



**Fristen und Festtage:**  
Was man beachten muss

**Airbnb – ein Wohnraumkiller?**

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Das Jahr neigt sich dem Ende zu. Deshalb blickt man gerne zurück. Was ist 2016 alles geschehen? Das mieterpolitische Highlight war sicher die Einreichung der Wohninitiative. Der MV ist damit zurück auf dem politischen Parkett. Das Thema bezahlbarer Wohnraum ist lanciert. Es trifft die renditegetriebene Immobilienwirtschaft und die mit ihr verbundene Politelite ins Herz. Nur sie profitiert von hohen Mieten. Das Nachsehen hat die Bevölkerung. Ihre Konsumkraft wird durch die steigenden Zwangsausgaben von Miete und Krankenkasse immer mehr geschmälert (siehe S. 9). Volkswirtschaftlich ein Unsinn. Ganz abgesehen davon, dass damit die Umverteilung von unten nach oben statt umgekehrt vorangetrieben wird. Diesen Prozess mit klaren Begriffen zu benennen, ist eine Aufgabe der Mieterbewegung. Während andere die Realität beschönigen und weichzeichnen, müssen wir klaren Wein einschenken (S. 6).

Der Aufklärung dienen auch zwei Werke, die kürzlich erschienen sind: der völlig überarbeitete Klassiker «Mietrecht für die Praxis» sowie Niklaus Scherrs Buch zur Geschichte des MV Zürich. Vielleicht ein Weihnachtsgeschenk? Jedenfalls eine nützliche, auch spannende Lektüre für alle, die es etwas genauer wissen wollen (S. 15). Aufklärung nimmt auch M&W für sich in Anspruch. Unsere Zeitschrift gibt Tipps, sagt was Recht ist, berichtet über mutige Mieter (S. 8) und unterhält. Nächstes Jahr erscheint sie in neuer Aufmachung, und zwar mit 24 Seiten pro Ausgabe, sechs Mal im Jahr (S. 5). Ende Februar liegt sie druckfrisch in Ihrem Briefkasten, bis dann orientiert Sie unsere Webseite [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) über Aktuelles. Wir freuen uns auf eine neue Ära der hauseigenen Publikation.

Herzlich

*Ralph Hug*  
hug@pressebuero-sg.ch



### 3 SMV

Carlo Sommaruga neuer Präsident

### 4 Wohninitiative

SMV reicht seine Volksinitiative ein.

### 6 Airbnb

Kritische Diskussion um den Zimmervermittler

### 8 Debatte

Jacqueline Badran plädiert für scharfe Begriffe.

### 9 Basel

Senioren wehren sich gegen den Rausschmiss.

### 11 Hotline

Was bedeutet dieses Sternchen?

### 12 Mieltipp

Beachten Sie die richtigen Fristen über die Festtage.

### 16 Seco

Beschwerde gegen «Mieterschutz Schweiz» eingereicht

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: MieterInnenverband Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
[info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch), [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
Ständige Mitarbeiter/innen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel;  
Michael Töngi, Bern; Balthasar Glättli, Zürich;  
Beat Leuthardt, Basel; Urs Thrier, Basel; Walter Angst, Zürich  
Layout: Hannah Traber, St.Gallen  
Titelbild: Beatrice Jäggi, MVD  
Druck: Stämpfli AG, Bern  
Beglaubigte Auflage: 123'768 Exemplare  
Erscheinen: 9 mal pro Jahr  
Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
Inserate und Beilagen: Judith Joss, [judith.joss@mieterverband.ch](mailto:judith.joss@mieterverband.ch)  
Tel. 043 243 40 40



[facebook.com/mieterverband](https://facebook.com/mieterverband)

gedruckt in der  
schweiz



Wann gilt ein Brief als rechtzeitig zugestellt? Ruedi Spöndlin sagt es Ihnen auf S. 13.



# Vorwärts mit Sommaruga

Der SMV hat einen neuen Präsidenten: Carlo Sommaruga aus Genf. Der bekannte Mieteranwalt will Gas geben.

Es gab viel Applaus Mitte November im Berner Hotel Jardin, als Carlo Sommaruga zum neuen Präsidenten gewählt wurde. Er ist der Nachfolger von Marina Carobbio und somit der höchste Mieterpolitiker im Land. Erstmals präsidiert ein Westschweizer die hiesige Mieterbewegung. Und Sommaruga ist ein Mann vom Fach. Er kennt das Mietrecht aus dem Effeff und hat als Anwalt schon zahllose Mieterprozesse geführt. Als Generalsekretär des Westschweizer Mieterverbands Asloca zählt er zu den treibenden Kräften der Bewegung.

Im Nationalrat hat Sommaruga viele Vorstösse eingereicht. Die Webseite der Parlamentsdienste zählt deren 285 auf. Nur wenige wurden angenommen. Darin spiegelt sich das Los des engagierten Linkspolitikers, der nicht im Mainstream schwimmt, sondern unbeirrt das tut, was er für nötig hält. Sommaruga hat die Menschenrechte und den Kampf für eine gerechtere Gesellschaft zuoberst auf die Traktandenliste gesetzt. Bei Banken, Diktatoren und Abzockern ist er nicht gut gelitten. Auch mit seinem jüngsten Vorstoss wird er sich wenig



Nationalrat Carlo Sommaruga aus Genf steht neu an der Spitze des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV).

Freunde machen. Darin prangert er die Grossbank Credit Suisse an: Diese habe zusammen mit einem russischen Institut faule Anleihepapiere herausgegeben und hohe Gebühren kassiert.

In der Deutschschweiz ist Sommaruga weniger bekannt. Er machte vor allem als Präsident der aussenpolitischen Kommission des Nationalrats in den Jahren 2014 und 2015 von sich reden. Bürgerliche waren wütend, als er privat nach Palästina reiste

und dort auch Friedensgruppen besuchte. Vor drei Jahren landete er einen medialen Coup. Als einer der ersten Politiker besuchte er Julian Assange in London. Der Gründer der Enthüllungsplattform Wikileaks sitzt dort in der Botschaft von Ecuador fest. Sommaruga suchte ihn auf, weil er findet, die Schweiz könne verfolgten Whistleblowern Zuflucht bieten. Der Bundesrat wollte etwas tun, der Nationalrat leider nicht. Natürlich steht Sommaruga zu-

vorderst, wenn es um Mieteranliegen geht. Da hat seine Stimme Gewicht. Immer wieder geht er den Bundesrat um Verbesserungen an. So regte er kürzlich beim Bund einen Mietzinsrechner an, mit dem Mietende ihren Senkungsanspruch ausrechnen könnten. Und er plädiert für eine Überprüfung der Überwälzungssätze beim Referenzzinssatz. Das Wirtschaftsmodell, das ihnen zugrundeliegt, sei nicht mehr zeitgemäss. Als neuer Präsident des SMV will er mieterpolitisch intern wie extern Schwerpunkte setzen.

## «Wir müssen die grosse Umverteilung thematisieren»

### Vier Fragen an den neuen Präsidenten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands

*Die Mieterbewegung befindet sich im Umbruch. Wohin soll sie steuern?*  
Sommaruga: Wir müssen unsere Strukturen im Verband in den nächsten Jahren konsolidieren und stärken, damit wir in den politischen Auseinandersetzungen bestehen können. Auf der schweizerischen Ebene müssen wir genügend Mittel zur Verfügung haben, um unsere Aufgaben zu bewältigen.

*Die Mieterbewegung ist vor Ort mit ihren Sektionen aktiv. Wie sehen Sie deren Aufgaben?*

Es ist wichtig, dass wir überall qualitativ hochwertige Dienstleistungen anbieten. Ich möchte aber auch erreichen, dass sich sowohl grosse wie auch kleine Sektionen vermehrt

im Dachverband einbringen und am Entscheidungsprozess partizipieren. Ich möchte alle Sektionen kennen lernen und werde deshalb eine Tour durchs Land veranstalten.

*Und wo legen Sie inhaltlich die Schwerpunkte?*

Wir haben unsere Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» eingereicht. Diese müssen wir zum Erfolg führen. Deshalb braucht es eine begleitende Kampagne, in der wir auf die soziale und wirtschaftliche Bedeutung der steigenden Mietbelastung hinweisen, und zwar nicht nur für die Schichten mit geringerem Einkommen, sondern auch für den Mittelstand. Auch müssen wir die grosse Umverteilung zugun-

sten der Vermieter thematisieren, die sich auf dem Mietwohnungsmarkt abspielt.

*Wird es beim Mietrecht Fortschritte geben?*

Wir haben derzeit ein mieterfeindliches Parlament, weshalb Reformen auf der rechtlichen Ebene eher schwierig sind. Es braucht neue Ideen für konsensfähige Positionen, die den Mietenden Verbesserungen bringen. Dann gibt es neue Probleme wie etwa die Verdrängung von Wohnraum durch Vermietungsplattformen wie Airbnb. Hier strebe ich einen gemeinsamen Dialog der Betroffenen an. Eine Lösung könnte in einem speziellen Rahmenmietvertrag liegen.

### Bekannte Familie

Carlo Sommaruga (57) wuchs in Zürich auf und praktiziert als Anwalt in Genf. Er ist ein Sprössling aus einer berühmten Familie. Sein Vater Cornelio präsidierte einst das Internationale Komitee vom Roten Kreuz (IKRK), und Bundesrätin Simonetta Sommaruga ist eine entfernte Cousine. Carlo Sommaruga studierte Jus und startete seine Karriere als SP-Politiker 1991 am Genfersee, wo er Gemeinde- und Grossrat war. Seit 2003 ist er Nationalrat. Zudem amtet er als Generalsekretär der Asloca (Westschweizer Mieterinnen- und Mieterverband). Beim Dachverband bildete er zusammen mit Balthasar Glättli das Vizepräsidium.

# Zerstört Airbnb Mietwoh

Digitale Vermietungsplattformen mischen den Wohnungsmarkt auf. Auch in der Schweiz. Sind sie eine Gefahr für die Mietenden?

Auf diese Frage gibt es keine abschliessende Antwort. Aber es gibt viele offene Fragen. Und einige klare Hinweise. So zum Beispiel, dass sich der grösste Internet-Zimmervermittler der Welt, der kalifornische Konzern Airbnb, auch in der Schweiz rasant ausbreitet. Derzeit sind rund 17'000 Zimmer, Wohnungen sowie ganze Ferienhäuser im Angebot. Und zwar keineswegs nur in den grösseren Städten wie Zürich, Bern, Lausanne, Genf oder Basel. Sondern auch in Stäfa, Engelberg oder Rorschach. Ab 59 Franken ist alles zu haben: möbliert, mit Küche und Geschirrspüler, Balkon und See- und Bergsicht.

«Airbnb ist das Vorzeigebispiel der Sharing Economy», sagt Forscher Dominik Georgi vom Institut für Kommunikation und Marketing an der Hochschule Luzern. Die Grundidee sei, dass bislang ungenutzte Ressourcen doch genutzt würden. Inbezug aufs Wohnen heisst dies, dass unbelegte Zimmer oder auch ganze Unterkünfte temporär übers Internet vermietet werden. Diese neue Web-Industrie propagiert eine Philosophie des Teilens und des Gastgebertums. Aber es geht nicht um Barmherzigkeit, sondern um ein knallhartes Geschäft. Airbnb ist heute ein multinational operierender Milliardenkonzern. Seit 2008 wurde er von Risikokapitalgebern mit viel Geld hochgepusht. Sein Börsenwert wird auf 30 Milliarden Dollar geschätzt. 2016

## Airbnb?

Ein Zungenbrecher und nichts für Legastheniker. Doch «Ärbi-n-bii» (wie man es ausspricht) ist bloss ein Zusammengug der beiden englischen Vokabeln «Air» und «B'n'B». Die erste bedeutet «Luftmatratze» und die zweite «Bed and Breakfast» (Bett und Frühstück). Von Luftmatratzen- und Studentenromantik ist der Zimmervermittlungskonzern aus San Francisco mittlerweile weit entfernt.

Bilder m&w



Das Angebot an Zimmern, die über die Plattform Airbnb gebucht werden können, wächst ständig – auch in der Schweiz.

soll er erstmals schwarze Zahlen schreiben. Und dann viel Geld für die Investoren abwerfen.

Aber wer vermietet eigentlich auf der Airbnb-Plattform? Und

## Das Airbnb-Geschäftsmodell hat Nebenwirkungen.

wer sind die Gäste? Dazu hat Dominik Georgi aufschlussreiche Analysen für die Schweiz erstellt. 83 Prozent der Nutzer sind Touristen aus dem Ausland. Sie übernachten im Schnitt 4,5 Tage in einer Unterkunft. Sie sind jung (im Schnitt 35 Jahre) und kommen meist zu zweit. Wer meint, dass nur Einzelpersonen vermieten, die sich ein Zubrot verdienen wollen, liegt falsch. Mittlerweile sind professionelle Vermieter eingestiegen. Die Person, die hierzulande am meisten Airbnb-Zimmer anbietet, hat über 100 Feriendomizile mit über 500 Betten im Angebot. Sie heisst Jasmina Salihovic (33), kommt aus Lausanne und betreibt eine Wohnungsvermittlungsfirma. Der «Tages-Anzeiger»

hat sie schon als «Managerin des grössten Hotels der Schweiz» betitelt. Hinter anderen Anbietern stehen Wohnungsvermittler wie die Zürcher City Stay. Der TA hat ausgerechnet, dass diese Firma über Airbnb aus einem möblierten Zimmer am Rand von Zürich bei einer Auslastung von 80 Prozent pro Monat 5500 Franken herausholt. Würde sie das Zimmer normal vermieten, läge höchstens eine Monatsmiete von 2000 Franken drin. Ein super Geschäft! Da genau liegt das Problem von

Plattformen wie Airbnb, Wimdu, 9flats und wie sie alle heissen: «Wohnungen werden an Touristen statt an Mieter vergeben, die Wohnungsknappheit wird verstärkt, Mieten werden erhöht, und Quartiere sind nur noch zu Teilen von festen Bewohnern bewohnt», zählt Experte Georgi die negativen Effekte auf. In Touristenmetropolen wie Berlin, New York, Paris, Barcelona oder auch Zürich rufen die lästigen Begleiterscheinungen von Airbnb Proteste hervor: Nachbarn beklagen sich



Prof. Dominik Georgi von der Uni Luzern weiss viel über das Geschäftsmodell von Airbnb.



# nungen in den Städten?

über Rollkoffer-Lärm, Suff-Partys und das dauernde Ein und Aus. Wohnhäuser verwandeln sich in lärmige Touristenbetriebe. Der Ärger ist gross. In Berlin prangen bereits Transparente an Wohnhäusern: «Dear Berlin guests: Do not use Airbnb!»

Die Ökonomie zeigt, dass digitale Plattformen starke Anreize zur Zweckentfremdung von Wohnraum ausstrahlen: Man kann mehr Geld verdienen als mit der üblichen Vermietung. Also steigen Immobilienfirmen um und schrauben nach dem Motto «Mieter raus, Touris rein» die Renditen ihrer Wohnliegenschaften hoch. Und zwar ausgerechnet in Gebieten, wo zahlbare Wohnungen Mangelware sind. Etwa in Downtown Zurich, in der Berner Altstadt, in der Weltstadt Genf oder in den Touristenorten im Wallis und in Graubünden, wo es ohnehin zu viele Zweit- und zu wenig Erstwohnungen für die einheimische Bevölkerung gibt. Auch Mietende sind plötzlich verlockt, aus einem leeren Zimmer Kapital zu schlagen und kurzfristig vom Mieter zum Vermieter zu mutieren. Damit tragen sie zwar zur Nutzung von ungenutzten Ressourcen bei, wie Experte Georgi sagt. Das ist aus ökologischer Sicht ein Vorteil. Aber diesem stehen die negativen sozialen Folgen gegenüber.

Zu diesen gehört, dass sich die Sharing Economy um den Staat foutiert. Sie funktioniert nach dem Prinzip «Nur ja keine Steuern zahlen». Airbnb kassiert von den Vermietern Gebühren und wird damit reich. Steuern zahlen sollen, wenn schon, die Nutzer der Plattform. Doch welcher Airbnb-Vermieter hat schon Kurtaxen oder Beherbergungsgebühren für seine Gäste bezahlt? Also das, was alle Hotels und Pensionen tun müssen? Der Hotelierverband reklamiert zu Recht unfaire Konkurrenz und verlangt Vorschriften für gleich lange Spiesse im Übernachtungswettbewerb.

Im Juni fragte SP-Nationalrat Carlo Sommaruga Finanzminister Ueli Maurer, wie er sicherstellen will, dass Airbnb die Steuern bezahlt. Maurer entgegnete, es seien gar keine Steuern fällig, weil Airbnb nicht in der Schweiz domiziliert sei. Und die Vermieter? Diese müssten wie die Hoteliers Steuern zahlen, so Maurer. Mehrwertsteuer sei aber erst ab einem Umsatz von 100'000 Franken ge-

schuldet. Kontrollieren müssten die Kantone. Aber welche kantonalen Steuerbeamten haben schon die Airbnb-Webseite nach steuerpflichtigen Anbietern abgegrast?

Das Problem ist ungelöst. Städte wie Bern sind inzwischen aktiv geworden: Seit Juni 2014 gilt in der Bundesstadt für Airbnb-Nutzer eine Meldepflicht beim Fiskus. Ein Teil hat sich daraufhin angemeldet, ein anderer nicht. Den Säumigen drohen Bussen bis zu 5000 Franken. Das Vollzugsproblem ist offensichtlich. Auch gegen Umnutzungen gehen Städte vor. Berlin hat 2014 ein Zweckentfremdungsverbot erlassen: Wer Wohnungen an Touristen vermietet, braucht eine Genehmigung. In New York ist es verboten, eine Privatwohnung mehr als 30 Tage an Touristen zu vermieten. Auch London hat Einschränkungen erlassen. Und in Barcelona kassierte Airbnb saftige Bussen wegen Verstössen gegen das Tourismusgesetz.

Der Vermietungskonzern steht heute überall im Gegenwind. Und in der Schweiz? Laut Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, prüft eine Arbeits-

*Es sieht nicht aus, als ob der Bund regulieren wollte.*

gruppe unter Leitung des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco), ob es Massnahmen braucht. Der Bundesrat verabschiedet demnächst den Bericht «Digitale Wirtschaft». Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass keine beherzten Eingriffe zu erwarten sind. Wirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann meinte kürzlich sinngemäss, die Wirtschaft müsse sich anpassen, nicht die Regeln. Seco-Chefökonom Eric Scheidegger will lieber deregulieren statt regulieren und glorifiziert wacker die «faszinierenden Technologien». Ob das den schleichenden Wohnraumverlust durch solche Plattformanbieter bremsen wird?

Carlo Sommaruga, der neue SMV-Präsident, fordert gemeinsame Lösungen an einem runden Tisch aller Beteiligten. Ohne Regeln wird es kaum gehen. Diese braucht es, um die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern und den Städten die Möglichkeit zu geben, ihre Regeln



*Kontrovers: An den Grenchner Wohntagen gab es eine angeregte Fachdebatte über die Sharing Economy.*

durchzusetzen. Sei dies beim Erhalt von Wohnanteilen bis hin zu den Steuerfragen. Auch eine Meldepflicht für temporäre Zimmervermieter als Voraussetzung für den Vollzug muss diskutiert

werden. Sommaruga schwebt speziell ein Rahmenmietvertrag für Internet-Vermieter vor. Da kann der MV ein Wort mitreden. Mietverträge gehören zu seiner Kernkompetenz.

## IN EIGENER SACHE

### Neuer Auftritt fürs M&W

*Ab nächstem Jahr macht «Mieten & Wohnen» einen Schritt in die Zukunft. Das Magazin erscheint in neuer Aufmachung.*

**Z**eitschriften brauchen von Zeit zu Zeit neue Kleider. Schliesslich sollen auch sie «bella figura» machen. Nach einer leichten Auffrischung des Layouts vor vier Jahren haben wir M&W diesmal grundlegend überarbeitet. In der Meinung, dass jetzt der richtige Zeitpunkt dafür ist. Aufgrund der unerbittlich steigenden Posttaxen stellen wir den Erscheinungsrhythmus um. M&W wird neu 6 statt 9mal im Jahr herauskommen, dafür jede Ausgabe mit 24 statt nur 16 Seiten. So ist gewährleistet, dass es beim Kommunikationsangebot keine Abstriche gibt.

Für den Neuauftritt konnten wir Jonas Voegeli und sein Team von Hubertus Design in Zürich verpflichten. Voegeli ist ein international gefragter, mehrfach prämiertes Spezialist im Editorial Design. Das neue Layout kommt grosszügig, luftig und mit einer markanten Typografie daher. So neu die Optik ist, so bewährt bleiben aber die Architektur und der Inhalt der Zeitschrift. Weiterhin werden wir unsere Leserinnen und Leser über die mieterpolitischen Aktualitäten informieren, über engagierte Mietende berichten, die ihre Rechte wahrnehmen, mieterrechtliche Entwicklungen verfolgen und einen umfassenden Service mit Mieltipps und Beratungsartikeln für den Alltag bieten. Das erste Heft in neuer Aufmachung werden Sie Ende Februar 2017 in Ihrem Briefkasten haben.



*Drei Generationen «Mieten & Wohnen» aus den letzten 15 Jahren*

# «Wir müssen die richtige

*Nationalrätin Jacqueline Badran plädiert dafür, dass wir in Sachen Miete und Immobilien die richtigen Begriffe verwenden: Kostenmiete, Gemeinnützigkeit, illegale Mieten.*

Worte sind mächtig. Hört man nur oft genug das Wort «Scheinvalide», glaubt man bald, Sozialversicherungsbetrug sei der Normalfall und nicht die grosse Ausnahme. Sprache stellt Zusammenhänge her. Denn unser Hirn funktioniert assoziativ. Mit «Wandel» verbinden wir etwas Positives, eine Veränderung zum Guten. Deshalb ist es ein erheblicher Unterschied, ob wir von «Klimawandel» oder «Klimakatastrophe» sprechen. Geschichten prägen Weltbilder. Bei den Unternehmenssteuer-Reformen do-



Jacqueline Badran ist eine Kennerin des Immobilienmarkts.

miniert das Narrativ, Unternehmen würden gehen, gäbe man ihnen keine Steuerreduktionen, und die Arbeitsplätze gingen dann verloren. Dass die Allgemeinheit via Steuersenkungen für Konzerne nichts anderes als zusätzliche leistungsfreie Gewinne bezahlt, kommt als Geschichte nicht vor. So fressen sich Irrtümer in die Köpfe der Menschen.

Die Macht der Worte prägt auch die Wahrnehmung in allen Belangen der Mietenden und des gemeinnützigen Wohnbaus. Wollen wir eine erstarkende Mieterbewegung, ist es höchste Zeit, unsere eigenen Worte und Geschichten zu hinterfragen. Denn auch hier dominieren eher Binsen-Falschheiten. Machen wir daraus Binsen-Wahrheiten.

► **«Der Dritte Weg für alle» statt «Für die mit dem kleinen Portemonnaie»:** Wir argumentieren oft, dass immer mehr Leute – Ältere,

Familien, Alleinerziehende – Mühe hätten, eine zahlbare Wohnung zu finden. Deshalb sei es notwendig, mehr zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das ist nicht falsch und trotzdem ein grosser Fehler. Gemeinnützigkeit – also der «gemeinsame Nutzen» – ist ein grundlegendes Prinzip. In Bezug aufs Wohnen fordert dieses Prinzip, dass niemand jemandem Gewinne für das Grundgut Wohnen zahlen muss. Es ist das Prinzip der Kostenmiete.

Wieso sollte dieses Prinzip nicht allen zugute kommen? Ist es richtig, dass die Kostenmiete nur denen mit dem kleinen Portemonnaie zusteht? Ist eine Familie aus dem oberen Mittelstand nicht auch im Hamsterrad gefangen, um die Miete von 3600 Franken pro Monat zusammenzubringen und die Gewinne des Immobilieneigentümers zu bedienen? Gemeinnütziger Wohnbau ist vielmehr der «Dritte Weg» – ein Zwitter zwischen Wohneigentum und Miete. Er ist Wohnen ohne Renditeorientierung, das allen zusteht.

► **«Wirtschaftspolitik statt Sozialpolitik»:** In dem Sinne ist Wohnpolitik immer knallharte Wirtschaftspolitik und eben nicht nur Sozialpolitik «für die mit dem kleinen Portemonnaie». Wohnen ist für 90% der Leute der grösste Haushaltsposten, woran man sieht, wie eminent wichtig die Wohnkosten volkswirtschaftlich sind und alle betreffen. Steigen die Wohnkosten in der Schweiz nur um 100 Franken pro Monat und Wohnung, fehlen den Menschen jährlich 3600 Millionen Franken. Natürlich hat Wohnpolitik auch

**«Die Immo-Branche ist am meisten subventioniert.»**

eine grosse sozialpolitische Bedeutung, helfen doch tiefe Mieten auch Menschen mit geringen Einkommen, ein selbstbestimmtes Leben in Würde zu führen. Das erspart so manchen den Gang zur Sozialhilfe. Die alleinige sozialpolitische Verortung verhindert übrigens oft Mehrheiten, wollen doch die Gemeinden nicht nur schlechte Steuerzahler, wenn sie gemeinnützig bauen. Selbst linke Kreise befürchten, mit dem Bau gemeinnütziger Wohnungen «Sozialhilfeempfänger» anzulocken.

Bild: Fotolia



Wer die richtige Sprache spricht, wird in der Öffentlichkeit besser gehört und verstanden.

► **«Gemeinnützigkeit» statt «sozialer Wohnbau»:** Deshalb ist es enorm wichtig, das Wort «sozialer Wohnbau» aus unserem Vokabular zu streichen. Erstens suggeriert das Wort, dass es den Staat etwas kostet, also dass es sich um Subventionen handelt. Zweitens werden viele Leute denken, sie seien nicht gemeint, weil es eben nur für sozial Schwache gedacht ist. Gemeinnützig impliziert hingegen erstens ein Prinzip – nämlich, dass der Nutzen allen zugute kommt. Und zweitens, dass damit alle gemeint sind.

Drittens knüpft der Begriff an eine jahrhundertalte schweizerische Tradition an: den gemeinsamen genossenschaftlichen Besitz des Bodens (früher Genossamen oder Korporationen genannt) und

die genossenschaftliche Herstellung von Produkten. Man denke an die Milch- und Käsekorporationen. Noch heute leben solche Kooperationen weiter, insbesondere in der Alpwirtschaft und in den Innerschweizer Kantonen.

► **«Big Business» statt «Förderung»:** Oft wird von der «Förderung» des gemeinnützigen Wohnbaus gesprochen. Dieses Wort benutze ich nie. Ich rede lieber von Expansion oder Ausweitung des gemeinnützigen Wohnbaus. «Förderung» tönt nach Subventionen, nach Kosten für den Staat. Das ist blanker Unsinn und sollte schleunigst raus aus den Köpfen. Wenn der Staat – also wir als Gemeinschaft – Land besitzt und kauft, um es dann im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger (Wohngenossenschaft) abzugeben,



# n Worte wählen»



anden.

dann spült es ihm erstens Geld in die Kasse in Form von Baurechtszinsen, und zweitens bleiben die Wertsteigerungen des Bodens von immerhin rund 6% pro Jahr im Volksvermögen. Ein besseres Bankbüchlein gibt es gar nicht. Wenn der Staat also Kapital in

«Die Marktmiete ist schleichend eingeführt worden.»

Boden steckt statt zum Beispiel in Aktien, dann macht er immer vorwärts.

Ein Gedankenspiel soll die immense Dimension dieses Gewinns aufzeigen. Unsere Immobilien in der Schweiz haben einen Wert

von über 4 Billionen Franken (also 4000 Milliarden). Kapital wird ja bekanntlich verzinst. Man stelle sich nun vor, alle diese Immobilien würden dem Staat gehören, und er würde alles an Gemeinnützige abgeben und dafür einen Zins von nur 3% verlangen (renditeorientierte Eigentümer rechnen mit mindestens 5%). Das gäbe einen jährlichen Ertrag von 120 Mrd. Franken. Man könnte sämtliche sonstige Steuerarten abschaffen. Die Menschen würden weniger fürs Wohnen und erst noch keine Steuern mehr zahlen. Boden zu besitzen und gemeinnützig bewirtschaften zu lassen ist also immer «Big Business» – ein grosses Geschäft für den Staat wie auch für alle Menschen und niemals ein Kostenfaktor. Die einzigen, die bei dem System verlie-

ren und nicht gewinnen, sind die privaten und institutionellen Immobilieneigentümer. Nur – wenschert das?

► **Subventionierte Immobilieneigentümer statt subventionierte Genossenschaften:** Bleiben Boden und Liegenschaften in der öffentlichen Hand, kommt hinzu, dass sämtliche steuerfinanzierten Mehrwerte im Volksvermögen bleiben. Bei jeder Investition der öffentlichen Hand in Verkehrsinfrastruktur, Schulhäuser, Parks usw. steigt unmittelbar der Wert der Immobilie. Erstellt die SBB eine S-Bahnlinie ins Rafzerfeld, so verdreifachen sich dort die Bodenpreise. Baut eine Gemeinde ein Schulhaus neben eine neue Siedlung, steigt der Vermietungswert um mindestens 50%. Diese sogenannten Infrastrukturgewinne macht die Immobilienbranche zur meistsub-

«Wir haben bei den Mieten einen illegalen Zustand.»

ventionierten Branche überhaupt. Dagegen sind die Bauern Pipifax. Ist der Boden jedoch im Eigentum der Gemeinden, bleiben die steuerfinanzierten Aufwertungen im Volksvermögen. So kommt allen zugute, was alle finanziert haben. Genossenschaften sind hingegen eben nicht subventioniert (ausser sie haben einen Anteil echt subventionierter Wohnungen), sondern sie sind, wie gezeigt, «Big Business» für die Gemeinden und eben kein Kostenfaktor.

► **Kostenmiete Plus statt freier Markt, nichtrenditeorientierter Markt versus renditeorientierter Markt:** Ganz übel wird es, wenn dauernd vom «freien Markt» im Immobiliensektor gesprochen wird. Das Wort will uns weismachen, dass es einerseits einen «freien» Markt gibt und andererseits einen regulierten, unfreien Markt (gemeint sind Genossenschafts- und kommunale Wohnungen). Das ist brandgefährlich. Denn es suggeriert, dass auf dem freien Markt die Mieten über Angebot und Nachfrage zustandekämen. Das Mietrecht schliesst das jedoch explizit aus. Wir haben theoretisch keine Marktmiete. Gesetzlich erlaubt ist nur ein angemessener, beschränkter Gewinn. Das Bundesgericht definiert einen angemessenen Gewinn als

0,5% über dem Referenzzinssatz. Wir haben also gesetzlich gesehen eine Kostenmiete Plus. Faktisch jedoch ist schleichend eine Marktmiete eingeführt worden und dies ohne Änderung eines einzigen Gesetzesartikels. Das ist ein Skandal, den wir nicht mit falscher Begrifflichkeit zudecken dürfen, sondern den wir im Gegenteil deutlich machen müssen.

Benennen also müssen wir, dass wir da draussen einen illegalen Zustand haben. Die Mieten sind seit der Tiefzinsphase um mindestens 25% gestiegen. Sie hätten um mindestens 14% sinken sollen wegen den gesunkenen Hypothekarzinsen. Konsequenterweise müssen wir immer von einem renditeorientierten Markt reden und einem nichtrenditeorientierten Markt, der freiwillig nach dem Prinzip der Kostenmiete Wohnungen anbietet. In der Wirtschaft reden wir ja auch von NPOs (Non-Profit-Organisationen). Damit beschreiben wir präziser die Wirklichkeiten. Und wer will nicht eine Wohnung aus dem nichtrenditeorientierten Markt haben?

► **«Überprüfung übersetzter Mieten» statt «mehr Transparenz»:** Dieser de facto illegale Zustand mit gesetzeswidrigen Mieten hätte mit der vom Mieterverband geforderten schweizweiten Einführung einer «Formularpflicht» gemildert werden sollen. Der Mieterverband fordere mehr Transparenz, titelten die Medien. Was genau soll das denn heissen? Dieses Wording ist viel zu abstrakt, und nur Insider können es übersetzen in das, was es wirklich heisst: Die Formularpflicht ermöglicht die Überprüfung einer übersetzten Miete. So sollte es auch formuliert werden.

Es sind diese Begriffe, die wir verinnerlichen sollten. Es sind diese Geschichten, die wir erzählen sollten. Konsequenterweise, überall und immer wieder. *Jaqueline Badran*

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».

# Eine Kasse frisst ihre Mitglieder

In Basel kämpfen betagte Mieter beherzt gegen ihren Rausschmiss. Vermieterin ist ihre eigene Pensionskasse, in die sie jahrelang eingezahlt haben.

**B**ad News für die 22 Mietpartien im St.Johannquartier: Letztes Frühjahr flatterte ihnen der blaue Brief ins Haus: Leerkündigung wegen umfassender Sanierung. Absender ist Immobilien Stadt Basel, die Liegenschaftsverwaltung des Kantons. Die Kündigung gilt auf Herbst 2017, also in anderthalb Jahren. Doch die Vermieterin hat nicht mit dem Widerstand der Betroffenen gerechnet. Einige Parteien sind schon ausgezogen, aber einige wollen sich das nicht bieten lassen.

Unter ihnen Urs Wiget (73). Er sagt: «Man darf uns doch nicht einfach auf die Strasse setzen!» Seit 48 Jahren wohnt er in diesem Mehrfamilienhaus. Damals war er einer der ersten, die ein-

## Werden Mieter ins billigere Ausland vertrieben?

zogen. Für die Vierzimmerwohnung zahlte er 450 Franken im Monat, was viel gewesen sei. Heute beträgt die Miete 970 Franken, was wenig ist. Deswegen musste er sich schon Vorwürfe anhören: Er wohne «viel zu billig», das sei «unsozial». Wiget entgegnet, er könne doch nichts dafür. Er gehe sicher nicht zur Verwaltung, um mehr Miete zu verlangen. Abgesehen davon ist er mit seiner bescheidenen AHV und der Rente auf eine günstige Wohnung angewiesen. Die hohen Basler Mieten könne er gar nicht bezahlen.

Wiget hat Verbündete. Bei den benachbarten Seniorinnen. Eliette Pilonnel und Margrit Benninger wollen auch nicht ausziehen. Nicht nur, weil sie schon 79 und 91 Jahre alt und ebenfalls seit Jahrzehnten im Haus sind. Sondern auch, weil sie die vorgesehene Sanierung für unnötig halten. Sie sind zufrieden mit dem bescheidenen Komfort. Viel mehr brauchen sie nicht. Wiget sagt, die Eigentümerin habe



Sie lassen sich nicht unterkriegen: (v.l.n.r.) Eliette Pilonnel, Urs Wiget und Margrit Benninger, die kämpferischen Mieter von der Basler Mühlhauserstrasse.

den Block vernachlässigt. «Die Küchen hätte man schon längst erneuern können, aber es wurde nichts getan.» Dafür wolle man jetzt gleich alles aufs Mal sanieren, um den Preis der langjährigen Mieter. Wiget meint, der Eigentümerin gehe es weniger um die Sanierung als um die Steigerung der Rendite. Die Miete soll nämlich auf 2600 Franken steigen. Fast das Dreifache. «Und das erst noch nur für drei statt für vier Zimmer!»

Apropos Eigentümerin: Das ist die Pensionskasse Basel Stadt mit einem Vermögen von 11 Milliarden Franken. Genau die Kasse, in welche die Mietenden an der Mühlhauserstrasse 26 viele Jahre lang für ihre Rente eingezahlt haben. Man musste nämlich Staatsangestellter sein, um in diesem Haus eine Wohnung zu bekommen. Und nun setzt sie die eigene Pensionskasse vor die Tür. Und erst noch im hohen Alter. Die Empörung steht den Betroffenen ins Gesicht geschrieben (siehe Bild). Sie beflügelt ihren Willen zum Widerstand. Derzeit sammeln sie Unterschriften für eine Petition. 1200 seien schon beisammen, heisst es stolz. Auch alle Medien waren schon da, Fernsehen und «Blick» inklusive. Die mutigen Betagten denken sogar an eine Demo – direkt vor den Sitz der Pensionskasse an der Clarastrasse.

Ihre Entschlossenheit hat Eindruck gemacht. Hiess es anfangs, die Sanierung sei «unausweichlich», hat Immobilien Ba-

sel die Strategie gewechselt und einen pensionierten Mitarbeiter als «Coach» eingesetzt. Doch der stiess bei den Betroffenen auf wenig Gegenliebe. Am Hauseingang konnte er auf einem Zettel lesen: «Sie sind unerwünscht in diesem Haus. Verarschen können wir uns selber.» Weiter fand kürzlich ein Treffen mit der Verwaltung satt.

## Da stand drauf: «Verarschen können wir uns selber»

Laut Wiget gab es keine Einigung, obwohl den Mietern Ersatzwohnungen versprochen wurden. Im Frühling steht eine weitere Schlichtungsverhandlung an. Der Fall bewegt die Basler Gemüter.

Und auch die Politik: Grossrat Beat Leuthardt, Chef Rechtsberatung beim Basler MV, hat

der Regierung gleich drei Anfragen geschickt. Darin kritisiert er die Vertreibung von Mietern: Die Massenkündigung zerstöre die sozialen Netze und zwingt die Betroffenen in teure Pflege- und Heimstrukturen. Es könne nicht im Sinne des Kantons sein, dass «Nettozahlende» in staatliche Abhängigkeiten gedrängt würden. Leuthardt will, dass die Pensionskasse sanft saniert und die Senioren im Haus lässt. Urs Wiget ist durchaus bereit, mehr Miete zu bezahlen. Aber selbst er hält angesichts der unsicheren Perspektive Umschau nach einer neuen Wohnung. Eventuell sogar jenseits des Rheins auf deutschem Boden. «Dort sind die Mieten und die Lebenshaltungskosten einfach billiger.»

Die Frage bleibt: Sind die unsozialen Sanierungspraktiken schon so weit gediehen, dass sie zur Vertreibung von Mietern ins Ausland führen?

## Heidi Mück: Fast eine Wahlsensation in Basel

Beinahe hätte der MV Basel bei den Wahlen in Basel für eine Sensation gesorgt: Der Mieterpolitikerin Heidi Mück



Heidi Mück

Heidi Mück (BastA!) fehlten nur gerade 1834 Stimmen, und sie wäre am 27. November in den Basler Regierungsrat gewählt worden. Dies trotz einer Kampagne der

rechtsstehenden «Basler Zeitung», die Mück ständig als «Linksradikale» diffamierte. Schon im ersten Wahlgang hatte die 52jährige Mück ein Überraschungsergebnis eingefahren. Sie ist seit längerem in verschiedenen sozialen Bewegungen aktiv, unter anderem auch in der Gewerkschafts-, Migrantinnen- und Mieterbewegung. Hier engagiert sie sich im Vorstand des MV Basel sowie auch als Mietervertreterin in der Schlichtungsstelle.



# Was noch zum Leben bleibt

*Mieten und Krankenkassenprämien haben die Lohnerhöhungen der letzten Jahre wieder weggefressen.*

Viele Haushalte kommen einkommensmässig nicht vom Fleck. Sie haben kaum mehr Geld zum Leben als vor fünfzehn Jahren. Dies trotz in der Zwischenzeit erfolgter Lohnerhöhungen. Der Grund liegt darin, dass hohe Ausgabenposten wie die Miete und die Krankenkassenprämien den zusätzlichen Verdienst wieder aufgefressen haben.

Dies ist das wenig erheben- de Fazit einer Studie des Schweizerischen Gewerkschaftsbunds (SGB). Alljährlich untersucht er im so genannten «Verteilungsbericht», wie sich die soziale Lage entwickelt hat. In der neuesten Ausgabe der Studie wird festgestellt, dass sich an der negativen Entwicklung wenig geändert hat: «Seit den 1990er Jahren ist in der Schweiz eine Einkommens- und Vermögensschere aufgegangen. Diese Schere ist nach wie vor weit offen. Die Steuer- und Abgabepolitik hat wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen. Die Top- einkommen haben von Steuersenkungen profitiert, während die tiefen und mittleren Einkommen

vor allem durch die Kopfprämien bei den Krankenkassen zusätzlich belastet wurden. Dazu kommen die steigenden Mieten», stellt der Bericht fest.

Ins Auge sticht, dass vor allem die Topverdiener von Lohnerhöhungen profitiert haben. So sind die Löhne des bestbezahlten Personals zwischen 2000 und 2014 um 43 Prozent gestiegen. Dies führte zu einer enormen Konzentration der Vermögen. Die 2,1 Prozent Reichsten besitzen in der Schweiz gleich viel wie die restlichen 97,9

## Mieten und Prämien fressen die Lohnerhöhung weg.

Prozent. Dazu beigetragen haben die Steuersenkungsprogramme der Kantone in den vergangenen Jahren. Davon haben die oberen Einkommen überdurchschnittlich profitiert.

Den Durchschnittshaushalt plagen vor allem hohe Mieten und die enorm steigenden Krankenkassenprämien. Die Prämien sind seit 1997 real um 99 Prozent gestiegen. Sie haben sich also praktisch verdoppelt. Eine Familie mit zwei Kindern zahlt heute 420 Franken mehr Prämien pro Monat als noch vor 15 Jahren. Zwar gibt es in

den Kantonen die Prämienverbilligung. Doch hat diese mit den Steuererhöhungen nicht Schritt gehalten. Die Kantone sparen, und einige haben die Verbilligung nicht angepasst, sondern sogar abgebaut. Und nächstes Jahr steigen die Prämien noch stärker an, nämlich im Schnitt um 5,8 Prozent.

Für die Mehrheit der Bevölkerung ist die Belastung seit dem Jahr 2000 auch durch Steuern und Abgaben gestiegen. Alleinstehende mit mittlerem Lohn zahlen heute 180 Franken mehr Steuern und Abgaben. Familien zahlen 90 Franken mehr. Die obersten 10 Prozent haben hingegen von der Steuer- und Abgabepolitik profitiert. Sie tragen als einzige Gruppe weniger zur Finanzierung der öffentlichen Hand und der Sozialversicherungen bei. Leider macht der Bericht keine näheren Aussagen zur Mietbelastung. Das ist angesichts der grossen Bedeutung der Miete für die Haushalte ein Mangel. Im Schnitt sind die Mieten in den letzten zehn Jahren um 20 Prozent gestiegen, trotz fallenden Hypozinsen. Kostete eine Dreizimmerwohnung im Jahr 2000 noch 976 Franken, waren es ein Jahrzehnt später bereits 1216 Franken. In den Agglomerationen stiegen die Mieten teils noch weit stärker. Höhere Mieten belasten tiefe Einkommen und Familien überproportional.

Die Politik trage eine Mitverantwortung am Mietanstieg, meint der SGB: «Sie hat es versäumt, für günstigen Wohnraum zu sorgen und mit einem breiteren Angebot den Aufwärtsdruck bei den Mieten zu stoppen.»

Immerhin hat der Gewerkschaftsbund ausgerechnet, wie sich die verfügbaren Einkommen nach Mieten zwischen 2000 und 2014 verändert haben (siehe Grafik). Sie zeigt, dass die unteren und mittleren Einkommen am Monatsende nur wenig mehr Geld in der Tasche haben (40 bis 320 Franken mehr), während es bei den hohen Einkommen fast 3000 Franken mehr sind.

## NEWS

### Gott behüte!

Bild m&w

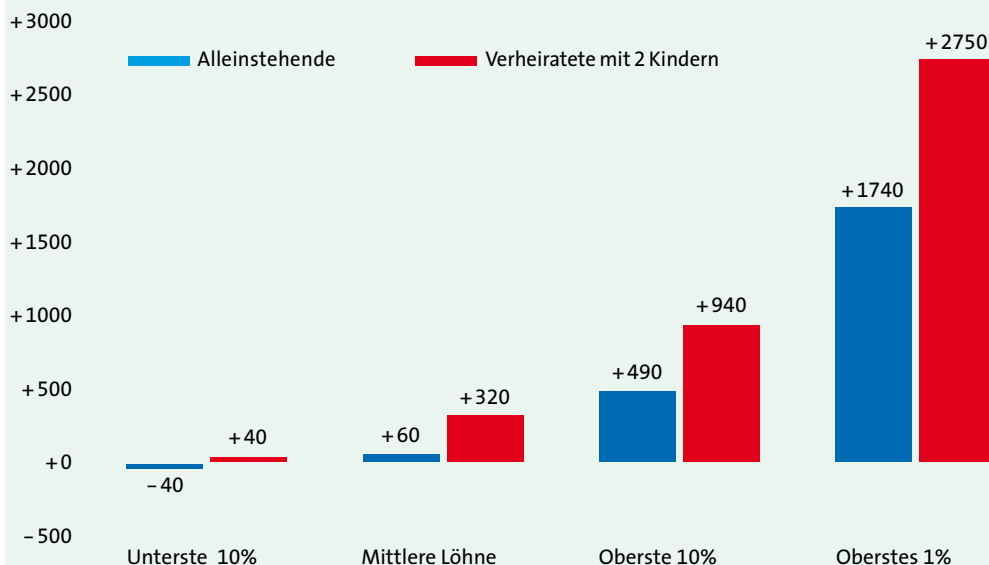


Jetzt ist es da: das neue, vollständig überarbeitete «Mietrecht für die Praxis» – der Klassiker unter den Mietrechtskommentaren. Das Team der Autorinnen und Autoren feierte Ende November das Erscheinen des 1000seitigen Werks in der Zürcher Szene-Bar «Daniel H.». Der Heiland persönlich gab seinen Segen, als MVD-Geschäftsleiterin Ulla Blume mit einem druckfrischen Exemplar für den Fotografen posierte (siehe Bild).

→ Bestellungen: Tel. 043 243 40 40 oder online über [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch) und [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch). Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten).

## Mieten und Krankenkassenprämien fressen Lohnerhöhungen weg

Veränderung der verfügbaren Einkommen nach Mieten, pro Monat nach Einkommensklassen, 2000 bis 2014, in Franken von 2014



Quelle: Berechnungen SGB

Clara lebt seit ewig im selben Haus.  
Nun soll es einem Neubau weichen.  
Doch Clara weigert sich, auszuziehen...



SELECTION OFFICIELLE  
COMPÉTITION  
FESTIVAL DE CANNES

SONIA BRAGA

# AQUARIUS

EIN FILM VON KLEBER MENDONÇA FILHO

«Ein Film darüber, wie Orte unsere Identität beeinflussen.»

Variety

**Ab Januar 2017 im Kino**



**Hausverein**  
SCHWEIZ

Für umweltbewusste  
und faire  
EigentümerInnen

**Die Alternative  
zum Hauseigen-  
tümerversband**

**Jetzt  
beitreten**

Mitgliedschaft  
bis Ende Jahr gratis  
[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)  
031 311 50 55

**microspot.ch**

Der Preis entscheidet.

Eine riesige Auswahl an Grossgeräten finden  
Sie zu Top-Preisen bei [microspot.ch](http://microspot.ch)!  
Mit unserem Sortiment erfüllen wir  
garantiert jeden Wunsch!



**1098.-**

**SIBIR KÜHLSCHRANK**

OLDTIMER 274 ART. 1148958

- Nutzinhalt 254 Liter,  
davon 25 Liter Tiefgefrierfach
- Abtau-Vollautomatik im Kühlteil
- Retro Design ▪ IonAir-System
- LED-Innenbeleuchtung
- 3-PullOut-Glastabläre
- Türanschlag rechts
- Masse (HxBxT): 154x60x64 cm
- Erhältlich in verschiedenen Farbvarianten



**817.-**

**LIEBHERR WEINKLIMA-  
SCHRANK WKR 4211**

ART. 840395 (ohne Flaschen)

- Max. Anzahl Flaschen 0.75l: 200
- Energieverbrauch kWh/Jahr: 132
- Geräusch-Schalleistung [db(A)] 40
- Gehäusematerial Stahl
- 6 Ablageflächen
- Türanschlag: rechts (wechselbar)
- Türart: Volltüre
- Masse (HxBxT): 165x60x73.9 cm
- 5 Jahre Garantie



**769.-**

**BOSCH GEFRIERSCHRANK**

GSN58AW41 ART. 974754

- Nutzinhalt gesamt: 360 l
- Mit extrahoher Big Box Schublade
- Energieverbrauch: 201 kWh/Jahr
- Gefriervermögen: 22 kg in 24 Std.
- Lagerzeit bei Störung: 25 Std.
- Türanschlag: rechts (wechselbar)
- Mit Eis Twister ▪ NoFrost-System
- Masse (HxBxT): 191x70x78 cm

Unsere Preise verstehen sich in CHF inkl. MwSt. Irrtümer, Druckfehler und allfällige Mengenbegrenzungen vorbehalten. Gültig bis 22.12.2016 solange Vorrat. Preisänderungen vorbehalten.



# Was bedeutet dieses Sternchen?

**Frage:** Gerade habe ich den Miet-



Ruedi Spöndlin  
beantwortet  
Ihre Fragen

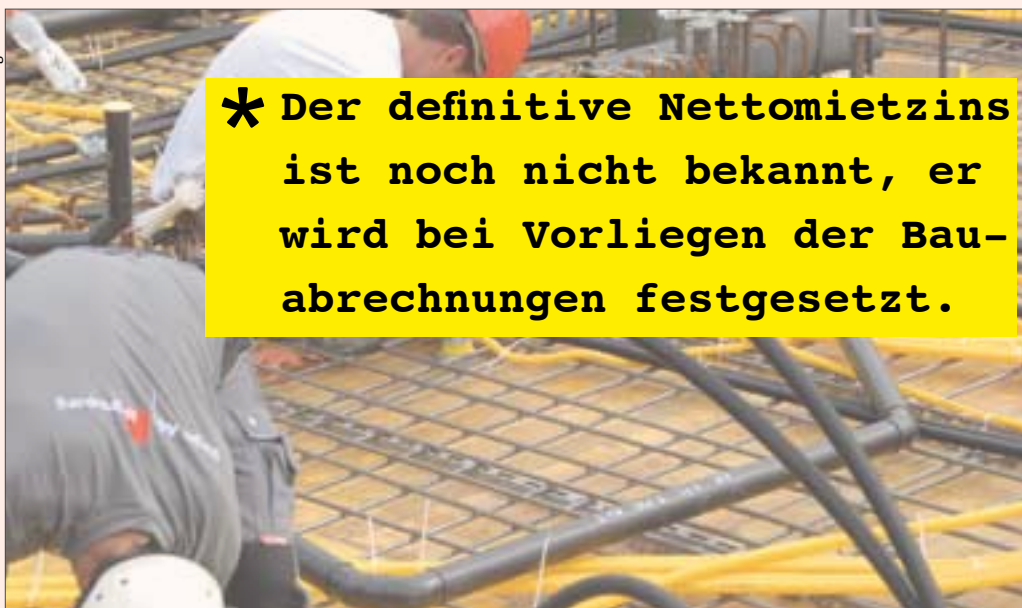
vertrag für eine Neubauwohnung erhalten, die ich in neun Monaten beziehen will. Darin steht neben der Angabe des Mietzinses ein Sternchen mit dem Vermerk: «Der

definitive Nettomietzins ist noch nicht bekannt, er wird bei Vorliegen der Bauabrechnungen festgesetzt.» Ist das erlaubt?

**Hotline:** Eine knifflige Frage! Gemäss einem Grundsatz des Vertragsrechts kommt ein Vertrag nur zustande, wenn sich die Beteiligten über die wesentlichen Punkte geeinigt haben. Die Höhe des Mietzinses ist beim Abschluss eines Mietvertrags normalerweise ein wesentlicher Punkt. Also könnte man sich auf den Standpunkt stellen, es bestehe gar keine vertragliche Bindung, selbst wenn beide Seiten den Vertrag unterschrieben haben.

Dieses Ergebnis liegt aber vermutlich gar nicht in Ihrem Interesse. Sie wollen sich darauf verlassen können, dass der Vertrag gilt und die Wohnung Ihnen zum vorgesehenen Zeitpunkt zur Verfügung steht. Um diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen, könnte man argumentieren, in Ihrem Fall sei die Höhe des Mietzinses kein wesentlicher Vertragspunkt. Deshalb hätten Sie den Vertrag auch unterschrieben, obwohl der definiti-

Bildmontage m&w



**\* Der definitive Nettomietzins ist noch nicht bekannt, er wird bei Vorliegen der Bauabrechnungen festgesetzt.**

Wenn Sie in Ihrem Vertrag ein Sternchen mit einem Verweis auf Kleingedrucktes sehen, so ist Vorsicht angebracht.

ve Mietzins noch nicht feststand. In diesem Fall käme Art. 2 OR zur Anwendung: «Haben sich die Parteien über alle wesentlichen Punkte geeinigt, so wird vermutet, dass der Vorbehalt von Nebenpunkten die Verbindlichkeit des Vertrages nicht hindern solle. Kommt über die vorbehaltenen Nebenpunkte eine Vereinbarung nicht zustande, so hat der Richter über diese nach der Natur des Geschäftes zu entscheiden.»

Im Streitfall müsste der Mietzins also von der Mietschlichtungsbehörde oder dem zuständigen Gericht festgelegt werden. Möglich ist aber auch, den Stern-

vermerk im Mietvertrag als Mietzinsvorbehalt anzusehen. Mit einem Mietzinsvorbehalt gibt ein Vermieter zu verstehen, dass der vereinbarte Mietzins nicht den zulässigen Ertrag erbringt. Er behält sich vor, diesen später einmal zu erhöhen. Möglich ist dies immer nur auf einen Kündigungsstermin hin, unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Formalitäten. Der Mieter kann eine solche Mietzinserhöhung auch bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Der Sternvermerk in Ihrem Mietvertrag genügt diesen Anforderungen nicht. Erstens ist er nicht beziffert und begründet;

Sie wissen nicht, um wieviel der Mietzins allenfalls erhöht werden soll. Zudem deutet alles darauf hin, dass die Vermieterschaft den Mietzins ohne Einhaltung der vorgeschriebenen Formalitäten anpassen will. Somit handelt es sich um einen ungültigen Vorbehalt, der als nicht geschrieben gilt. Der im jetzigen Mietvertrag festgehaltene Mietzins dürfte dann nicht mehr verändert werden.

Ihre Frage ist juristisch hochinteressant. Sie würde sich geradezu als Prüfungsaufgabe für Studierende der Rechtswissenschaft eignen. Leider lässt sie sich aber nicht eindeutig beantworten.

## MAIL

### Einfach nur die Wohnungen zählen genügt nicht

«Wieder mehr leere Wohnungen», M&W 7/2016

Ja, Sie haben recht. Es gibt wieder mehr leere Wohnungen – direkt neben der Hauptstrasse, neben der Bahn oder dem Sportplatz. Liegt die Wohnung ruhig, ist es sicher wieder ein älteres, «ringhöriges» Haus. Eine Wohnung ist nicht einfach eine Wohnung. Wohnungen zählen und damit eine «gute» Nachricht hinterlassen, macht für mich keinen Sinn.

Ich selbst bin höchst lärmempfindlich. Die wirklich ruhigen Wohnungen sind meistens immer noch besetzt. Wer will schon neben die Autobahn! Hätten Sie Freude an den überbeleuchteten Sportplätzen, vom Lärm des grölenden Publikums ganz zu schweigen?

Wer wohnt gern direkt am Gleis mit zehn Zügen pro Stunde plus Güterverkehr oder an vielbefahrenen Strassen? Da bringt auch Aussicht keine erholsamen Abende.

Ich wurde wieder einmal rausgeschmissen und bin auf Wohnungssuche. Es ist äusserst

schwierig für mich, etwas Geeignetes zu finden. Deshalb sagt mir der Titel «Wieder mehr leere Wohnungen» überhaupt nichts. Solch eine Wohnung miete ich erst, wenn ich kein Dach mehr über dem Kopf habe.

H. Itschner, per E-Mail

### Zürich muss Sozialwohnungen bauen

«Volksinitiative des MV eingereicht», M&W 8/2016

Eine Initiative zu bezahlbaren Wohnungen wird wahrscheinlich wirkungslos bleiben (leider). Der HEV bekämpft sie mit aller Kraft, damit die Hauseigentümer für ihre Mietobjekte die höchstmögliche Rendite herauspressen können. Und ein Hauseigentümer kann mit seinem Objekt, z.B. ei-

nem Mehrfamilienhaus, scheinbar machen und verlangen, was er will! Da sind der Gier keine Grenzen gesetzt – wie denn auch?

Den einzigen Weg zu einem auch von einem Bützer bezahlbaren Wohnraum zeigt die Stadt Wien: die Gemeindebauten. Sie gehören der Stadt, sie unterliegen dem Sozialgesetz, und die verantwortlichen Politiker werden

Bild fotoila



Der berühmte Karl-Marx-Hof in Wien

gewählt – oder eben abgewählt. Wenn der Sozialwohnungsbau in der Stadt Zürich nicht realisiert wird, dann werden Teile der Bevölkerung verarmen. Es wird Obdachlose geben, und man wird bettelnde Alte in den Strassen sehen. Das wird dann die reiche, schöne Schweiz der Zukunft sein.

Peter Janczer, per E-Mail

# Reizen Sie die Fristen bes

*Die Feiertage nahen, und Sie wollen trotzdem die Wohnung kündigen. Wie aber ist das genau mit den Fristen übers Jahresende? Mietexperte Ruedi Spöndlin weiss Rat.*

«Ich will meine Wohnung auf Ende März kündigen, aber meine Liegenschaftsverwaltung hat vom 23. Dezember bis am 9. Januar Betriebsferien.» Diese Frage hören die Beraterinnen und Berater des Mieterverbands zwischen den Festtagen immer wieder. Nun, das ist kein Problem: Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie vor Beginn der Kündigungsfrist am Postschalter abgeholt werden könnte. Ob sie tatsächlich abgeholt wird, spielt keine Rolle.

Angenommen, Sie wollen per Ende März 2017 kündigen, und Ihr Mietvertrag sieht die übliche Frist von drei Monaten vor. Dann muss Ihre Kündigung am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen, also am 31. Dezember. Das ist aber ein Samstag und ein Tag ausserhalb der Geschäftszeit einer professionellen Liegenschaftsverwaltung. Also muss Ihr Brief am Freitag, 30. Dezember, zugestellt sein. Wenn Sie ihn am Mittwoch, 28. Dezember, eingeschrieben abschicken, klingelt der Postbote am Donnerstag, 29. Dezember, beim Empfänger.

Nimmt ihn dann niemand entgegen, kann er am Freitag, 30. Dezember, am Postschalter abgeholt werden. Somit gilt er gemäss

Rechtsprechung des Bundesgerichts als rechtzeitig zugestellt. Ihr Mietverhältnis endet auf jeden Fall am 31. März. Der MV empfiehlt allerdings, gesetzliche Fristen nicht bis zum letzten Tag auszureizen. Denn bei der Post kann es zu einer Panne kommen, das ist dann Ihr Risiko. Schicken Sie ein Kündigungsschreiben also wenn immer möglich vor Weihnachten ab.

Wird Ihr Kündigungsschreiben nicht innert 7 Tagen am Postschalter abgeholt, wird es in der Regel an Sie zurückgeschickt. Selbst in diesem Fall gilt es als rechtzeitig zugestellt, sofern es am 30. Dezember hätte abgeholt werden können. Falls Sie die

## Eine Kündigung sollte noch vor Weihnachten raus.

Kündigung zurückerhalten, sollten Sie der Vermieterschaft aber per A-Post nochmals eine Kopie davon schicken, damit sie informiert ist.

Im Gesetz steht nicht, dass Sie eine Kündigung mit eingeschriebenem Brief verschicken müssen. Sie muss einfach nur schriftlich abgefasst sein, das heisst handschriftlich unterschrieben. Das Schreiben muss auch die Unterschrift allfälliger Mitmieter tragen. Und falls Sie als Ehepaar oder in eingetragener Partnerschaft in der betreffenden Wohnung leben, müssen zwingend beide Partner unterschreiben. Dies gilt selbst dann, wenn nur einer den Mietvertrag unterzeichnet hat.

## Und wenn Sie ausserterminlich ausziehen?

rsp. Die meisten Mietverträge lassen auf Ende Jahr gar keine ordentliche Kündigung zu. Trotzdem sieht man zwischen Weihnachten und Neujahr vor unzähligen Häusern Zügelautos stehen. Meistens handelt es sich dabei um ausserterminliche Umzüge, bei denen man einen Nachmieter stellen muss. Sofern Sie einen solchen haben, können Sie ein Mietverhältnis in jedem Fall auch Ende Jahr beenden. Hat eine Liegenschaftsverwaltung dann Betriebsferien, muss sie sich halt irgendwie organisieren. Falls am 2. oder 3. Januar von Vermieterseite niemand zur Wohnungsabgabe erscheint, schicken Sie die

Schlüssel eingeschrieben zurück oder übergeben Sie sie dem Nachmieter gegen Unterschrift.

Am besten beharren Sie beim Festlegen des Ein- und Auszugstermins nicht stur auf Ihrem Recht, sondern sprechen sich ab. Dies gilt vor allem beim ausserterminlichen Auszug. Dabei sind Sie nämlich darauf angewiesen, einen Nachmieter zu finden. Und deshalb müssen Sie halt ein Stück weit auf dessen Wünsche eingehen. Wenn er vor Weihnachten einziehen will, müssen Sie ihm das unter Umständen ermöglichen. Sonst springt er wieder ab, und Sie müssen weiterhin den Mietzins bezahlen.



Achtung Festtage: Falls Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen wollen, müssen Sie die Kü

Nicht gültig ist eine Kündigung per Fax oder E-Mail – ausser Sie verfügen über eine zertifizierte elektronische Signatur.

Zudem sollten Sie im Streitfall beweisen können, dass die Kündigung rechtzeitig zugestellt wurde. Deshalb empfiehlt sich ein eingeschriebener Brief. Ist Ihr Vermieter aber eine Privatperson, können Sie ihm Ihr Kündigungsschreiben notfalls sogar noch am 31. Dezember persönlich vorbeibringen und sich auf einer Kopie bestätigen lassen, dass er es am Silvestertag beispielsweise um 14 Uhr entgegengenommen hat. Falls er dann bereits zur Sil-

vesterparty aufgebrochen ist und Sie ihn nicht mehr antreffen, haben Sie aber Pech. Am späten Nachmittag des Silvestertags ist der Zug dann in jedem Fall abgefahren. Dann kann der Vermieter die Annahme der Kündigung verweigern, selbst wenn er zuhause ist. Denn zu diesem Zeitpunkt eine Kündigung zuzustellen, ist unüblich.

Dasselbe wie für Sie als Mieterin oder Mieter gilt, wenn Ihnen der Vermieter die Wohnung kündigt. Auch seine Kündigung muss vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eintreffen. Auch dabei ist der Zeitpunkt massgebend, an



# ser nicht aus!



ndigung rechtzeitig auf die Post bringen.

Sie während Ihrer Abwesenheit eine Kündigung erhalten und bei Ihrer Rückkehr keine Rechtsmittel mehr dagegen ergreifen können, weil die Frist abgelaufen ist.

Was für Kündigungen gilt, gilt auch für Mietzinserhöhungen, Senkungsbegehren sowie andere an eine gesetzliche Frist gebundene Erklärungen. Mietzinserhöhungen müssen aber schon 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen – also am 21. Dezember, wenn der Mietzins ab dem 1. April ansteigen soll. Bei Mietzinserhöhungen beginnt die 30tägige Anfechtungsfrist zudem erst dann zu laufen, wenn Sie die Ankündigung wirklich entgegennehmen, spätestens

## Ein vorzeitiger Auszug am Jahresende ist möglich.

aber bei Ablauf der sieben-tägigen Abholfrist der Post. Passen Sie aber auf: Alle diese Zustellregeln stehen nicht im Gesetz, sondern beruhen auf Urteilen des Bundesgerichts. Dass dieses seine Praxis unerwarteterweise einmal ändert, ist nicht ganz auszuschliessen. Im Falle einer Kündigungsanfechtung hat es das vor drei Jahren beispielsweise getan. Das war für viele Mietrechtsexperten eine böse Überraschung. Reizen Sie Anfechtungsfristen deshalb nicht bis im letzten Moment aus!

Zu beachten ist auch ein wichtiger Unterschied: Bei Rechtsmitteln wie Erstreckungsbegehren sowie der Anfechtung von Kündigungen und Mietzinserhöhungen genügt es, wenn die Sendung vor Ablauf der Frist von der Post abgestempelt wird. Kündigungen, Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren sind hingegen sogenannt empfangsbedürftig. Das heisst, massgebend ist nicht das Datum des Poststempels, sondern sie müssen tatsächlich vor

### Immer erreichbar

Die Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands macht keine Weihnachtsferien. Sie steht Ihnen vom 27. bis zum 30. Dezember täglich von 9 bis 15 Uhr zur Verfügung (Tel. 0900 900800, CHF 3.70 pro Minute für Anrufe ab dem Festnetz).

Fristablauf beim Empfänger eintreffen beziehungsweise am Postschalter abholbar sein.

Komplizierte Fragen stellen sich, wenn Sie auf Ende Jahr ein- oder ausziehen. Legt ein Mietvertrag den Mietbeginn auf den 1. Januar fest, können Sie dieses Jahr gemäss Gesetz erst am 2. oder 3. Januar einziehen. Denn wenn eine vertragliche Pflicht an einem Sonn- oder Feiertag zu erfüllen wäre, verschiebt sich der massgebende Zeitpunkt gemäss Art. 78 OR auf den nächsten Werktag. Dort, wo der 2. Januar als Feiertag gilt, ist das also Dienstag, der 3. Januar, an anderen Orten Montag, der 2. Januar. Den Mietzins müssen Sie trotzdem für den ganzen Januar bezahlen. Vielleicht gleicht sich diese kleine Ungerechtigkeit am Ende der Mietdauer ja wieder aus, indem der Auszugstermin auf ein Wochenende fällt und Sie trotzdem erst am nächsten Werktag ausziehen müssen.

Dasselbe gilt beim Auszug. Wenn Sie Ihre Wohnung auf Ende Jahr gekündigt haben, müssen Sie diese erst am 2. oder 3. Januar abgeben. Laut Gesetz wäre die Wohnung in diesem Fall zwar am 31. Dezember abzugeben. Das ist ein Samstag. Obwohl das nicht ausdrücklich in Art. 78 OR steht, geht man heute im Allgemeinen aber davon aus, dass auch an einem Samstag fällige vertragliche Pflichten erst am nächsten Werktag zu erfüllen sind. Hinzu kommt, dass viele Mietverträge vorsehen, dass das Mietobjekt erst am Ersten des Folgemonats zurückzugeben ist.

In gewissen Gegenden, etwa im Kanton Zürich, gilt diese Regelung sogar als ortsüblich. Das heisst, sie kommt auch dann zur Anwendung, wenn nichts davon im Vertrag steht. Anders würde es sich nur verhalten, wenn im Mietvertrag ausdrücklich das Gegenteil stünde.

Ruedi Spöndlin

## FILMTIPP

# Clara weigert sich

Ein bemerkenswerter Film aus Brasilien thematisiert Mobbing im Wohnhaus.

Die pensionierte Musikkritikerin Clara wohnt in Recife im Apartementhaus «Aquarius» aus den 1940er Jahren. Eine Immobilienfirma will es abreißen und stattdessen einen einträglicheren Stahl-Glas-Palast errichten. Sämtliche Bewohner werden gekauft. Nur Clara lässt sich nicht bestechen und weigert sich standhaft auszuziehen. Nun beginnen Spekulanten eine bösartige Mobbing-Kampagne.

Plötzlich gibt es in der Nachbarwohnung laute Parties. Neben an werden Pornofilme gedreht. Im Treppenhaus häuft sich der Müll. Clara, dargestellt von der bekannten Schauspielerin Sonia Braga, kommt doppelt unter Druck. Auch die Kinder drängen sie zum Auszug, weil sie um die Gesundheit ihrer Mutter fürchten. Die Geschichte geht anders aus als erwartet. Auch das spricht für den engagierten Regisseur Kleber Mendonça Filho.

Filho erregte am letzten Filmfestival in Cannes Aufsehen, als er

und seine Crew mit Schildern gegen die Absetzung der brasilianischen Präsidentin Dilma Rousseff protestierten. Auch in «Aquarius» prangert Filho brasilianische Zustände an. Claras Wohnhaus sehen Filmkritiker als Symbol für das lateinamerikanische Land, das unter dem Druck von Finanzspekulanten langsam zugrundegeht.

→ «Aquarius» läuft ab 12. Januar 2017 in verschiedenen Kinos.

## Haben Sie Mietprobleme?

MV

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



Ab Verbindung  
mit dem/r  
RechtsberaterIn

Mo bis Fr, 9 bis 15 Uhr

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

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

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

## BASEL

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

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

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

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

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

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

## BASELSTADT

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

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

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

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

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

## BERN

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

*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
MV-Mitglieder durch spezialisierte  
Juristinnen und Juristen an folgen-  
den Orten:  
Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,  
Langenthal, Münsingen, Urtenen-  
Schönbühl, Steffisburg, Thun

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

## FREIBURG

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

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

**Murten:** Rathaus der Gemeinde  
Murten, Rathausgasse 17, 2. Stock,  
Murten, jeden 1. und 3. Mo im  
Monat, 19–20h

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

## GLARUS

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

*Rechtsberatung neu:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
Donnerstags 14.00–17.00 Uhr  
Tel. 0848 051 051

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

## GRAUBÜNDEN

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

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

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

## LUZERN

**MV Luzern**  
Der MV Luzern ist auch für Nid-,  
Obwalden und Uri zuständig  
www.mieterverband.ch/luzern  
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern  
*Tel. Rechtsberatung:*  
Tel. 041 220 10 22, Di-Fr 9–13h

*Rechtsberatung Luzern:*  
ohne Voranmeldung: Di/Do  
17.30–18.30h

*Persönliche Termine,*  
nach telefonischer Vereinbarung:  
Di-Fr

## NID- UND OBWALDEN

Siehe unter Luzern

**ST. GALLEN/THURGAU/  
APPENZEL**  
**MV Ostschweiz**  
Sekretariat: Webergasse 21,  
9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29

*Rechtsberatung:*  
**St.Gallen:** Webergasse 21,  
Di 17–19h (ohne Voranmeldung),

Do 14–19h (nur nach tel. Voranmel-  
dung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

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

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

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

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

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

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

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

## SCHAFFHAUSEN

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

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

## SCHWYZ

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

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

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

*Sekretariat:*  
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

## SOLOTHURN

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

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

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

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

*Rechtsberatung:*  
Nur nach Voranmeldung:  
Sekretariat  
Do 14–17h, Tel. 0848 062 032  
**MV Olten und Umgebung:**  
PF 722, 4603 Olten, Tel. 0848 062  
032, täglich von 14–17h

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

## URI

Siehe unter Luzern

## WALLIS

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

*Rechtsberatung:*  
**Visp:** Harald Gattlen, Rechtsan-  
walt & 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 50 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

## ZUG

**MV Kanton Zug**  
Sekretariat: Industriest. 22, PF 7721,  
6302 Zug, Tel. 041 710 00 88,  
Fax 041 710 00 89  
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h  
mvzug@bluewin.ch

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

## ZÜRICH

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

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



# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
 E-Mail: info@mieterverband.ch  
 Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»  
 Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz,  
 Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



### MIETRECHTS-PRAXIS-BROSCHÜREN

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

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

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



### MV-BROSCHÜREN

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

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

**Nebenkosten und  
 Heizungsabrechnung**  
 35 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 ausserterminliche  
 Auszug**  
 20 Seiten. Musterbriefe. Beilage:  
 Formular für MietinteressentInnen

**Kündigung**  
 28 Seiten. Beilage: Kündigungs-  
 formular

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

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

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

## Jetzt aktuell



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

### BÜCHER

**Neu:** «Mietrecht für die Praxis» vollständig überarbeitet!

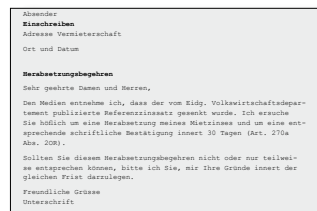
Der Klassiker der Mietrechts-  
 kommentare ist in 9., vollstän-  
 dig überarbeiteter Auflage  
 erschienen. Das Buch ist das  
 verlässliche Standardwerk  
 zum Mietrecht. Für alle, die es  
 etwas genauer wissen wollen,  
 ein Muss für Profis und  
 Interessierte! Auf 1000 Seiten  
 handeln 14 langjährig ver-  
 sierte Mietrechtsexpertinnen  
 und -experten alle wichtigen  
 Themen rund ums Mietrecht  
 ab, auch die wichtigen Neue-  
 rungen der letzten Jahre wie  
 die neue Zivilprozessordnung  
 und die Änderungen der Miet-  
 rechtsverordnung VMWG. Die  
 Rechtsprechung bis Sommer  
 2016 ist aufgearbeitet. Kein  
 anderes Werk bietet einen  
 solchen profunden Einblick in  
 die Gesetzgebung und Recht-  
 sprechung beim Mietrecht.  
 Bestellen Sie noch heute!



Mitglieder: Fr. 95.-  
 Nichtmitglieder: Fr. 153.-  
 (zuzüglich Versandkosten)

Bestellung siehe oben.

## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

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

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

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

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



Niklaus Scherrs Buch über die  
 hundertjährige Geschichte des MV  
 Zürich ist eine ebenso spannende  
 wie lehrreiche Lektüre.  
 Mitglieder Fr. 10.-, Nichtmitglieder  
 Fr. 15.-  
 Zu beziehen bei: Tel. 044 296 90 20,  
 info@mvzh.ch  
[www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)

# Klage gegen den «Mieterschutz»

Der MV hat beim Bund Beschwerde gegen die Firma Mieterschutz Schweiz GmbH wegen ihrer täuschenden Geschäftspraktiken eingereicht.

Die Sache ist altbekannt. Seit Jahren tritt der sogenannte «Mieterschutz Schweiz» (MSS) im Internet mit Beratungsangeboten auf und täuscht vor, er sei ein Mieterverband. Dabei ist er lediglich eine Firma ohne direkten Kundenkontakt und mit zweifelhaften Geschäftspraktiken. Immer wieder fallen Ratsuchende herein, weil sie glauben, es handle sich beim MSS um den Mieterinnen- und Mieterverband. Wenn sie dann eine Mitgliedschaft abgeschlossen haben und den Irrtum bemerken, gibt es regelmässig Ärger in Form von Mahngebühren sowie Betreibungs- und Inkassodrohungen.

Bild m&amp;w



Vorsicht: Der «Mieterschutz Schweiz» ist kein Verband, sondern eine Firma, die im Internet operiert.

«Der MMS operiert womöglich verschiedentlich im unlauteren Bereich und setzt gezielt darauf, dass Mieterinnen und Mieter den MMS mit dem Mieterverband verwechseln», heisst es in der nun eingereichten Beschwerde an das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco). Er bezeichne sich als Organisation statt als Firma und spreche von Mitgliedern statt von Kunden. Mit der Verwendung von kantonalen Wappen täusche er Filialen in den Kantonen vor. Zudem habe er verschiedentlich Inhalte des MV kopiert und auf den eigenen Webseiten publiziert, so die Lebensdauertabelle.

Wie M&W früher berichtete, stecken hinter der in Zug domizilierten Firma Fabian und Yulia Strässle. Strässle war Hochbauzeichner, bevor er ins Immobilienfach wechselte und in Zürich Geschäftsliegenschaften betreute. Er änderte das Domizil der Firma mehrmals, sie war neben Zug

schon in Frauenfeld und in Teufen AR beheimatet. 2014 verlegte er den Sitz nach Dubai.

Der MVD hat inzwischen 40 Fälle von Betroffenen gesammelt – darunter 25 allein in diesem Jahr –, die sich als Opfer der

## Der Bund muss gegen Täuschungen einschreiten.

täuschenden Geschäftspraktiken des MMS sehen und die teils auch eingewilligt haben, dass sie als Beweise für die Seco-Beschwerde herhalten können. Einige von ihnen hatten als Ratsuchende Auskünfte erhalten, die sich im Web ohne weiteres kostenlos recherchieren lassen. Zur Taktik der Firma, im Internet zu möglichst vielen Erstkontakten von Suchenden zu kommen, um diese dann an sich binden zu kön-

nen, gehört der Umstand, dass sie unter mindestens sechs verschiedenen Webdomains auftritt, von [www.mieterschutz.info](http://www.mieterschutz.info) über [www.mieterschutz-inder-schweiz.ch](http://www.mieterschutz-inder-schweiz.ch) bis zu [www.mieterschutz24.ch](http://www.mieterschutz24.ch). Beatrice Jaeggi: «Dies führt bei den Trefferlisten von Suchmaschinen zu einem verwirrenden Bild, und es wird schwierig, unter allen Webauftritten jenen des MV zu finden.» Das Seco hat bestätigt, dass es die Beschwerde prüfen werde.

Im Sommer hat der MMS einen «Superdeal» mit einem «Konsumentendienst Schweiz» abgeschlossen. Hinter diesem «Dienst» steckt Patrick Dütschler, den der «Kassensturz» als Betreiber von zweifelhaften Call-Centern dargestellt hatte. Die Masche liegt auf der Hand: Es sind Verwechslungen mit der Stiftung für Konsumentenschutz programmiert und mittlerweile auch schon ruchbar geworden. Die Stiftung hat eine Klage eingereicht.

## URTEILE

### Vorzeitige Kündigung – Hilfsperson der Mieterin

Für Störungen der Nachbarschaft durch den schwer geisteskranken Sohn kann die Mieterin nicht haftbar gemacht werden, sofern der Sohn bereits volljährig ist, unter Vormundschaft steht und nicht mehr bei seiner Mutter wohnt. Entscheidend ist, ob die Mieterin in diesem Fall die zumutbaren Vorkehrungen getroffen hat, um den Sohn davon

abzuhalten, sich in ihrer Wohnung aufzuhalten. Trifft das zu, kann der ungebetene Besucher nicht mehr als Hilfsperson der Mieterin gelten.

Art. 257f Abs. 3 OR. *Cour de Justice Canton de Genève, Chambre des baux et loyers (C/5380/2011)* vom 16. Dezember 2013. Publ. in mp 3/2016.

### Inkonvenienzschädigung bei Sanierung

Bei der Bemessung der Inkonve-

nienzschädigung für Beeinträchtigungen während einer Sanierung ist eine gewisse Pauschalierung angebracht. Sind mehrere Gebäude betroffen, müssen Unterschiede hinsichtlich Dauer und Intensität bei den einzelnen Häusern und Wohnungen indes berücksichtigt werden.

Art. 259d OR, Art. 259d lit. b OR. *Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (410 15 142)* vom 10. November 2015. Publ. in mp 3/2016.