



## Sind langjährige Mietverträge erlaubt?

Die neue Lebensdauertabelle ist da.

## Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die Volksinitiative des SMV «Für mehr bezahlbare Wohnungen» ist auf Kurs. Bereits wurden fast 70'000 Unterschriften gesammelt. Das ist vier Monate nach dem Sammelstart ein gutes Ergebnis. Jetzt gilt es, die Kadenz hoch zu halten. Je schneller eine Initiative eingereicht wird, desto mehr beeindruckt dies die Politik. Und desto mehr steigen die Chancen auf einen Erfolg des Volksbegehrens. Apropos: Auch Sie können die Initiative, falls Sie dies noch nicht getan haben, ganz einfach unterschreiben. Gehen Sie auf [www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch). Dort können Sie ein praktisches Formular zum Unterzeichnen verwenden.

Politik für bezahlbaren Wohnraum ist eine Daueraufgabe. Sie muss auch dezentral vor Ort erfolgen. Zu den lokalen Initiativen in Zürich, Bern, St.Gallen oder Luzern, über die M&W berichtet hat, gesellt sich nun auch eine solche in Chur. Sie kommt am 28. Februar zur Abstimmung (siehe S. 4). Vom MV Graubünden lanciert, fordert sie eine Steigerung des Anteils an gemeinnützigen und daher erschwinglichen Wohnungen. Die Bündner Hauptstadt wächst stark und besitzt ein Entwicklungsgebiet mit grossem öffentlichem Grundbesitz. Ideale Voraussetzungen also, um die Weichen richtig zu stellen.

Ohne aktive Wohnbaugenossenschaften und eine aktive öffentliche Hand können keine günstigen Wohnungen entstehen. In der Praxis gibt es inzwischen eine ganze Reihe guter Beispiele. Diese aufzuzeigen ist der Sinn einer Tagung, die vom SMV im März in Bern veranstaltet wird. Wenn Sie Zeit haben, gehen Sie hin (siehe S. 8). Sie ist ein Augenöffner und macht klar, dass verantwortungsbewusst handelnde Behörden schon lange an der Arbeit sind. Weitere sollten ihnen folgen.

Herzlich



[hug@pressebuero-sg.ch](mailto:hug@pressebuero-sg.ch)



### 3 HEV-Mietverträge

Vorsicht vor unkorrekten Bestimmungen im Kleingedruckten

### 4 Chur

Eine MV-Volksinitiative strebt mehr günstige Wohnungen an.

### 6 Debatte

Der Staat profitiert, wenn Gemeinnützige bauen.

### 8 SMV-Tagung

Städte und Gemeinden im Kampf gegen die Mietexplosion

### 9 Lebensdauertabelle

Neuaufgabe der beliebten MV-Broschüre

### 11 Hotline

Sind zwei Mieterstreckungen möglich?

### 12 Mieltipp

Mehrjährige Mietverträge sind erlaubt, haben aber Risiken.

### 16 Basel

«Abrisskalender» macht auf gefährdete Liegenschaften aufmerksam.

Herausgeber: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz  
 Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942,  
 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11  
 Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271,  
 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
[info@mieterverband.ch](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 Thirier, Basel; Walter Angst, Zürich  
 Layout, Titelbild: Hannah Traber, St.Gallen  
 Druck: Stämpfli AG, Bern  
 Beglaubigte Auflage: 119'408 Exemplare  
 Erscheinen: 9 mal pro Jahr  
 Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr  
 Inserate und Beilagen: Judith Joss, [judith.joss@mieterverband.ch](mailto:judith.joss@mieterverband.ch)  
 Tel. 043 243 40 40



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

gedruckt in der  
schweiz



Ausländische Bauarbeiter werden oft Opfer von Mietwucher (Seite 11).

# «Bschiss» im Kleingedruckten

Der HEV streut in einigen Kantonen eigene Mietverträge – mit fragwürdigen bis gesetzwidrigen Bestimmungen.

Thurgauer Mietvertrag für Wohnräume: So steht es auf einem Vertrag, der zwischen Frauenfeld und Bodensee verbreitet ist. Viele Mietenden meinen, das sei ein «offizieller» Vertrag. Also einer, der amtlich abgesegnet sei. Falsch! Es handelt sich nur um den Vertrag, den der Hauseigentümerversand herausgegeben hat. Da ist Vorsicht geboten. Denn im «Kleingedruckten», den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), werden dem Mieter Kosten überbunden, die er nicht tragen muss.

► So soll der Mieter für zerbrochene Fensterscheiben aufkommen. Er muss aber nur solche ersetzen, die er selber zerbrochen hat.

► Weiter soll er die Boiler entkalken. Das ist aber Sache des Vermieters, ausser er habe dies im Mietvertrag unter den Nebenkosten ausdrücklich aufgeführt. Ein Vermerk nur im Kleingedruckten genügt nicht.

► Der Mieter soll alle Reparaturen und Ausbesserungen übernehmen, «deren Kosten pro Einzelfall CHF 200.00 nicht überschreiten». Das ist unzulässig. Gemäss Rechtsprechung gilt nur als kleiner Unterhalt, was ein handwerklich normal begabter Mieter selber reparieren kann. Kleinteile ersetzen muss der Mieter nach Ansicht des MV, soweit diese im Detailhandel für nicht mehr als 150 Franken erhältlich sind.

► Schliesslich gibt der Thurgauer Vertrag dem Vermieter ein Wahlrecht, die Teuerung bei den Betriebskosten gemäss der tatsächlichen Entwicklung oder dann als Pauschale für 0,75% geltend zu machen. Ein solches Wahlrecht gibt es nicht. Und die erwähnte Pauschale ist viel zu hoch. Würde diese bei einer Minusteuerung, wie es jetzt der Fall ist, geltend gemacht, so würde der Vermieter daran noch verdienen. Ebenso sind die im Vertrag genannten 4% Verwaltungskostenpauschale viel zu hoch. Höchstens 3% sind angemessen.

Hugo Wehrli, Geschäftsleiter des MV Ostschweiz, sagt: «Wir

## Allgemeine Bedingungen zum «Thurgauer Mietvertrag für Wohnräume»

**1. Übergabe**

Der Vermieter übergibt die Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand am Mietbeginn ab 12.00 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, so hat die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag, ab 12.00 Uhr, zu erfolgen.

Die Parteien erstellen ein Wohnungsübergabeprotokoll. Der Mieter hat die Möglichkeit, allfällige Mängel innert 14 Tagen seit Mietbeginn mit Einschreibebrief zu melden, ansonsten das Objekt als vom Vermieter vertragsgemäss und mängelfrei übergeben gilt.

Der Vermieter kann einheitliche Namensschilder für Wohnung, Briefkasten, Türlocke usw. verlangen. Die Kosten trägt der Mieter.

**2. Gebrauch der Mietsache**

Der Mieter darf die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck und nur für die vereinbarte Personenzahl gebrauchen. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Die Mietsache ist mit aller Sorgfalt zu gebrauchen. Sie ist regelmässig zu reinigen und zu lüften. Während der Heizperiode darf die Heizung im gesamten Raum vollständig

**6. Übertragung der Mietsache/Untermiete**

Die Übertragung des Mietvertrages ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Das Gleiche gilt für die Untermiete.

**7. Mietzinsanpassung**

a) Mietverträge ohne feste Mietdauer

Der Vermieter kann den Mietzins und/oder die Nebenkosten mit einem amtlich genehmigten Formular auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Die Erhöhung muss mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugestellt sein.

Dem Vermieter steht das Wahlrecht zu, die Teuerung bei den Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss der tatsächlichen Kostenentwicklung oder als Pauschale für 0,75% pro Kalenderjahr geltend zu machen.

b) Mindestvertragsdauer von fünf Jahren

Ist eine Mindestvertragsdauer von fünf Jahren vereinbart, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann diesfalls zweimal jährlich gemäss folgender Formel angepasst werden:

nach dem Kubikinhalt der Räumlichkeiten oder nach Messzählern.

Als Heiz- und Warmwasserkosten gelten insbesondere

a) die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden,

b) die Elektrizität zum Betrieb von Brennpumpen und Pumpen,

c) die Betriebskosten für Alternativenergie,

d) die Reinigung der Heizungsanlage des Kamins, des Auskratzens, Ausbrennen und Einlösen der Heizkessel, die Ab- und Schlackenbeseitigung,

e) die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Ölkamms, Entkalken der Warmwasseranlage, Boiler und des Leitungsnetzes (Kosten der Tankreinigung sind pro auf die Revisionsperiode zu verteilen),

f) die Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie der Unterhalt der nötigen Apparate,

g) die Wartung,

h) Versicherungsprämien, soweit sie ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen.

i) 4% Verwaltungsarbeit Heizungsbetrieb

bb) Etagenheizung  
Bei Etagenheizungen gehen sämtliche dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters (Brennstoffe)

Reine HEV-Verträge enthalten viele fragwürdige Bestimmungen.

traten schon vor Jahren an den HEV Thurgau heran. Doch er lehnte unseren Vorschlag ab, gemeinsam einen paritätischen Mietvertrag auszuarbeiten.» Der MV reagierte, indem er ebenfalls einen eigenen Mietvertrag herausgab. Das Problem ist nur, dass der HEV-

## Bei HEV-Verträgen ist Vorsicht geboten.

Vertrag verbreitet ist. Der Hauseigentümerversand spekuliert darauf, dass die Mietenden nichts merken – und zeigt nicht das geringste Interesse daran, gesetzwidrige Bestimmungen zu entfernen. Will der MV nicht Klage einreichen? Dazu Hugo Wehrli: «Das haben wir auch schon diskutiert. Doch unsere Juristen hielten das für ein schwieriges Unterfangen.»

So kursiert weiter ein Vertrag, der zahlreiche mieterfeindliche Bestimmungen enthält, sich in einer juristischen Grauzone bewegt und dazu beiträgt, die Mietenden zu übervorteilen. Hier noch zwei Beispiele: Der Mieter müsse bei einem vorzeitigen Aus-

zug die Insertionskosten des Vermieters für die Wiedervermietung übernehmen. Oder der Vermieter habe volle drei Wochen Zeit, einen zumutbaren Ersatzmieter zu überprüfen.

Die Mietenden im Thurgau werden durch einen solchen Vertrag potenziell übers Ohr gehauen – wie jene im Kanton Schwyz. Dort gab der HEV ebenfalls einen eigenen Mietvertrag heraus und garnierte ihn sogar mit dem Schwyzer Wappen. Er erweckte damit den Anschein, ein amtlicher Vertrag des Kantons zu sein (siehe M&W 8/2015). Nach Protesten des MV Schwyz musste der HEV das Wappen wieder entfernen. Auch der Schwyzer Vertrag enthält fragwürdige Bestimmungen im Kleingedruckten. Der Mieter muss beispielsweise unter dem Titel «Kleiner Unterhalt» auch Schalter und Steckdosen ersetzen. Das ist jedoch eine Arbeit, die ein Elektrofachmann vornehmen muss. Sie geht zulasten des Vermieters.

Beim kleinen Unterhalt wird viel Missbrauch getrieben. Nicht nur der Thurgauer Vertrag nennt eine überhöhte Kostenlimite von 200 Franken, sondern auch die

HEV-Verträge in den Kantonen Bern und Schwyz. Das hat das Konsumentenmagazin «K-Tipp» in einer Recherche herausgefunden. Die Zeitschrift weist auf eine weitere fragwürdige Bestimmung hin, die in Zürich verbreitet ist: Der Mieter müsse Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung entstopfen. Sobald aber eine Leitung dermassen verstopft ist, dass das Problem auch mit Chemikalien nicht mehr zu lösen ist, muss der Vermieter einen Klempner aufbieten und dessen Kosten übernehmen.

Die bessere Variante zu unilateralen Verträgen sind paritätische Mietverträge. Sie werden vom MV und vom HEV gemeinsam aufgesetzt und beruhen auf einem Konsens der beiden Verbände. Es gibt sie in vielen Kantonen. Von Zeit zu Zeit werden sie überprüft. In solchen Verträgen existieren keine einseitigen, die Vermieter bevorteilenden Bestimmungen. Leider verbietet der Staat einseitige Mietverträge nicht. Das ist Ausdruck eines liberalen statt eines sozialen Mietrechts. So sind auch weiterhin durch Vermietermacht bedingte Missbräuche möglich.

# Das viel zu teure Bündne

*In Chur haben die Mieten schon fast Basler Niveau erreicht. Eine Volksinitiative des MV will dies nun ändern.*

**D**ank dem MV Graubünden sind auch in Chur die hohen Mieten ein politisches Thema. Die Volksinitiative «Ja zu mehr bezahlbarem Wohnraum» hat die Debatte angestossen. Sie kommt nun am 28. Februar zur Abstimmung (siehe Box). Dass die Mieten in der «ältesten Stadt der Schweiz» (Eigenwerbung) spürbar gestiegen sind, wissen alle, die dort wohnen. Aber dass sie mittlerweile das Niveau von erheblich grösseren Städten erreicht haben, war der Öffentlichkeit nicht bewusst.

Dieses überraschende Ergebnis förderte eine Studie im Auftrag des MV zutage. Die vom Beratungsunternehmen ImmoCompass erstellte Untersuchung über die Entwicklung der Angebotsmieten in der Stadt Chur zeigt einen Preisanstieg der Bruttomieten von zehn Prozent seit dem Jahr 2006. Die durchschnittliche Erhöhung beträgt somit ein Prozent pro Jahr. Das tönt nach wenig, ist aber im Vergleich zur Teuerung viel. Denn diese machte im selben Zeitraum lediglich 1,9 Prozent aus. Somit stiegen die Mieten fünf Mal stärker als die Konsumentenpreise. Der Anstieg setzte sich auch in

der Phase der rückläufigen Teuerung der letzten Jahre fort.

Inzwischen haben die Mieten in der Bündner Hauptstadt das Mietniveau gleich grosser Städte weit übertroffen. Das zeigt ein Vergleich der durchschnittlichen Angebotsmieten von Comparis. Verglichen wurden die Nettopreise für eine Drei- bis Dreieinhalbzimmer-Wohnung. Zürich liegt hier mit 2432 Franken an der Spitze, gefolgt von Genf und Lausanne mit 2029 bzw. 1864 Franken. In Chur bezahlt man 1598 Franken. Das liegt zwar im Mittelfeld, ist aber klar über dem Niveau des grösseren St.Gallen (1395) und weit über jenem von einwohnermässig vergleichbaren Städten wie Thun (1588)

**Chur muss mehr günstige Wohnungen bauen.**

oder Freiburg (1468). Bündens Hauptstadt ist fast gleich teuer wie Basel, das mit 1674 Franken zu Buche schlägt. Wer hätte das gedacht! Erschwerend kommt hinzu, dass das Lohnniveau in Chur tiefer ist als jenes in Basel.

Lukas Horrer, Präsident des MV Graubünden, erklärt die Explosion der Mieten mit dem Wandel des Immobilienmarkts: «Früher waren Immobilien eine Wertanlage. Heute sind sie eine Kapitalanlage. Es muss ein möglichst hoher Ertrag herauspringen.» Zudem wollen immer mehr Leute nach Chur ziehen. Die Singles-Haushalte und der Wohnflächenbedarf pro Kopf nehmen zu.» Wohnen sei zu einem grossen Geschäft geworden, und zwar auf Kosten der Mietenden. Diese seien mit permanent steigenden Mieten konfrontiert. Horrer: «Es ist dringend nötig, korrigierend einzugreifen.»

Diese Korrektur soll die MV-Initiative «Ja zu bezahlbaren Wohnungen» bringen. Wie in anderen Städten bereits beschlossen, soll auch in Chur der Anteil der preisgünstigen Wohnungen gesteigert werden, nämlich von bisher acht auf zwölf Prozent. Dazu müsste die Stadt die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften viel stärker fördern. Die genossenschaftlich erstellten Wohnungen sind dank Verzicht auf Maximalrenditen bis zu 15 Prozent günstiger als jene



Das Entwicklungsgebiet Chur-West: Hier hätte es Platz für viele günstige Wohnungen.

## INTERVIEW

### «Das Ziel der Initiative ist

*M&W: In Chur sollen in den nächsten 20 Jahren 12 Prozent der Wohnungen günstig sein. Weshalb gerade 12 Prozent?*

Lukas Horrer: Heute liegt der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen bei nur acht Prozent.

Der Anteil ist in den letzten Jahren sogar noch gesunken. Im Jahr 2000 betrug der Anteil noch rund 10 Prozent. Das

muss sich ändern. Die 12% sind weiter ein Durchschnitt mittelgrosser Schweizer Städte. Dies zu erreichen ist auch für Chur realistisch. Zu diesem Schluss kommt auch eine Studie der HTW Chur. Um das Ziel von 12 Prozent zu erreichen, müsste in den nächsten 20 Jahren rund jede fünfte neu erstell-

te Wohnung den Prinzipien der Gemeinnützigkeit genügen.

*Hat es in Chur genügend Bauträger, die preisgünstige Wohnungen erstellen können?*

Es gibt auch bei uns Baugenossenschaften, die aktiv sind oder es wieder werden können. Beispielsweise sucht die Genossenschaft «Bainviver Chur» seit geraumer Zeit nach Land, um ein Projekt für Wohnen im Alter zu realisieren. Manche bestehende Genossenschaften tragen sich mit dem Gedanken von Ersatzneubauten. Zudem könnten sich auch auswärtige Gemeinnützigende ein Engagement in Chur überlegen. Sie müssen ja nicht unbedingt hier beheimatet sein.

*Die MV-Initiative lässt offen, wie das Ziel von mehr preisgünstigen Wohnungen erreicht werden soll. Was muss der Stadtrat Ihrer Ansicht nach tun?*



Auch in Chur erstellen Gemeinnützige moderne Wohnbauten.

# r Pflaster



gen.

auf dem freien Markt. Dies eröffnet all jenen Personen wieder eine Perspektive, die durch steigende Mieten, Krankenkassenprämien sowie weiteren Lebenskosten finanziell unter Druck geraten.

Mit einem Ja zur MV-Initiative am 28. Februar schliesst Chur zu jenen Städten wie Zürich, Bern oder Luzern auf, die bereits Zielgrössen für einen Minimalbestand an bezahlbaren Wohnungen erlassen haben.

## Abstimmung in Chur

Am 28. Februar kommt die vom MV Graubünden lancierte Volksinitiative «Ja zu mehr bezahlbaren Wohnungen» zur Abstimmung. Sie fordert eine Steigerung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen auf 12 Prozent des Churer Wohnungsbestands in den nächsten 20 Jahren. Das Stadtparlament hat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Dieser sieht aber lediglich eine unbestimmte Verfassungsnorm vor und bringt daher keinen Fortschritt. Nur die Initiative nimmt die Politik verbindlich in Pflicht, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

## für Chur realistisch»

Die Stadt hat es in der Hand, im neu entstehenden Quartier Chur-West für günstigen Wohnraum zu sorgen. Ein Drittel der Landreserven gehören ihr. Ausserdem sollen Büros der Kantonsverwaltung in einem Neubau zusammengelegt werden. Dies bietet ebenfalls Möglichkeiten für neuen bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum im Zentrum. Darüber muss man mit dem Kanton rechtzeitig reden.

Im Rheinquartier bestehen überdies Optionen für eine innere Verdichtung, und es laufen dort Baurechte aus. Den Bau von Wohnungen mit moderaten Mieten kann die Stadt fördern, indem sie im Gegenzug höhere Ausnutzungsziffern gewährt.

Warum taugt der Gegenvorschlag von Stadt- und Gemeinderat nichts? Weil er keinerlei Verbindlichkeiten enthält. Zuletzt wurde sogar noch das Prinzip der Kos-

tenmiete herausgestrichen. Darum handelt sich um eine wirkungslose Mogelpackung. Politik sollte nicht nur reden, sondern verbindliche Ziele setzen und konkrete Massnahmen ergreifen. Diesem Anspruch genügt der Gegenvorschlag nicht.

### Wer alles profitiert von der MV-Initiative?

Die ganze Stadt, weil mehr preisgünstige Wohnungen einen dämpfenden Einfluss aufs allgemeine Mietniveau haben. Und im Speziellen der Mittelstand. Denn dieser gerät durch die steigenden Lebenskosten immer mehr unter Druck. Haben die Leute wieder mehr Geld in der Tasche, so ist es für die Churer Geschäfte vorteilhaft, wenn mehr für den Konsum ausgegeben wird. Mit der Initiative gewinnt Chur mehr Freiheit – für das Budget von Familien und für die Gestaltung der Stadt.

## Mängel einklagen wirkt

Zürich geht gegen Wuchermieten vor. Mit Erfolg, wie sich jetzt zeigt.

Die Stadt Zürich hat ein Exempel statuiert. Im letzten Oktober nahmen die Justizbehörden den Vermieter und Immobilienhändler S. in Untersuchungshaft. Dieser nützt die Wohnungsnot aus und vermietet Zimmer und Wohnungen in heruntergekommenen Liegenschaften an Sozialhilfeabhängige. Und zwar zu übersetzten Preisen: Die Logen kosten genau so viel, wie das Sozialamt maximal an Wohnzuschüssen zahlt. Es handelt sich um Beiträge in der Höhe von rund 1100 Franken pro Monat.

Eine Razzia der Polizei brachte bedenkliche Zustände ans Licht. In den Wohnungen gibt es zerbrochene Lavabos, kaputte Tapeten und nicht mehr funktionierende WCs und Kücheneinrichtungen. An den Wohnungen wurde jahrelang nichts gemacht. Sie sind allesamt dringend renovationsbedürftig. Das Geschäftsmodell des Vermieters ist offenbar lukrativ. Er besitzt eine Villa an der Goldküste und fährt teure Sportwagen.

Die randständigen Mieter können sich schlecht wehren. Dies hat Zürichs Sozialbehörde dazu veranlasst, ihre «Klienten» zum Kampf gegen Wuchermieten zu ermächtigen. Formell sind die Sozialhilfeabhängigen die Mieter der Schmutzwohnungen und nicht die Sozialbehörde. Daher müssen sie selbst gegen den Ver-

mieter vorgehen. Zwei von ihnen haben nun mit Hilfe der Rechtsanwältin und Mietspezialistin Anita Thanei den Mietzins hinterlegt. Sie verlangen die Behebung der vielen Mängel sowie rückwirkend auf 1. Januar 2015 eine Mietreduktion von 60 Prozent.

Bereits hat eine Verhandlung vor Schlichtungsstelle stattgefunden, wie Thanei bestätigt. Dabei erschien Vermieter S. nicht selber. Er liess sich durch einen Verwalter vertreten. Laut Thanei ist die Schlichtungsbehörde den Anträgen der Mieter gefolgt und hat einen Urteilsvorschlag unterbreitet. Dies ist ein Erfolg und zeigt, dass das Verfahren der Mietzins hinterlegung durchaus ein taugliches Mittel im Kampf gegen Verlotterung und Wuchermieten ist. Allerdings wehrt sich S.: Er akzeptiert den Vorschlag der Schlichtungsstelle nicht. Damit kommen die Gerichte zum Zug. Vorher spekuliert S. auf eine aussergerichtliche Einigung. Ob eine solche zustande kommt, ist jedoch offen.

S. hat allen Mietenden in den beiden Liegenschaften in Bahnhofsnähe gekündigt. Wegen «dringendem Sanierungsbedarf». Diese Kündigungen sind zumindest im Fall der beiden klagenden Mieter ungültig, da sie während eines laufenden Verfahrens erfolgten. Es zeigt sich, dass ein Wucher-Vermieter wohl zur Rechenschaft gezogen werden kann. S. muss sich vor dem Strafrichter wegen Wucher verantworten. Doch das Problem der fehlenden, preisgünstigen Unterkünfte für Benachteiligte und randständige Personen ist damit noch nicht gelöst.

Bilder.m&amp;w



Diesmal richtig: die beiden vernachlässigten Wohnhäuser an der Neufrankengasse in Zürich. In M&W 8/2015 hatten wir teils ein falsches Objekt abgebildet. Wir bitten das Versehen zu entschuldigen.

# Der Staat profitiert von d

Um den Mietanstieg zu bremsen, muss der Staat den gemeinnützigen Wohnungsbau stärker unterstützen. Dies fordert Expertin Lea Gerber vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Seit der Jahrtausendwende sind die Mieten in der Schweiz stetig gestiegen. Die Angebotsmieten, die das Preisniveau der aktuell auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen widerspiegeln, haben sich gemäss dem Immobilienberatungsbüro Wüest & Partner in den



Lea Gerber

letzten 15 Jahren durchschnittlich mehr als verdoppelt. Dieser Trend hat eine öffentliche Diskussion zur finanziellen Tragbarkeit von Wohnraum ausgelöst – nicht nur für Haushalte mit geringem Einkommen, sondern auch für den Mittelstand. vielerorts fordern politische Vorstösse oder Initiativen, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Es kursieren aber auch andere Ideen, wie das Problem der hohen Mietbelastung angegangen werden sollte. So verlangten bürgerliche Politiker oder etwa der Hauseigentümergebund wieder vermehrt einen «Systemwechsel» von der sogenannten Objekt- zur Subjekthilfe. Mit anderen Worten: Statt beim preisgünstigen Wohnungsbau soll die staatliche Hilfe bei den Mieten ansetzen (siehe Box).

## Was heisst Objekt- und Subjekthilfe?

Die öffentliche Hand hat verschiedene Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Sie kann selber günstige Wohnungen anbieten – beziehungsweise gemeinnützige Bauträger dabei unterstützen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. In diesem Fall spricht man von Objekthilfe. Gängige Förderinstrumente der Objekthilfe sind etwa zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften oder die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger.

Bei der Subjekthilfe bezahlt der Staat Haushalten mit geringem Einkommen ein Wohngeld, sodass die Miete tragbar bleibt. Beispiele sind die «Familienmietzinsbeiträge» im Kanton Basel-Stadt oder die «allocation logement» im Kanton Genf. Eine weitere, wichtige Form von Subjekthilfe sind die Beiträge an die Wohnkosten, die im Rahmen der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV ausbezahlt oder von der Sozialhilfe übernommen werden.



Obwohl verfassungsmässig vorgeschrieben, vernachlässigt der Bund die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (im Bild)

Von einem «Systemwechsel» kann allerdings keineswegs gesprochen werden. Im Gegenteil: Im Jahr 2013 überstiegen die Ausgaben für Subjekthilfen jene für Objekthilfen um mehr als das Zwanzigfache. Angesichts dieser Diskrepanz möchte ich darlegen, warum die Objekthilfe aus ökonomischer Sicht gestärkt wer-

den muss. Die Vorteile der Subjekthilfe sind ihre Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: Die finanziellen Zuschüsse können gezielt all jenen

## Die Objekthilfe hat klare Vorteile.

Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. Zudem kann die Subjekthilfe – bei regelmässiger Überprüfung – an sich verändernde Einkommen oder Haushaltsgrossen angepasst werden.

Doch die Subjekthilfe hat schwerwiegende unerwünschte Wirkungen. Gegen ihre Einführung spricht vor allem die Gefahr eines allgemeinen Preisanstiegs. Denn wer von Zuschüssen profitiert, ist auch bereit, mehr für eine Wohnung zu bezahlen. Dadurch sind die Wohnungsan-

bieter in der Lage, für Wohnraum generell höhere Mieten zu verlangen.

Die Auswirkungen von Subjekthilfen auf das allgemeine Mietpreisniveau sind wissenschaftlich mehrfach untersucht worden. In einer aktuellen Literaturauswertung kommt das «Australian Housing and Urban Research Institute» zum Schluss: In den meisten Fällen führen Wohnzuschüsse zu einem generellen Mietzinsanstieg. Folglich geht ein Teil der Subventionen direkt an die Hauseigentümer. Die Höhe dieses Anteils wird in den untersuchten Studien auf zwischen 30 und 78 Prozent der Erhöhung des Wohngeldes geschätzt. Letztlich profitieren also auch Immobilienbesitzer von den Zuschüssen, was einer Umverteilung von Steuergeldern an Gutsituierte gleichkommt.

In der Schweiz werden jährlich rund 1,3 Milliarden Franken

# en Gemeinnützigen



d. Genossenschaftssiedlung in Winterthur).

als Wohnkostenbeiträge ausgegeben. Diese Summe setzt sich aus den Beiträgen an die Wohnkosten im Rahmen der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV (rund 500 Millionen Franken) und Mietzahlungen der Sozialhilfe (rund 820 Millionen Franken im Jahr 2013 gemäss Bundesamt für Statistik) zusammen. Die Verwaltungskosten sind in diesen

Beträgen noch nicht eingerechnet. Diese staatlichen Ausgaben führen zu einem Teufelskreis: Bei steigenden Mieten müssen immer mehr Haushalte unterstützt und die Wohngelder immer höher angesetzt werden, was wiederum zu höherer Kaufkraft der Mieter und so zu weiter steigenden Mietpreisen führt. Die Wohnraumversorgung einseitig auf ei-

## Es braucht einen Ausbau der Objekthilfe

Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gaben Bund, Kantone und Gemeinden zusammen gemäss Finanzstatistik im Jahr 2013 ungefähr 50 Millionen Franken aus – inklusive Verwaltungs- bzw. Personalkosten. Dazu kamen knapp 200 Mio. Franken Investitionsausgaben in Form von Darlehen oder Beteiligungen. Diese Gelder erhält die öffentliche Hand jedoch wieder zurück. In aller Regel werden sie auch verzinst.

Die Ausgaben für Objekthilfen machen mit ungefähr 50 Mio. Franken also weniger als ein Zwanzigstel der Ausgaben für Subjekthilfen aus. Angesichts dieses Missverhältnisses braucht es dringend einen Ausbau der Objekthilfe. Nur wenn mehr preisgünstiger Wohnraum entsteht, kann die öffentliche Hand die wachsenden Kosten bei den Wohnbeihilfen in den Griff bekommen.

nen Mechanismus abzustützen, der tendenziell zu einer Eskalation der Förderkosten führt, scheint deshalb problematisch. Dass diese Preisspirale nicht nur Theorie ist, zeigte sich in der Herbstsession 2015, als der Nationalrat entschied, die anrechenbaren Mietzinsmaxima bei den Ergänzungsleistungen zur AHV/IV zu erhöhen. Die Erhöhung war überfällig, denn die bisherigen Höchstbeträge deckten den Mietzins für viele Haushalte nur noch teilweise ab.

Im Gegensatz zur Subjekthilfe hat die Objekthilfe einen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt. Wohnungen gemeinnütziger Bauträger – also etwa von Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen – sind im Durchschnitt rund ein Fünftel günstiger als die übrigen Mietwohnungen. Dafür sind nicht in erster Linie die staatlichen Hilfen wie zum Beispiel zinsgünsti-

ge Darlehen verantwortlich, sondern vielmehr die Tatsache, dass gemeinnützige Bauträger auf das sonst bei Immobilien übliche Gewinnstreben verzichten und ihre Wohnungen zu den Selbstkosten (sogenannte Kostenmiete) vermieten.

Für die Objekthilfe spricht ferner, dass sie nachhaltig wirkt. Eine preisgünstig erstellte Wohnung bleibt dank der Kostenmiete auf Dauer günstig. Ein weiterer Vorteil ist, dass die öffentliche Hand Einfluss auf die Qualität des geförderten Wohnraums nehmen und Auflagen etwa hinsichtlich Behindertengerechtigkeit oder Energieeffizienz machen kann. Die Objekthilfe garantiert ferner einen haushälterischen Umgang mit Steuergeldern. Denn sofern zinsgünstige Darlehen zum Einsatz gelangen, zahlen die Bauträger diese wieder zurück.

Die Objekthilfe hat aber auch Nachteile, allen voran ihre be-

---

## Eine preisgünstig erstellte Wohnung bleibt günstig.

---

schränkte Breitenwirkung. Mit der Objekthilfe können nur so viele Haushalte mit günstigem Wohnraum versorgt werden, wie Wohnungen gefördert werden. Damit stellt sich die Frage, wie diese Wohnungen gerecht verteilt werden sollen. Denn während im restlichen Wohnungsmarkt die Verteilung über den Preis erfolgt, fällt hier dieser Mechanismus weg.

Ein probates Mittel sind Belegungsvorschriften etwa zur Anzahl Zimmer, die einem Haushalt zur Verfügung stehen. So steht in den meisten Genossenschaften einem Haushalt maximal ein Zimmer mehr zur Verfügung, als Personen in der Wohnung leben. Eine Mehrheit der gemeinnützigen Bauträger hat sich zudem in ihren Statuten verpflichtet, ihre Wohnungen an bestimmte Zielgruppen wie Familien, wirtschaftlich schwächere Haushalte, Alleinerziehende oder ältere Menschen zu vermieten.

Lea Gerber  
Leiterin Politik und Grundlagen,  
Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich

# «Good governance» im Wohnbau

Der SMV veranstaltet eine interessante Tagung: Wie kommen wir gemeinsam zu mehr bezahlbarem Wohnraum?

Das grosse Problem auf dem heutigen Wohnungsmarkt sind erschwingliche Wohnungen. Es wird zwar viel gebaut, aber teils im falschen, weil preislich zu hohen Segment. «Es braucht mehr günstige Wohnungen», sagt Michael Töngi, Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (SMV). Das aber sei eine Aufgabe, die nur gemeinsam zu lösen sei. Töngi: «Vor allem müssen Gemeinden und Genossenschaften zusammenspannen.»

Das ist heute leider noch viel zu wenig der Fall. Es gibt Gemeindepräsidenten, die immer noch der Ansicht sind, wenn sie mit Genossenschaften kooperierten, handelten sie sich nur «Sozialfälle» ein. Sie sitzen einem alten Vorurteil auf, wonach Gemeinnützige etwas mit «armen Leuten» zu tun hätten. Demgegenüber hat eine wachsende Zahl von Gemeinden begriffen, dass die nicht gewinnorientierten Baugenossenschaften unerlässlich für die Entschärfung des



Es gibt viele gute Wege zu mehr bezahlbarem Wohnraum.

Wohnungsproblems sind. Denn nur diese sind dank Gewinnverzicht in der Lage, erschwingliche Wohnungen zu erstellen.

An einer Tagung am 18. März in Bern stellt der SMV Beispiele von gelungenen Kooperationen vor. So legt Sarah Grossenbacher dar, wie die Stadt Luzern die Initiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus umsetzt, indem sie den Kontakt zu den Genossenschaften sucht.

Der Berner Grossrat Peter Sommer erläutert ein Projekt aus der Gemeinde Wynigen. Dort entstehen im Dorfkern 30 günstige Wohnungen auf einem Grundstück, das die Gemeinde gekauft hat und jetzt einer Baugenossenschaft im Baurecht abgibt, damit diese mit öffentlicher Hilfe bauen kann.

Auch in der Westschweiz gibt es gute Beispiele. So etwa die dynamische Waadtländer Genos-

senschaft Cité Derrière. Sie hat in den letzten zwanzig Jahren 1500 Wohnungen nach sozialen und ökologischen Kriterien gebaut. Philippe Diesbach berichtet darüber an der Tagung. Besonders aktiv ist die Stadt Lausanne. Oberhalb der Stadt soll jetzt ein Öko-Quartier mit 3000 Bewohnenden entstehen. Jede zweite günstige Wohnung in Lausanne wurde von der Stadt initiiert. Stadtrat Grégoire Junod wird die Aktivitäten illustrieren. Und über Zürcher Pionierleistungen im modernen Genossenschaftsbau informiert Andreas Hofer von «Mehr als wohnen», einer Genossenschaft, die neue Modelle des Zusammenlebens erkundet.

Eine spannende Tagung also. Die Teilnahme lohnt sich für alle Interessierten!

## Tagung des SMV

«Gemeinden, Genossenschaften, Mieterinnen und Mieter: Gemeinsam für mehr bezahlbaren Wohnraum». Freitag, 18. März, Rest. Jardin, Bern, 13-17 Uhr (mit Simultanübersetzung deutsch-französisch).

Eröffnung durch SMV-Präsidentin Marina Carobbio. Anmeldung bis 8. März bei pierre.zwahlen@smv-asloca-asi.ch

## GASTKOMMENTAR

# Der Wohnungsmarkt allein wird es nicht richten

Wohnen gehört wie Arbeit und Bildung zu den Grundbedürfnissen aller Menschen. Ein Grundrecht, das sogar in der Bundesverfassung (Art. 41) geregelt ist:



Urs Hauser

«Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.»

Die Wirklichkeit sieht leider anders aus. Zwar brummt der Immobilienmarkt: Ein steigender Wohnflächenkonsum, mehr Kleinhaushalte und das Bevölkerungswachstum treiben die Nachfrage nach Wohnraum nach oben. Also wird so viel

gebaut wie noch nie, über 45'000 Wohneinheiten pro Jahr. Dann wird der Wohnungsmarkt ja wohl eine gute Versorgung mit Wohnraum garantieren – könnte man meinen.

Tut er aber nicht. Der Boden ist in unserem Land ein immer knapperes und ein immer teureres Gut. Gebaut wird vor allem im hochpreisigen Segment. Gesamtschweizerische Durchschnittswerte täuschen darüber hinweg, dass der Wohnungsmarkt in vielen Regionen angespannt ist. Gerade in grossen Städten und Ballungsgebieten steigen die Mietzinsen ungebremst. Nimmt man an, dass die Ausgaben für die Wohnmiete höchstens einen Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen sollen, ist es für viele Haushalte in der Schweiz noch schwieriger geworden, eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu finden. Inzwischen sogar für Mit-

telstandshaushalte. Die Schere zwischen Arm und Reich öffnet sich so weiter. Die Gefahr einer Immobilienblase sei so stark angestiegen wie seit langem nicht mehr, meldete die UBS.

Der Markt richtet es offenbar überhaupt nicht. Es braucht mehr preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Die gemeinnützigen Bauträger verzichten auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise und bewirtschaften ihren Bestand nachhaltig. So leisten sie einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei.

Aber die Wohnbaugenossenschaften können mit den hohen Bodenpreisen und der hochpreisigen Bautätigkeit nicht mithalten. Ihr

Marktanteil sinkt laufend. Um Gegensteuer zu geben, braucht es den Eingriff der öffentlichen Hand. Bund, Kantone und Gemeinden müssten aktiv werden und den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen, zum Beispiel mit Fördermitteln, mit besserem Zugang zu Bauland oder mit raumplanerischen Massnahmen.

Doch es geschieht das Gegenteil. Der Bund hat zwar wohnungspolitische Massnahmen geprüft, etwa ein Vorkaufsrecht für Gemeinden oder eine Anpassung der Immobilienstrategie der bundesnahen Betriebe. Umgesetzt hat man davon nichts. Die SBB sind nach wie vor verpflichtet, ihre Immobilienstrategie auf Gewinnmaximierung auszuliegen, statt nicht mehr benötigte Areale für den preisgünstigen Wohnungsbau einzusetzen.

Für die Wohnbauförderung wird immer weniger Geld ausgegeben.



# Wieviel ist der Teppich wert?

Die Lebensdauertabelle ist die Hit-Broschüre des MV. Jetzt ist sie neu überarbeitet erschienen. Ein Muss für alle Mietenden.

Die Tabelle ist ein praktisches Nachschlagewerk. Sie gibt seit mittlerweile zehn Jahren für Hunderte von Einrichtungsgegenständen einer Wohnung die voraussichtliche Lebensdauer an. Zum Beispiel eines Wandanstrichs, eines Thermostatventils, eines Elektroboilers oder eines Rollladens. Man muss die Lebensdauer dieser Objekte wegen der Abnutzung kennen. Ist sie einmal abgelaufen, so muss sie der Vermieter, falls nötig, auf eigene Kosten ersetzen. Bezahlen muss ein Mieter nur bei übermässiger Abnutzung oder wenn er einen Schaden verursacht hat. Er hat dann anteilig für die Reparatur oder für die Neuanschaffung aufzukommen.

**Beispiel 1:** Muss der Spannteppich, der beim Einzug in die Wohnung neu gelegt wurde, nach sechs Jahren wegen eines vom Mieter verursachten Wasserschadens ersetzt werden, so muss der Mieter 40% der Kosten übernehmen.

Dies zeigt die Statistik der Eidgenössischen Finanzverwaltung: Gaben Bund, Kantone und Gemeinden 1992 noch 534 Millionen aus, waren es 2012 noch 310 Millionen. Insgesamt bewegen sich die gesamten kumulierten Ausgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Promillebereich.

Für eine spürbare Erhöhung des Marktanteils der gemeinnützigen Wohnbauträger reicht das nicht. Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund, gegen den angespannten Wohnungsmarkt auf nationaler Ebene aktiv zu werden. Wenn wir in der Schweiz den Zugang zu einer angemessenen Wohnung für alle zu einem bezahlbaren Preis sicherstellen wollen, müssen nun endlich Taten folgen.

Urs Hauser,  
Direktor Wohnbaugenossenschaftlichen Schweiz



men. Dies weil die Lebensdauer eines Spannteppichs von normaler Qualität 10 Jahre beträgt.

**Beispiel 2:** Nach drei Jahren muss beim Auszug eine Wand im Kinderzimmer neu gestrichen werden, weil sie mit hellblauen Wasserfarbspritzern «verziert» ist. Von diesen Kosten muss der Mieter  $\frac{5}{8}$  übernehmen, weil die Lebensdauer des Dispersions-Anstrichs 8 Jahre beträgt.

**Beispiel 3:** Nach dem Einzug in die frisch gestrichene Wohnung hat der Mieter im Arbeitszimmer stark geraucht. Und im Kinderzimmer wurde eine Wand bunt bemalt. Beim Auszug nach 8 Jahren ist der Anstrich zwar amortisiert. Der Mieter ist aber dennoch haftbar für einen allfälligen Mehraufwand des Malers, z.B. wenn er einen Nikotin-Sperrgrund oder einen eventuell nötigen dritten Anstrich im Kinderzimmer anbringen muss.

Die in der Tabelle aufgeführten Lebensdauern sind in der Praxis faktisch verbindlich. Denn die Werte wurden paritätisch erarbeitet, das heisst gemeinsam von Vertretern des MV und des Hauseigentümergebietes. Markus Ernst, Geschäftsleiter des MVD, sagt: «Wir sitzen alle paar Jahre mit den HEV-Vertretern zusammen und schauen, ob etwas geändert werden muss.» Das ist nötig, weil sich die Produktpalette ändert. Beispielsweise gibt es neue Küchenabdeckungen, die berücksichtigt werden müssen. Die Böden waren in der alten Tabelle zu allgemein abgehandelt, wodurch bei heterogenem PVC

und Novilon die Lebensdauer zu hoch war. Solche Schwächen wurden behoben. Oder die Lebensdauer sinkt, wie zum Beispiel bei PVC und Novilon. Umgekehrt sind ISDN-Anschlüsse realistischer bewertet worden (früher 10 Jahre, heute 15 Jahre).

Mit der Lebensdauertabelle kann man sich vor unsauberen Praktiken gewisser Vermieter schützen, die bei einem Auszug sich noch rasch eine Renovation vom Mieter bezahlen lassen wollen, indem sie ihm alles Mögliche überbinden. Wer über den Wert der Gegenstände im Bild

## Die Lebensdauertabelle ist ein Muss für alle.

ist, kann sich gegen solche Missbräuche gut wehren. Wer aber keine Ahnung hat, zahlt oft drauf und wird abgezockt.

Muss der Vermieter einen abgelaufenen Gegenstand ersetzen? Nicht, solange er noch brauchbar und in gutem Zustand ist. Die Broschüre klärt auf, dass eine Mieterin keinen Anspruch auf einen automatischen Ersatz hat. Ein solcher Anspruch besteht hingegen, wenn die Einrichtung mangelhaft ist. Wenn eine Tapete beinahe abblättert, liegt ein Mangel vor, den der Vermieter beheben muss. Eine andere Frage ist, was man tun kann, wenn sich der Vermieter taub stellt und lieber nur Miete

kassiert, statt etwas zu investieren. Die Broschüre schafft somit auch Klarheit über mietrechtliche Fragen.

Bei Mängeln ist der Vermieter grundsätzlich zur Behebung verpflichtet. Unterlässt er dies, so kann der Mieter eine Mietzinsherabsetzung verlangen. Wie viel aber hat man zugut? Dies kann nur die Gerichtspraxis beantworten, die alle Aspekte eines konkreten Einzelfalls berücksichtigen muss. Die Broschüre listet viele Entscheide auf, vom mangelhaften Hauswartdienst (5% weniger Miete) über feuchte Zimmer wegen schlechter Wärmedämmung (30%) bis zu unerträglichem Baulärm in unmittelbarer Nähe (50% weniger).

➔ Paritätische Lebensdauertabelle, Bestellung S. 15 oder via [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).

## Der kleine Unterhalt

Unter dem «kleinen Unterhalt» versteht man kleinere Reparaturen, etwa wenn eine kaputte Birne ausgewechselt oder ein Dichtungsring ersetzt werden muss. Der Mangel muss aber von einem durchschnittlich begabten Laien mit wenigen Handgriffen zu beheben sein, urteilen die Gerichte. Sobald es eine Fachperson braucht, handelt es sich nicht mehr um einen «kleinen Unterhalt». Zudem dürfen die Kosten für das notwendige Material nicht mehr als 150 Franken betragen.

Allerdings gibt es im «Kleingedruckten» von Mietverträgen oft Klauseln, die dem Mieter weit mehr überbinden wollen. Etwa wenn eine höhere Kostengrenze aufgeführt ist oder wenn diese Grenze in Prozent der Miete angegeben ist und dann die Kosten auf über 150 Franken zu liegen kommen. Solche Bestimmungen sind ungültig. Alles, was über den «kleinen Unterhalt» hinausgeht, muss der Vermieter berappen.

## 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».

## Wo bleibt die menschliche Verantwortung der SBB?

«Bundesbahn auf dem falschen Gleis», M&W 9/2015

Die SBB war auch bei ihrer Wohnüberbauung an der Hohlstrasse in Zürich auf dem falschen Gleis. Wo sind dort die Kinderspielplätze? Diese Wohnsiedlung Letzibach in Altstetten liegt zwischen dem lärmigen SBB-Gleisfeld (ohne Lärmschutzwand) und Hohlstrasse, die Tag und Nacht sehr stark befahren ist. Natürlich: Auch bei privaten Überbauungen in Zürich-West, im Giesshübel, in Altstetten, in der Europa-Allee beim Hauptbahnhof fehlen Kinderspielplätze. Sollen Kinder heute zuhause bleiben, Fernsehen, gamen?

In Zürich standen Anfang Juni 2015 208'000 m<sup>2</sup> Büroflächen leer. In der gesamten Schweiz sollen anfangs 2015 2,25 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen leer gestanden sein. Das entspricht der Fläche von 22'500 Vierzimmerwohnungen mit einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>. Beim Bahnhof Oerlikon wird nun die SBB AG, die Immobilienabteilung, aber trotzdem zwei neue Bürohochhäuser bauen, den Andreas- und den Franklin-Turm. Die SBB AG ist noch nicht privatisiert. Sie gehört immer noch zu 100 Prozent uns Bürgern.

Ist es sinnvoll, dass «meine» SBB-Aktiengesellschaft in Oerlikon Bürohäuser baut? Oder wird die Immobilienabteilung noch eine Projektänderung vornehmen? Statt Bürohäuser Wohnhochhäuser erstellen? Beim Bahnhof Altstetten hat man dies bereits gemacht. Neben der Euro-

Bild: Heinrich Frei



Die SBB hat an der Zürcher Hohlstrasse gebaut. Aber wie?

pabrücke mit viel Verkehr, und dem Gleisfeld, auf dem Güter- und Personenzüge Tag und Nacht mit einem gesundheitsschädlichen Lärm unterwegs sind, baut die SBB jetzt ein weiteres Wohnhochhaus, nicht wie ursprünglich geplant einen Bürowolkenkratzer.

Diese neuen Wohnsilos, die heute in der sogenannt verdichteten Bauweise hingeklotzt werden, sind kinder- und familienfeindlich. Der Mensch ist nicht mehr der Massstab, sondern der Profit des maximal ausgenutzten Grundstücks.

Heinrich Frei, Zürich

### Haben Sie Mietprobleme?



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

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



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

### etcetera

● Soziale Auftragsvermittlung

#### Brauchen Sie Hilfe?



#### Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen

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

#### Etcetera

Soziale Auftragsvermittlung

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

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

Etcetera ist ein Angebot des:  
SAH ZÜRICH, [www.sah-zh.ch](http://www.sah-zh.ch)

Anzeigen



**Hausverein**  
SCHWEIZ

Für umweltbewusste und faire EigentümerInnen

## Zum ersten Mal Bauen – was muss ich wissen

**Donnerstag, 17. März 2016, 18.15 bis 19.45 Uhr**

Zürich, Flex 3, Kalkbreite, Kalkbreitestrasse 6  
(Tram Nr. 3 bis Kalkbreite/Bhf Wiedikon)

Dieser Kurs richtet sich an zukünftige Bauherrschaften und KäuferInnen von Haus und Stockwerkeigentum.

Für mehr Informationen besuchen Sie unsere Webseite [www.hausverein.ch/kurse](http://www.hausverein.ch/kurse). Für Anmeldungen wenden Sie sich an [kurse@hausverein.ch](mailto:kurse@hausverein.ch) oder Tel. 031 311 50 55

Preise: Mitglieder Fr. 30.– / Nichtmitglieder Fr. 55.–  
Paare: Fr. 45.– / Fr. 95.–

Weitere Infos:

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

**Die Alternative zum Hauseigentümergebiet.**

# Ist zweite Erstreckung möglich?

**Frage:** Mein Vermieter hat mir auf Ende Februar 2016 gekündigt. Daraufhin habe ich bei der Schlichtungsbehörde ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses gestellt. Diese führte eine Verhandlung durch und legte dabei eine Erstreckung bis Ende Juni 2016 fest. Nun habe ich den Beschluss der Schlichtungsbehörde erhalten und lese, dass es sich um eine einmalige Erstreckung handle. Eine zweite sei ausgeschlossen. Davon wurde in der Schlichtungsverhandlung aber nicht gesprochen. Was kann ich tun, wenn ich auf den 1. Juli keine neue Wohnung finde? Soll ich dennoch eine zweite Erstreckung beantragen?



Ruedi Spöndlin beantwortet Ihre Fragen.

Die Schlichtungsbehörde hat den Beschluss erhalten und lese, dass es sich um eine einmalige Erstreckung handle. Eine zweite sei ausgeschlossen. Davon wurde in der Schlichtungsverhandlung aber nicht gesprochen. Was kann ich tun, wenn ich auf den 1. Juli keine neue Wohnung finde? Soll ich dennoch eine zweite Erstreckung beantragen?

Hotline: Was Sie tun können, hängt davon ab, in welcher Form der «Beschluss» der Schlichtungsbehörde abgefasst ist. Sofern es sich um einen sogenannten Urteilstvorschlag handelt, können Sie diesen gemäss Art. 211 der Zivilprozessordnung innert 20 Tagen seit seiner schriftlichen Eröffnung ablehnen. Dann erhalten Sie eine sogenannte Klagebewilligung, die Ihnen erlaubt, innert 30 Tagen seit Erhalt beim zuständigen Gericht Klage einzureichen. Dort würde das ganze Erstreckungsverfahren neu

aufgerollt. Reichen Sie innert der 30-tägigen Frist keine Klage ein, tritt der Urteilstvorschlag trotz Ihrer Ablehnung in Kraft. Sie müssen sich dabei bewusst sein, dass das Gerichtsverfahren nicht kostenlos ist. Bei Klageeinreichung müssen Sie die Kosten schon einmal vorschliessen. Geht das Verfahren zu Ihren Gunsten aus, können Sie diese vom Vermieter zurückfordern. Andernfalls ist Ihr Vorschuss verloren, und Sie müssen unter Umständen sogar noch den Anwalt des Vermieters bezahlen.

Handelt es sich beim erwähnten «Beschluss» aber um einen Vergleich, den Sie in der Schlichtungsverhandlung unterschrieben haben, können Sie nichts mehr tun. Denn mit Ihrer Unterschrift ist der Vergleich rechtskräftig geworden, ausser Sie hätten sich darin ausdrücklich eine Widerrufsfrist ausbedungen. Es kann natürlich sein, dass die Schlichtungsbehörde schriftlich etwas anderes festgehalten hat, als Sie gemeint haben. Sie haben sich vorgestellt, eine zweite Erstreckung sei möglich, die Schlichtungsbehörde sah das aber anders. In diesem Fall könnten Sie theoretisch geltend machen, es liege ein sogenannter Willensmangel vor, Sie hätten den Vergleich im Irrtum unterschrieben. Das zu beweisen, dürfte aber ziemlich aussichtslos sein.

Bild m&w



Eine zweite Mieterstreckung, bis man definitiv ausziehen muss, ist unter Umständen möglich.

Sie dürfen sich jedenfalls keine Illusionen machen. Auch wenn Sie den Fall doch nochmals aufrollen können, steht keineswegs fest, dass Sie die Möglichkeit einer zweiten Erstreckung erhalten. Laut Art. 272b OR können Schlichtungsbehörden und Gerichte zwar eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Häufig beschränken sie sich aber auf eine einmalige Erstreckung, um klare Verhältnisse zu schaffen. Wird Ihnen die

Möglichkeit einer Zweiterstreckung gewährt, müssen Sie diese unaufgefordert spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckung bei der Schlichtungsbehörde beantragen. Auch dabei dürfen Sie sich jedoch nicht in falscher Hoffnung wiegen. Um in den Genuss einer Zweiterstreckung zu kommen, müssen Sie nachweisen, dass Sie wirklich alles Menschenmögliche unternommen haben, um eine neue Wohnung zu finden.

## MIETWUCHER

# Arbeiter wurden bei der Unterkunft abgezockt

*Nicht nur Sozialhilfeabhängige werden mit Wuchermieten abgezockt. Auch Bauarbeiter.*

Der jüngste Fall flog in Lausanne auf. Dort zockte eine Baufirma polnische Bauarbeiter mit Wuchermieten ab. Und das ging so: Die Arbeiter wurden zwar auf dem Papier korrekt entlohnt. Aber der Arbeitgeber, die Firma Vision Genève SA, zog ihnen vom Lohn 2400 Franken für die Miete eines Zimmers ab. Ein völlig überrissener Preis, selbst für die von hohen Mieten gebeutelte Region am Genfersee. So verblieb den Arbeitern noch ein Lohn von 2000 Franken.

Das ist ein unerlaubter Dumpinglohn. Denn aus dem Ausland in die Schweiz entsandte Arbeiter müssen zu den ortsüblichen Löhnen bezahlt werden. Zwei der betroffenen Arbeiter haben nun ihre Firma wegen Wuchers eingeklagt. Die Gewerkschaft Unia hilft ihnen dabei. Diese befindet sich in einem Dauerkampf gegen illegale Praktiken auf dem Bau. Weil diese überhand nehmen, startete die Gewerkschaft im Kanton Zürich sogar eine Volksinitiative. Diese will Lohndumping verhindern und kommt am 28. Februar zur Abstimmung.

Auch in der Deutschschweiz werden ausländische Arbeiter oft in unzulänglichen Unterkünften einquartiert, für die sie

dann überrissene Mieten bezahlen müssen. Die Betroffenen können sich kaum wehren, weil sie sofort entlassen werden. Im Kanton Zürich hat sich bereits ein Markt für solche Billigunterkünfte, oft in Altliegenschaften, Gast- und Bauernhäusern, gebildet. Die NZZ berichtete letzten Herbst über Bauarbeiter, die

1800 Franken für eine heruntergekommene Dreizimmerwohnung bezahlen und ihre Kleider in einem Eimer waschen mussten. Solche Unterkünfte sind jeweils im Sommer während der Hochsaison voll besetzt und werfen für die Besitzer hohe Mieterträge ab. Diese Gewinne gehen allesamt auf Kosten der Búezer.

Bild m&w



Bauarbeiter werde oft Opfer von Mietwucher.

# Drum prüfe, wer sich bin

Neuerdings tauchen vermehrt Mietverträge mit mehrjähriger Dauer auf. Sind sie überhaupt gültig? Ist eine «ewige» Miete zulässig? Experte Ruedi Spöndlin hat diese Frage untersucht und gibt Tipps.

Der Vermieter hat mir den Vertrag für eine neue Wohnung zugeschickt. Darin steht, das Mietverhältnis könne frühestens in fünf Jahren gekündigt werden. Ist ein solcher Mietvertrag überhaupt erlaubt? Diese Frage wird den Rechtsberaterinnen und -beratern beim Mieterverband immer wieder gestellt. Und ihre Antwort lautet: «Ja, ein solcher Mietvertrag ist zulässig. Unterschreibt man ihn, so gilt er.»

Vertragsverhältnisse von allzu langer Dauer können zwar eine übermässige Bindung darstellen, die gemäss Art. 27 ZGB ungültig ist. Die sogenannte «ewige Miete» ist unzulässig. Ab welcher Dauer eine Vertragsbindung als übermässig gilt, ist jedoch nicht genau festgelegt. Das müsste das zuständige Gericht in jedem Einzelfall unter Würdigung der Umstände entscheiden. Das Bundesgericht hat im Jahre 1988 beispielsweise befunden, ein «für alle Zeit» abgeschlossener Vertrag könne nach 20 Jahren gekündigt werden. Dabei ging es allerdings nicht um einen Mietvertrag, sondern um Bierlieferungen an Gaststätten. Bei einem fünf Jahre lang unkündbaren Mietvertrag kann jedenfalls kaum von übermässiger Bindung die Rede sein. Solche Verträge sind durchaus üblich, vor allem für grössere Mietobjekte wie Einfamilienhäuser oder Geschäftslokale. Sogar zehnjährige Verträge für Geschäftsräume kommen vor.

Ein mehrjähriger Mietvertrag hat seine Vor- und Nachteile. Als Mieter ist man natürlich nicht so flexibel, wenn man schon bald wieder ausziehen will. Dafür genießt man mehr Sicherheit, da der Vermieter über längere Zeit nicht kündigen kann. Das ist vor allem dann nützlich, wenn man etwas ins Mietobjekt investiert, wie das bei Geschäftslokalen häu-

Bild m&amp;w



Mehrjährige Mietverträge sind möglich. Aber man sollte sich die Unterzeichnung gut überlegen.

fig der Fall ist. Übrigens: Rechtlich ist es möglich, für Mieter und Vermieter unterschiedliche Kündigungsbedingungen festzulegen. Ein Vertrag kann beispielsweise dem Mieter jedes Quartal ab Mietbeginn eine Kündigungsmöglichkeit zugestehen, dem Vermieter aber erst in fünf Jahren.

Das Gesetz kennt zudem Möglichkeiten, um vorzeitig aus einem mehrjährigen Mietverhältnis auszusteigen. Die ist einerseits der Fall, wenn man als Mieter einen zumutbaren und

## Lang dauernde Verträge haben Vor- und Nachteile.

zahlungsfähigen Nachmieter stellt. Dieser muss bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Das heisst, er muss sich für die restliche Laufzeit des bisherigen Mietvertrags verpflichten. Wenn er seinerseits wieder Nachmieter stellt, kann er aber ebenfalls wieder vorzeitig ausziehen. Gemäss Art. 266g OR kann man ein

langfristiges Mietverhältnis zudem jederzeit mit der gesetzlichen Frist (3 Monate für Wohnungen, 6 Monate für Geschäftsräume) kündigen, wenn einem die Fortsetzung des Mietverhältnisses aus wichtigen Gründen nicht mehr zumutbar ist. Die Gerichte stellen allerdings strenge Anforderungen an diese Gründe. Sie dürfen nicht voraussehbar gewesen sein, und der Mieter darf keinen Einfluss darauf gehabt haben, dass sie eingetreten sind. Am ehesten akzeptiert werden gesundheitliche Gründe, wenn man beispielsweise nicht mehr die Treppe zu seiner Wohnung hochkommt. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes gilt gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts jedenfalls nicht als wichtiger Grund in diesem Sinne.

Finanziell kann sich eine mehrjährige Vertragsdauer zurzeit durchaus lohnen. Denn bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin kann der Mietzins nicht dem Referenzzinssatz angepasst werden. In den vergangenen Jahren war das für die betroffenen Mieter eher ein Nachteil, da der mietrechtliche Refe-

renzzinssatz ständig sank. Wer keinen langfristigen Mietvertrag hatte, konnte in der Regel mehrmals eine Mietzinssenkung einfordern. In Zukunft ist aber kaum mehr mit weiteren Senkungen zu rechnen. Im Gegen-

## Mietverträge über fünf Jahre sind unzulässig.

teil, in zwei bis drei Jahren könnte der Referenzzinssatz wieder ansteigen. Dann ist mit Mietzinsaufschlägen zu rechnen, ausser eben man hat einen Mietvertrag, der noch länger nicht kündbar ist. Wer jetzt ein langfristiges Mietverhältnis eingetht, kann somit den niedrigen Zins für eine Weile «anbinden».

Ganz fix ist der Mietzins bei langfristigen Mietverhältnissen in der Regel zwar nicht. Ist ein Mietvertrag mindestens fünf Jahre nicht kündbar, kann gemäss Art. 269b OR eine Indexklausel vereinbart werden. Das bedeutet, dass der Mietzins während der festen Vertragsdauer

det

# So feuern Sie richtig

jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden kann. Das macht aber nicht viel aus. Der Landesindex hat sich in den letzten Jahren meistens um weniger als ein Prozent pro Jahr verändert. Wenn der Referenzzinssatz ansteigt, hat dies hingegen eine Mietzinserhöhung von mindestens 3 Prozent zur Folge. Es ist sogar durchaus möglich, dass die Mietzinsen aufgrund des Referenzzinssatzes im Laufe weniger Jahre um über 10 Prozent ansteigen werden. Wenn die Zinsen wieder ansteigen, wird zwar vermutlich auch die Teuerung anziehen. Die Mietzinsaufschläge aufgrund einer Indexklausel werden aber auch dann wesentlich gedämpfter ausfallen als diejenigen gestützt auf den Referenzzinssatz. In den letzten Jahren ist die Teuerung sogar rückläufig. Deshalb können zurzeit auch Mietende mit einer Indexklausel jährlich eine gewisse Mietzinsreduktion verlangen.

Ebenfalls möglich ist eine Mietzinserhöhung während einer langfristigen Vertragsdauer, wenn eine sogenannte Staffelmiete vereinbart wurde. Dies bedeutet, dass im Mietvertrag im Voraus gewisse Mietzinserhöhungen vereinbart werden. Zulässig ist das gemäss Art. 269c OR, wenn der Mietvertrag mindestens drei Jahre nicht kündbar ist. *Ruedi Spöndlin*

## Teuerungsklausel

Vor allem grössere Immobilieninvestoren haben in den letzten Jahren vermehrt Mietverträge abgeschlossen, die sie selber fünf Jahre lang nicht kündigen können, die den Mietern aber eine jederzeitige Kündigung mit der gesetzlichen Frist zugestehen. Der Grund dafür ist, dass der Mietzins gemäss Art. 17 Absatz 4 der Mietrechtsverordnung auch in diesen Fällen an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden werden darf. Dies ist für die betreffenden Investoren vorteilhafter, da es ihnen langfristig eine stabile Rendite ermöglicht. Auch die betreffenden Mieter können dabei mit einem recht stabilen Mietzins rechnen. Wer als Mieter jetzt einen solchen Vertrag abschliesst, kann sogar profitieren, da er für einige Jahre vom zu erwartenden Anstieg des Referenzzinssatzes verschont bleibt.

*Cheminées und Holzöfen sind beliebt. Doch der richtige Umgang mit ihnen will gelernt sein. M&W gibt Ihnen nützliche Tipps.*

**H**olz brennt, also rein damit. Wer nach diesem simplen Motto sein Cheminée anfeuert, macht garantiert einmal etwas falsch. Denn längst nicht alles, was brennt, gehört auch ins häusliche Feuer. Das Problem sind die Luftschadstoffe und im Speziellen der Feinstaub. Dieser setzt sich mit dem Rauch frei und kann bald gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen annehmen. Die Lungenliga warnt: «Je kleiner die Feinstaubpartikel sind, desto tiefer gelangen sie in die Lunge.» Ultrafeine Partikel, wie sie von Holzheizungen oder

## Mit Anzündhilfen geht nichts schief.

auch von Dieselmotoren freigesetzt werden, können sogar in den Blutkreislauf gelangen. Dann ist der Schaden angerichtet. «Akute und chronische Feinstaubbelastungen führen zu Reizungen der Atemwege, Atemwegserkrankungen, Herz-Kreislauf- und Krebserkrankungen sowie zu vermehrten vorzeitigen Todesfällen», so die Lungenliga.

Ein unsachgemässer Umgang mit dem Cheminée oder dem Holzofen kann also die Gesundheit gefährden. Besser, man macht sich mit dem korrekten Vorgehen vertraut. Und da steht an erster Stelle das, was nicht ins Feuer gehört. Zu solchen Materialien gehören Holzpaletten, Kisten, Harassen, Holz von Möbeln

## Riskanter Feinstaub

Emissionen von Feinstaub sind gefährlich und können in hohen Konzentrationen die Gesundheit schädigen. Diese Webseiten geben Auskunft über die Gefahren von Feinstaub sowie über das korrekte Anfeuern und Warten Ihres Ofens oder Cheminées: [www.feinstaub.ch](http://www.feinstaub.ch), [www.krebsliga.ch](http://www.krebsliga.ch), [www.lungenliga.ch](http://www.lungenliga.ch), [www.aefu.ch](http://www.aefu.ch), [www.fairfeuern.ch](http://www.fairfeuern.ch), [www.kaminfeger.ch](http://www.kaminfeger.ch)

Bilder: Lungenliga



So angezündet brennt ein Cheminée am besten.

oder aus Renovationsarbeiten, Abbrüchen oder Baustellen. Diese Stücke enthalten gesundheitsgefährdende Stoffe und dürfen nur in geeigneten Anlagen verbrannt werden. Auch nie ins Cheminée gehören Abfälle aus dem Haushalt oder dem Garten.

Zum Anzünden des Feuers sollte man auch kein Papier oder Karton verwenden. Aber was denn sonst? Am besten ist eine Anzündhilfe oder so genannte Anfeuermodule. Ein solches Modul besteht aus vier trockenen Tannenholzscheiten und einer wachsextrahierten Holzwanne als Anzündhilfe. Man legt die vier Scheiter schön übers Kreuz aufeinander und platziert die Anzündhilfe dazwischen. Ist genug Raum vorhanden, damit das Feuer ausreichend Sauerstoff zum Brennen hat, so kann kaum mehr etwas schief gehen.

Nicht ratsam ist es, den Brennraum zu überfüllen, da so kein dauerhaftes Feuer entstehen kann. Das Anfeuermodul platziert man am besten oben auf dem Brennholzstapel. Nun genügt ein Streichholz, um das Feuer zu entfachen. Natürlich lässt man die Luftklappe und den Kaminschieber während des ganzen Abbrandes offen. Sonst ist die Stube schnell eingenebelt und verrauchet.

Das richtige Prinzip heisst: Ein Feuer soll wie eine Kerze von oben nach unten abbrennen. Die entstehenden Gase strömen durch die heisse Flamme und verbrennen vollständig. So lassen sich die Rauch- und Schadstoffemissionen massiv reduzieren. Das dient der Gesundheit. Erfahrene Cheminée-Profis kennen weitere Tricks. Hier sind sie:



Eine Anzündhilfe leistet wertvolle Dienste.

► Am besten brennen naturbelassene Holzstücke aus trockenem Nadel- oder Laubholz, das zwei Jahre an einem geschützten Ort getrocknet wurde. Man kann aber auch bindemittelfreie Briketts aus naturbelassenem Holz verwenden.

► Beim Nachlegen verwendet man nur einzelne Scheiter oder Holzbriketts. Und man legt sie nicht ins Feuer, sondern auf die starke Glut.

► Wenn nur noch kurze Flammen sichtbar sind, können die Luftklappen am Ofen geschlossen werden. Der Kaminschieber sollte aber erst dann geschlossen werden, wenn keine Glut mehr vorhanden ist.

► Die ausgekühlte Holzasche sollte mit dem Kehricht entsorgt werden.

► Wer seinen Ofen oder sein Cheminée regelmässig durch den Kaminfeger reinigen lässt, hilft mit, dass weniger Schadstoffe in die Luft gelangen.

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## AARGAU

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

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

## BASEL

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

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

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

*Termine:* Mo-Sa, auf Voranmeldung

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

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

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

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

## BASELSTADT

**MV Baselland & Dorneck-  
Thierstein**

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

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

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

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

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

## BERN

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

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

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

## FREIBURG

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

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

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

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

## GLARUS

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

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

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

## GRAUBÜNDEN

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

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

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

## LUZERN

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

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

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

## ST. GALLEN/THURGAU/ APPENZEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SCHAFFHAUSEN

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

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

## SCHWYZ

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

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

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

Sekretariat:  
Mo-Fr Tel. 0848 053 053

## SOLOTHURN

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

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

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

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

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

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

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

## URI

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

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

## WALLIS

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

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

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

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

## MV Oberwallis

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

## ZUG

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

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

## ZÜRICH

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

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

# Das grosse Ratgeber-Angebot

## So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



### MIETRECHTS- PRAKSI- BROSCHÜREN

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

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

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

### BROSCHÜREN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Jetzt aktuell



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

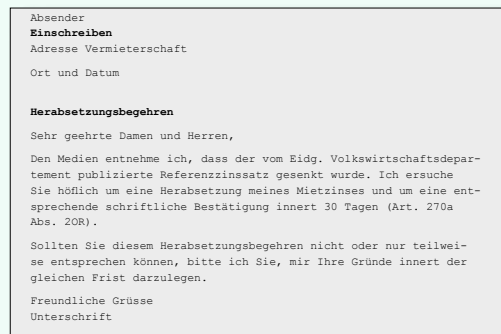


### BÜCHER

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

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

### Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag



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

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

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

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

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

# Abrisskalender öffnet die Augen

Der neue «Basler Abrisskalender 2016» zeigt keine Zeit an. Sondern Häuser, die abgerissen werden sollen.

Auf die Idee, einen «Abrisskalender» herauszugeben, kam die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat. Es handelt sich um einen Kreis von Engagierten in Basel, der sich gegen spekulative Machenschaften auf dem Immobilienmarkt wehrt. Aber gleichzeitig auch aufzeigen will, dass Selbsthilfe und Mitverantwortung Wege sein können, um alte Liegenschaften zu bewahren und neu zu beleben. «Häuser sind Hüllen, die uns Menschen einen Rückzugsort aus dem hastigen Alltag gewähren», ist im Vorwort des Kalenders zu lesen. Und weiter: «Wenn sie abgerissen werden, fällt zwar die Maske, unsere zornigen Gesichter aber bleiben.»

So findet man im sehr schön und anspruchsvoll gestalteten Ka-



Der Basler Abrisskalender setzt gefährdeten Altliegenschaften ein Denkmal.

lender Liegenschaften wie jene an der Schanzenstrasse, die einmal besetzt wurde und dereinst einem Life Science Campus weichen soll. Dort hat sich inzwischen ein Mikrokosmos von vielfältigen alternativen Wohn- und Lebensformen entwickelt. Die Villa Carmen an der Vogesenstrasse ist ebenfalls zu einem Ort mutiert, wo experimentelle Ar-

beits- und Lebensformen Platz haben. Unter anderem ist dort das «Pataphysische Institut Basel» zuhause, das sich der Lebensphilosophie widmet. Bedroht ist das verwinkelte Gelände durch den geplanten Bau von Eigentumswohnungen.

Am Steinengraben ist ein längerer Streit um die Erhaltung der 140jährigen Liegenschaften

entbrannt. Sie sollen einem Versicherungsneubau weichen. Die Leute, die dort leben, tun dies auf der Basis von befristeten Zwischennutzungsverträgen und somit in einer unsicheren Perspektive. Unter den bedrohten Liegenschaften des Abrisskalenders findet sich auch ein schwimmendes Objekt: das ehemalige Rhein-Frachtschiff «Lorin». Dort wohnt seit sechs Jahren eine Pianistin und alleinerziehende Mutter. Nun kämpft sie gegen die Schifffahrtsbürokratie, weil laut Gesetz im Hafen Regioport niemand länger als drei Monate wohnen darf. Eine ungewöhnliche Wohnsituation mit ungewöhnlichen Problemen!

➔ *Basler Abrisskalender 2016, Fr. 20.– plus Versandkosten. Bezug beim MV Basel, Clarastr. 2, sowie über Druckkollektiv Phœnix, Tel. 061 34 34, [www.phœnixdruck.ch](http://www.phœnixdruck.ch)*

## Mietshäuser Syndikat nach deutschem Vorbild

Das Mietshäuser Syndikat Basel entstand vor zwei Jahren im Klybeck/Kleinhüningen-Quartier, als dort Pläne für eine grossangelegte Stadtentwicklung («Rheinhattan») bekannt wurden. Es ist ein Zusammenschluss von neuen Wohnbaugenossenschaften, die sich kritisch gegen Spekulation und für neue Wohn- und Arbeitsformen engagieren. Das Vorbild

ist das deutsche Mietshäuser Syndikats-Modell. Das Syndikat konnte im April 2015 das Haus Klybeckstrasse 101 kaufen. Ziel ist der Erwerb weiterer Liegenschaften und ihre genossenschaftliche und selbstverwaltete Nutzung. Infos über das Basler Syndikat auf: [www.viavia.ch](http://www.viavia.ch). Über das deutsche Modell orientiert die Webseite [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

AZB  
CH-8026 Zürich  
PP/Journal

## URTEILE

### Missbräuchliche Kündigung wegen Untervermietung

Die Kündigung, welche die Vermieterin ausspricht, weil der Mieter ihr zu wenig Zeit eingeräumt hat, um ihre Zustimmung zur an sich zulässigen Untervermietung zu geben, ist missbräuchlich.

Art. 262 Abs. 1 und Abs. 2 OR, Art. 271 Abs. 1 OR. Appellationsgericht Basel-Stadt (ZB.2013,51) vom 12. Februar 2014. Publ. in mp 3/2015.

### Erstreckung Geschäftsmiete

Der Mieter darf sich bei seinen Suchbemühungen auf ein Ersatzobjekt mit in etwa den gleichen Vorteilen wie das bisherige

Mietobjekt konzentrieren. Besteht darauf keine Aussicht, liegt die Härte im Umstand, dass der Mieter gezwungen wird, eine Ersatzlösung anderen Inhalts zu akzeptieren. Dazu muss ihm in Abwägung der Interessen die nötige Umstellungszeit gewährt werden.

Art. 272 Abs. 1 OR. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_699/2014) vom 7. April 2015. Publ. in mp 3/2015.

### Persönliches Erscheinen einer juristischen Person

Eine juristische Person kann sich vor Schlichtungsbehörde durch ein formelles Organ vertreten lassen oder durch eine mit Handlungsvollmacht und zugleich zur Prozessführung

bevollmächtigte Person, nicht aber durch ein faktisches Organ.

Art. 204 Abs. 1 ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_530/2014) vom 17. April 2015. Publ. in mp 3/2015.

### Zulässigkeit Schiedsgutachten

Für Streitigkeiten aus Miete von Wohnraum kann einzig die Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht eingesetzt werden. Auch zu Einzelfragen können keine privaten Schiedsgutachten gültig vereinbart werden.

Art. 189 und 361 Abs. 4 ZPO. Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung (4A\_92/2014) vom 18. Mai 2015. Publ. in mp 3/2015.