen, bis die Vermieterschaft zufrieden ist. Ist der Vermieter bei der Abgabe mit der Sauberkeit der Wohnung nicht einverstanden, so muss er dem Mieter eine kurze Frist zur Nachreinigung einräumen. Erst wenn diese ungenutzt verstrichen ist, darf er auf Kosten der Mieterschaft putzen lassen.

Eine spezielle Putzregel ist in der Region Basel gebräuchlich. Dort steht in den meisten Mietverträgen, der Mieter müsse die Wohnung besenrein abgeben. Dafür bezahlt er eine Reinigungspauschale von 6 Franken pro Quadratmeter. Doch verschiedene grössere Liegenschaftsverwaltungen rücken neuerdings von dieser Regelung ab. Damit wird diese Basler Besonderheit mit der Zeit möglicherweise verschwinden.

Ruedi Spöndlin

## Service

→ Für einen Umzug ohne Stress geben Ihnen zwei ausführliche MV-Broschüren viele nützliche Tipps: «Problemlos zügeln» (28 Seiten) sowie «Auszug und Einzug» (32 Seiten) Bestellung siehe S. 16

*Auf Druck der Nationalbank müssen die Banken Hypothekarkredite bald mit mehr Eigenmitteln unterlegen. Mit Folgen für die Mietenden?*

Im Februar hat der Bundesrat die Aktivierung des so genannten «antizyklischen Kapitalpuffers» beschlossen. Bundesrätin Doris Leuthard sagte, man wolle damit eine drohende Immobilienblase verhindern. Seit längerem warnt die Nationalbank vor einer Überhitzung des Immobilienmarkts. Es drohe ein böser Crash, der das ganze Finanzsystem destabilisiere.

## Mehr Eigenmittel gefragt

Konkret müssen die Banken ab nächstem September Hypothekarkredite mit einem Prozent mehr Eigenmitteln unterlegen. Dadurch erhofft man sich eine dämpfende Wirkung auf den Markt. Denn wenn die Banken mehr Geld für ihre Ausleihungen in die Hand nehmen müssen, werden sie vorsichtiger. So zumindest lautet das Kalkül. Man will aus den 1990er-Jahren lernen, als der spekulationsgetriebene Immobilienmarkt zusammenbrach. Die Banken erlitten damals Verluste in Höhe von 40 Milliarden Franken.



Banken müssen bald mehr Eigenmittel für Hypotheken ausweisen.

Nicht bekannt ist, welches die unterkapitalisierten Banken sind, die die Nationalbank im Visier hat. Aufgrund des Puffers müssen sie jetzt zusammen rund drei Milliarden Franken beschaffen. Sie repräsentieren etwa ein Viertel des Schweizer Hypothekarvolumens. Dieses beläuft sich auf rund 800 Milliarden Franken. Der Einsatz des Puffers ist ein Experiment, das auf der ganzen Welt mit Interesse verfolgt wird. Ökonomen streiten sich über die Folgen: ob es überhaupt solche hat und wenn Ja, wo sie auftauchen und in welcher Dimension. Klar ist nur, dass Neuhypotheken etwas teurer werden dürften.

Nach ersten Schätzungen wird aber nur mit minimen Auswirkun-

gen im einstelligen Prozentbereich gerechnet. Dieser Aufschlag würde Hauseigentümer treffen, die ihre Hypotheken neu aushandeln müssen. Theoretisch bestünde eine Überwälzungsmöglichkeit auf die Mietenden, praktisch ist jedoch kaum etwas zu erwarten.

Umso mehr müssen Mietende auf der Hut sein, wenn sie Ende Jahr trotzdem eine Mietzinserhöhung mit der Begründung gestiegener Finanzierungskosten erhalten. Dann heisst es: die Details genau unter die Lupe nehmen!

Es ist aber auch möglich, dass der Puffer beruhigend wirkt und den allgemeinen Mietzinsanstieg bremst. Das wäre dann ein Vorteil für alle Mietenden im Land.

## GASTKOMMENTAR

# Können Sie Ihren Hund «lesen»?

*Hunde in unserem Haushalt: Wer kennt sie nicht? Rund 480'000 Hunde finden in den Schweizer Haushalten Unterschlupf.*

*«Ich habe einen Hund und zwei Schwestern», beschrieb unlängst ein Jugendlicher seine Familiensituation. Wohl etwas flapsig, aber gut gefühlt. Lassen wir seinen Umgang mit den Schwestern beiseite und wid-*



Antoine F. Goetschel

*men wir uns demjenigen mit seinem Hund: Worauf hat der Junge zu achten, und welche Werte im Umgang mit Tieren haben ihn seine Eltern wohl gelehrt?*

*Hoffentlich geht der Junge aufmerksam, bescheiden und neugierig auf sein vierbeiniges Mitlebewesen ein. Klar sieht er im Hund einen Spielkameraden, einen*

*Seelenröster. Ihm kann und wird sich der Junge anvertrauen, wann immer er sich von seinen Geschwistern und Eltern gehänselt oder gekränkt fühlt. Und er tollt mit dem Tier herum und hat offene Augen für seine Spielfreude und Natürlichkeit. Doch dies ist nicht der alleinige Massstab im Umgang mit dem Tier. Wie heisst es im Tierschutzgesetz? «Wer mit Tieren umgeht, hat ihren Bedürfnissen in bestmöglicher Weise Rechnung zu tragen und, soweit es der Verwendungszweck zulässt, für ihr Wohlergehen zu sorgen.» Worin liegt der Unterschied der beiden Betrachtungsweisen?*

*Verlangt wird der Blick auf die Bedürfnisse des Tiers, auf sein Wohlergehen. So selbstverständlich sich das anhört, so schwierig ist dies manchmal zu erkennen. Die Grenzen zwischen den Bedürfnissen des Menschen und denen des Tiers sind fließend. Schnell, zu schnell sind viele Halter bereit, ihre Bedürfnisse über die-*

*jenigen des Tiers zu stellen. Überhaupt fällt oft schwer, die wirklichen Bedürfnisse des eigenen Tiers zu kennen, sein Tier «lesen» und verstehen zu können.*

*Kann ich etwa einen unsicheren Hund von einem imponierenden, aktive und passive Unterwerfung und sein Abwehrverhalten unterscheiden? Viele Beissattacken liessen sich vermeiden, würden die Hundehaltenden das Ausdrucksverhalten ihres Hundes erkennen können. Zum Deuten des Ausdrucks sind Zeichnungen hilfreich, wie sie etwa im Ratgeber «Tier im Recht transparent» der Stiftung für das Tier im Recht ([www.tierimrecht.org](http://www.tierimrecht.org)) nachzuschlagen sind. Das «Lesen» des Hundes, also wie ich sein Ausdrucksverhalten deuten kann: Davon hängt vieles ab, was eine glückliche Mensch-Hund-Beziehung ausmacht. Und fühlt sich der Hund verstanden und wohl, anerkennt er auch seine Grenzen leichter.*

Antoine F. Goetschel

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

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

*Telefonische Rechtsberatung:*

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,  
Allgemein: Mo und Di 8–12h,  
Do 14–18h, Sa 8–12h  
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

## BASEL

**MV Basel**  
www.mieterverband.ch/basel und  
www.mvbasel.ch  
Am Claraplatz (Clarastrasse 2, PF 396,  
4005 Basel)

Tel. 061 666 60 90, Fax 061 666 60 98  
Mo-Fr 9–12h, Mo-Do 13–16h

*Persönliche Rechtsberatung:*

Kostenlose Rechtsberatung für MV-  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder Unkos-  
tenbeitrag

*Sprechstunde:* Mo-Do 17–19h (Einlass  
16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne Vor-  
anmeldung

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

*Tel. Rechtsberatung:*

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

*Wohnfachberatung:* Wohnungsabgaben  
und Fachberatung bei Mängeln:  
061 666 60 90 (Desk)

oder 061 666 60 99 (Band)

*Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:*

Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel  
oder info@mvbasel.ch

*Gruppenberatungen, Sammelklagen:*

Kontakt 061 666 60 90 (Desk)  
oder 061 666 69 66 (Band)

## BASELSTADT

**MV Baselland & Dorneck-Thierstein**

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

*Telefonische Rechtsberatung*

Tel. 061 555 56 56  
Mo-Do 13–16 h

*Persönliche Rechtsberatung:*

**Liestal**, Mo 17.30–18.30h Gitterlistr. 8  
(Advokaturbüro)

**Basel**, Di und Do 17 bis 18.30 h, Pflug-  
gässlein 1

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

**Reinach**, Mi 17.30 – 18.30h, Hauptstr. 20  
(Gemeindeverwaltung)

## BERN

**MV Kanton Bern**

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

*Rechtsberatung:*

Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-  
glieder durch spezialisierte Juristin-  
nen und Juristen an folgenden Orten:  
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,  
Langenthal, Münsingen, Urtenen-  
Schönbühl, Steffisburg, Thun

*Sprechstunden* für alle Orte nur nach  
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

## FREIBURG

**MV Deutschfreiburg**,  
PF 41, 3185 Schmittlen,  
Tel. 026 496 46 88 (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, Deut-  
sche Kirchgasse, jeden 1.+3. Mo im  
Monat, 19–20h

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

## GLARUS

**MV Glarus**, lic. jur. Bettina Dürst  
Postgasse 42, 8750 Glarus

*Rechtsberatung:*

Tel. 055 650 24 65  
Beratungen jeweils donnerstags nach  
tel. Vereinbarung von 14.00–16.00 Uhr

## GRAUBÜNDEN

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

*Rechtsberatung:* 081 253 60 62  
Mo 16–19h, Mi 12.30–14h, Fr 12.30–14h

*Wohnungsabnahmen:* 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 9–12,  
Di 16–17h, Mi 15–17h, Do 16–17,  
Fr 9–12h und 14–15h, Sa 9–12h

## OB- UND NIDWALDEN

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

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

*Rechtsberatung:*

**St.Gallen:** Webergasse 21,  
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),  
Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-  
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.-/h)

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



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

**Wil:** Marktgasse 4 (Büro LT Bühler  
Treuhand) Mo 17–18.30h  
(nur nach Voranmeldung)

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

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

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

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

*Telefonische Kurzauskünfte:*

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

**Region See und Gaster:**

Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

## SCHAFFHAUSEN

**MV Schaffhausen und Umgebung**

PF 2128, 8201 Schaffhausen  
Tel. 052 624 13 87

*Rechtsberatung:*

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

## SCHWYZ

**MV Kanton Schwyz**

Postfach, 8854 Siebnen,  
Tel. 055 440 84 64, Fax 041 822 04 33  
www.mieterverband.ch/schwyz  
mvsvz@bluewin.ch

*Wohnungsabnahmen und Fachberatung  
bei Mängeln:* Tel. 055 440 84 64

*Rechtsberatung:*

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

## SOLOTHURN

**MV Solothurn, MV Grenchen,**

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

**MV Solothurn**  
Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,  
4502 Solothurn, Tel. 0848 06 20 32

*Rechtsberatung:*

Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstr. 1,  
4502 Solothurn (MV Baselland und  
Dorneck-Thierstein s. Baselland)

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

*Rechtsberatung:*

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

**MV Olten und Umgebung**

PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062 032,  
täglich von 14–17h

*Rechtsberatung:*

Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

## URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den  
MV Luzern:

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

*Rechtsberatung Luzern:*

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

## WALLIS

**MV Wallis**

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

*Rechtsberatung:*

**Brig-Glis:** David Gruber, Rechtsanwalt  
& Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,  
jeden 2. und 4. Montag des Monats,  
18–20h, Tel. 027 946 25 16

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

**Sitten:** Sekretariat Rue des Mayennets  
27, 1951 Sion, Tel. 027 322 92 49

Mo 9–11h und 14–17.30h,  
Voranmeldung erwünscht  
Mo–Di 8.30–11.30h, Tel. 027 322 92 49

**MV Oberwallis**

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

## ZUG

**MV Kanton Zug**

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

*Tel. Rechtsberatung nur für  
Mitglieder:*

Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.  
Persönliche Rechtsberatung auf  
telefonische Terminvereinbarung  
unter Tel. 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon 043 243 40 40, FAX 043 243 40 41

E-Mail info@mieterverband.ch

Webseite www.mieterverband.ch unter «Drucksachen»

Postadresse Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich



### Broschüren

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

#### Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

#### Nebenkosten und Heizungsabrechnung

32 Seiten. Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise

#### Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

#### Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

#### Mängel an der Mietsache

28 Seiten. Schimmel, undichte Fenster, defekte Heizung etc.

#### Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

#### Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsf formular

#### Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

#### Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

#### Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

28 Seiten. Musterbriefe und Checklisten für die Überprüfung des Mietzinses.

#### Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

#### Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

### Schriften

#### Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

20 Seiten. Die wichtigsten Daten und Fakten zum Wohnen  
MV-Mitglieder Fr. 8.- / Nichtmitglieder Fr. 10.- (zuzüglich Versandkosten)

### 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)



### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender  
**Einschreiben**  
Adresse Vermieterschaft  
Ort und Datum

#### Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Den Medien entnehme ich, dass der vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement publizierte Referenzzinssatz gesenkt wurde. Ich ersuche Sie höflich um eine Herabsetzung meines Mietzinses und um eine entsprechende schriftliche Bestätigung innert 30 Tagen (Art. 270a Abs. 2OR).

Sollten Sie diesem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise entsprechen können, bitte ich Sie, mir Ihre Gründe innert der gleichen Frist darzulegen.

Freundliche Grüsse  
Unterschrift

#### 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 allgemei-

nen Bedingungen, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

#### Untermietvertrag

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

#### Wohnungsordner

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

### Bücher

#### Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

#### Das Mietrecht für die Praxis

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)

**Argumente gegen die Bausparinitiative**  
Fr. 20.- (zuzüglich Versandkosten)

# Günstig bauen geht halt doch!

Neue Wohnungen werden zwangsläufig teuer, heisst es oft. Stimmt nicht, sagt eine Studie des Bundes. Sogar im Hotspot Zürich lässt sich günstig bauen – wenn man weiss wie.

Das Resultate der Analyse überrascht: «Es ist möglich, beispielsweise in Zürich-Altstetten eine 4-Zimmerwohnung zu erstellen, die für knapp 2000 Franken pro Monat inklusive Nebenkosten kostendeckend vermietet werden kann.» So lautet das Fazit einer Studie, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bei Fachleuten in Auftrag gegeben hat. Das Resultat widerspricht der gängigen Ansicht, es sei heute gar nicht mehr möglich, mit einem Neubau Wohnungen mit günstigen Mieten zu realisieren.

Das BWO liess anerkannte Immobilienprofis der Totalunternehmung Halter AG sowie der Pensimo Ma-



Nagelneue Vierzimmerwohnungen für 2000 Franken Bruttomiete sind möglich – sogar im teuren Zürich.

nagement ein Projekt mit zwei unterschiedlichen Vorgehensweisen durchrechnen. In der einen Variante wurde ein «gängiges» Neubauprojekt, das tatsächlich realisiert wurde, nach dem üblichen ertragsorientierten Ansatz mit Marktmieten bewertet. Im anderen, «günstigen» Projekt erfolgten die Berechnungen nach einem kostenorientierten Ansatz und mit dem Ziel einer günstigen Miete.

Für beide Varianten waren der Landpreis, die Erstellungs- und Betriebskosten sowie die Verzinsung als Eckwerte vorgegeben. Nun war zu überlegen, wie günstig und effizient gebaut werden kann. Dabei

musste man die üblichen Wohnstandards wie etwa den Flächenverbrauch, die Raumhöhe oder die Ausstattung hinterfragen und sich überlegen, wo Kostensenkungen drin liegen. Alle gesetzlichen Vorschriften etwa für Feuerschutz, Energie oder bezüglich Barrierefreiheit waren aber einzuhalten. Die Fachleute nahmen Abstriche an den heute teils verschwenderischen Baustandards vor und versuchten gleichzeitig, die Effizienz zu steigern.

So wurden einfache Wohnungsgrundrisse mit der gesetzlichen Raumhöhe von 2.40 m entworfen. Es gab minimale Treppenhäuser ausserhalb des beheizten Volumens,

und die Kellerräume wurden aufs Nötigste minimiert. Statt individuelle Balkone wurden Laubengänge konzipiert. Als Kompensation dafür diente ein für alle begehbares Flachdach mit Terrassen. Die Wohnflächen wurden kleiner als üblich: 70 statt 90 m<sup>2</sup> für eine Dreizimmerwohnung und knapp 90 statt 115 m<sup>2</sup> für eine Vierzimmerwohnung. Die Ausrüstung sollte zweckmässig mit Standard-Apparaturen und einer minimalen Kücheneinrichtung sein (ohne Geschirrspüler, aber mit Anschluss dafür). Minimiert wurden zudem die Einbauten – keine Schiebetüren und keine Querverbindungen zu den Einzelzimmern.

## Eklatante Mietunterschiede

Was kam dabei preislich raus? Eine Dreieinhalbzimmerwohnung kostete so eine Miete von 1606 Franken und eine Viereinhalbzimmerwohnung von 1737 bis 1919 Franken. Das darf sich sehen lassen vor allem im Vergleich mit den Mieten im «gängigen» Projekt. Die liegen bei 2233 bzw. 2775 Franken. Ziemlich eklatante Unterschiede also. Ausgerechnet wurde auch noch, was der Einbau von eigenen Balkonen oder raumhohen Fenstern kosten würde: Es wären 33 bzw. 12 Franken pro Monat mehr, was nicht alle Welt ist. Die Ausrede vom notwendig teuren Bauen ist somit faul – es geht auch tatsächlich anders.

→ Mehr Informationen über die Studie «Günstiger Wohnungsbau ist möglich» auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) unter «Dokumentation» und «Forschung».

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Rückforderung von Nebenkosten

Die Rückforderung von zu Unrecht bezahlten Nebenkosten verjährt mit Ablauf eines Jahres nachdem der Mieter seine Rechte kennen konnte. Die Mitgliedschaft beim Mieterverband beweist noch nicht, dass er all seine Rechte kannte.

Art. 67 Abs. 1 OR. Tribunal cantonal du canton de vaud, chambre des recours, 17. Januar 2011. Originaltext französisch. Publ. in mp 3/2012

### Geltungsbereich des vereinfachten Verfahrens

Ist bei einer ausserordentlichen Kündigung nicht die Anfechtbarkeit, sondern nur die Wirksamkeit

strittig, bleibt es eine offene Frage, ob dafür unabhängig vom Streitwert das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommt.

Art. 243 Abs. 2 lit.c ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung (BGer 4A\_87/2012) vom 10. April 2012, Originaltext französisch. Publ. in mp 3/2012

### Allgemeine Kostensteigerungen

Für den Nachweis der allgemeinen Kostensteigerungen werden die Durchschnittskosten in den drei Jahren vor der letzten anfechtbaren Mietzinsfestsetzung mit dem dreijährigen Durchschnitt vor der aktuellen Mietzinshöhung vergli-

chen. Der Vermieter kann sich nicht auf die auf zehn Jahre beschränkte Aufbewahrungspflicht für Buchhaltungsunterlagen berufen.

Art. 269d OR, Art. 19 und 20 VMWG. Tribunal des Baux Vaud (Xo8.035671) vom 19. März 2009, Originaltext französisch. Publ. in mp 4/2102

### Vorzeitiger Auszug

Der Vermieter kann die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts nicht verweigern. Sind alle Schlüssel übergeben, muss er allfällige Mängel sofort, d.h. innert zwei bis drei Arbeitstagen melden.

Art. 264 OR, 267a OR. Obergericht des Kantons Luzern (1B 11 2) vom 12. Dezember 2011. Publ. in mp 4/2012