



Sind Hauskatzen Killer?

Wenn ein Streit unter Nachbarn eskaliert

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Es gibt gute Nachrichten für die Mietenden und eine schlechte. Die gute ist sicherlich ein mieterfreundlicher Bundesgerichtsentscheid, den wir Ihnen auf der nächsten Seite vorstellen. Es kommt ja nicht alle Tage vor, dass das höchste Gericht das geltende Mietrecht zu unseren Gunsten auslegt. Mit dem Entscheid zur Beweisführung im Rahmen der Anfechtung eines Anfangsmietzinses wird der Kampf gegen überraschende Aufschläge bei Mieterwechseln zwar nicht überflüssig. Doch immerhin gibt es für Kläger eine gewisse Erleichterung. Noch besser wäre es allerdings gewesen, wenn Lausanne spekulative, sozialschädliche Preistreibereien gänzlich verboten hätte. Doch das werden wir wohl kaum je erleben. Der moralische Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums hat in der Schweiz weniger Wurzeln geschlagen als etwa in Deutschland.



Die schlechte Nachricht ist zwar nicht neu, aber trotzdem immer wieder empörend: Der Anstieg der Mietpreise im letzten Jahrzehnt um über 20 Prozent, wie sie das Bundesamt für Statistik konstatiert, ist einfach eine Ungeheuerlichkeit, die kaum in einem anderen Land der Welt so tatenlos zur Kenntnis genommen würde. Als hätten wir nicht schon bereits die höchsten Mietpreise in ganz Europa! Der Befund zeigt, dass wir faktisch bereits eine nur lasch durchs Mietrecht abgebremsste Marktmiete haben, wo sich die destruktiven Kräfte des Immobilienmarkts weitgehend ungehindert durchsetzen können. In den Hotspots wie Zürich und Genf, aber auch in Highclass-Tourismusgebieten bilden sich unzumutbare Verhältnisse heraus. Die politische Passivität des Bundesrats wird immer abenteuerlicher. Es fragt sich, wie lange es sich Bern noch leisten kann, auf Realitätsverweigerung zu machen. 1932 gab es in Zürich einen Mieterstreik (siehe letzte Seite). Hofft man, dass sich die Geschichte wiederholt?

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

3 Bundesgericht	Neues Urteil erleichtert Anfangsmiete-Klagen.
4 Dübendorf	Eine Initiative bringt die Wohndiskussion in Gang.
5 Glarus	Landsgemeinde stimmt über Mietvorlage ab.
6 Mediation	Streit schlichten statt richten: ein Experte berichtet.
7 Haustiere	Fressen Katzen zu viele Singvögel?
11 Hotline	Kann ich alleine kündigen?
12 Mieltipp	Was man gegen Ungeziefer tun kann.
13 Stromsparen	Grosse Unterschiede bei Wohnleuchten
15 Service	Broschüre «Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes»
16 Geschichte	1932 kam es in Zürich zu einem Mieterstreik.

IMPRESSUM

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

gedruckt in der schweiz



SMV/D jetzt auch auf Facebook



Bild m&w



Er jagt gerne Vögel – sind es gar zu viele?

Lausanne urteilt mieterfreundlich

Wird die Miete bei einem Wechsel um mehr als zehn Prozent heraufgesetzt, so stehen die Chancen von Mietern beim Beweis für die Missbräuchlichkeit eines Anfangsmietzinses besser.

Es sei ein «Samichlaus-Entscheid», mokieren sich Vermieteranwälte über das jüngste Mieturteil des Bundesgerichts. Dies weil es am 6. Dezember 2012, dem Samichlaus-Tag, erging. Aber vor allem, weil es ihnen nicht in den Kram passt. Mietende dagegen haben Grund zur Freude. Für einmal zeigt sich das Bundesgericht mieterfreundlich. Worum geht es?

Anfangsmiete anfechten

Wer in eine Wohnung einzieht, aber den Anfangsmietzins für überzogen hält und ihn anfechten will, kann das durchaus tun. Rein rechtlich gesehen bauen sich da aber einige Hürden auf. Vor allem muss der Mieter beweisen, dass der verlangte Mietzins missbräuchlich ist. Die Beweislast liegt bei ihm und nicht beim Vermieter. Dieser aber ist verpflichtet, beim Beweisverfahren mitzuwirken. Es ist nicht statthaft, wenn er dazu Informationen vorenthält.

Meist geht es darum zu beweisen, dass der Mietzins über den ortsüblichen Mieten liegt und somit als missbräuchlich bezeichnet werden muss. Im vorliegenden Streitfall ging es um einen Ver-

mieter im Kanton Waadt, der beim Wohnungswechsel den Mietzins gleich um mehr als 43% an hob. In der Waadt gibt es noch die obligatorische Formularanzeige. Darauf hielt der Vermieter als Begründung fest, er passe den Mietzins an die ortsüblichen Mieten an.

Das Bundesgericht, das den Fall beurteilen musste, hielt nun fest, dass es grundsätzlich der Mieter ist, dem die Beweislast für die Missbräuchlichkeit obliege. Es sei gleich wie bei einer missbräuchlichen Kündigung am Arbeitsplatz oder bei einer Wohnung. Auch dort müsse der Betroffene den Tatbestand des Missbrauchs beweisen und nicht derjenige, der gekündigt hat. Das Bundesgericht hält aber auch fest, dass der Beweis dann erbracht ist, wenn der Mieter die Tatsachen nachweisen kann, aus denen sich die Missbräuchlichkeit des Mietzinses ableiten lässt.



Bild m&w

Was heisst das konkret im vorliegenden Streitfall? Hier stieg der Mietzins, wie erwähnt, um mehr als 43%, obwohl er eigentlich hätte sinken müssen. Denn seit der letzten Mietzinserhöhung sank der für die Mieten massgebliche Referenzzinssatz von 4,5 auf 2,25%. Diese Tatsache allein genüge, die Missbräuchlichkeit des vorgenommenen Aufschlags nachzuweisen, schreibt das Bundesgericht in seinem Urteil. Nun hat der Vermieter aber die Möglichkeit, den Gegenbeweis anzutreten, nämlich dass der geforderte Mietzins nicht missbräuchlich ist. Der Waadtländer Vermieter legte zum Nachweis Vergleichsbeispiele für ortsübliche Mietzinsen vor. Doch der Beweis scheiterte, weil nur eines seiner Beispiele den strengen Anforderungen an die Vergleichbarkeit standhielt.

Für das Bundesgericht stand damit die Missbräuchlichkeit fest. Allerdings konnte der nach orts- und quartierüblichem Niveau zulässige



Das höchste Gericht in Lausanne

Mietzins nicht ermittelt werden. Bei dieser Sachlage ist es für das Bundesgericht gerechtfertigt, den Mietzins auf den Betrag zu reduzieren, den der Vermieter bezahlt hatte. Der Mieter, der den Mietzins anfocht, erzielte also ein schönes Ergebnis: Er zahlt nun gleich viel wie der Vorgänger und fast die Hälfte weniger als verlangt. In seinem Urteil vergass das Bundesgericht nicht zu erwähnen, dass den Vermieter ganz besonders dann eine Mitwirkungspflicht bei der Beweisführung trifft, wenn der Mietzins um mehr als 10% angehoben wird.

→ Urteil 4A_491/2012, siehe auch mp 2/2013, Seite 22

WOHNUNGSMARKT

Die Mieten explodieren

Trotz Tiefstzinsen stiegen die Mieten im letzten Jahrzehnt um über 20 Prozent. Das ist mehr als das Doppelte der Teuerung. Wann handelt der Bundesrat?

Die jüngste Strukturhebung des Bundesamts für Statistik zum Wohnungswesen bringt es an den Tag: Die Mieten explodieren. Im Zeitraum von 2000 bis 2010 legten sie um über 20 Prozent zu. Dies obwohl die Zinsen in dieser Zeit nur sanken, und zwar von über 4 Prozent auf unter 3 Prozent. Danach hätten die an den Hypozinsen gebundenen Mieten auch sinken müssen. Das Gegenteil war der Fall. Sie stiegen sogar weit mehr als die Teuerung. Diese betrug im selben Zeit-

raum rund 9 Prozent. Im Schnitt zahlte ein Mieter im Jahr 2000 durchschnittlich 1059 Franken für eine Wohnung. Zehn Jahre später waren es 1284 Franken. Solche Durchschnittsgrößen sagen aber wenig über die Realität aus. Die grössten Verteuerungen spielten sich in den Kantonen Zug, Schwyz und Zürich ab (wo die meisten Reichen wohnen). Dagegen waren die Kantonen Jura, Neuenburg, Wallis und Glarus in der Miete günstiger.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband meint, eine Wohnung im Jahr 2010 hätte etwas günstiger sein müssen als im Jahr 2000, wenn es nur nach dem Mietrecht gegangen wäre. Fazit: Die Vermieter profitierten von fallenden Zinsen, die Mieter nicht. Der SMV verlangt nun eine klare Begrenzung von Mietaufschlägen, aber auch einen besseren Kündigungsschutz.

«Es besteht mehr Aussicht auf Erfolg»



Anita Thanei

Wer in den sogenannten Hotspots, wie beispielsweise die Region Zürich, rund um Zug oder Genf, eine Wohnung sucht, stellt sofort fest, dass es sehr schwierig ist, ein bezahlbares Heim zu finden. Einer der Gründe für die Mietzinsexplosion in den Schweizer Städten sind die durch nichts gerechtfertigten happigen Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen. Mietende können sich nach dem «Samichlausentscheid» mit mehr Aussicht auf Erfolg gegen solche un-

gerechtfertigten Erhöhungen wehren. Bis zu diesem Entscheid mussten nämlich die Mietenden in einem Anfechtungsverfahren nachweisen, dass der orts- und quartierübliche Mietzins tiefer ist als der vertraglich vereinbarte, falls sich der Vermieter für die happige Erhöhung auf die Orts- und Quartierüblichkeit berief. Neu muss nun der Vermieter diesen Nachweis erbringen, falls der Mietzins beim Mieterwechsel stark erhöht wurde, obwohl gestützt auf die zwischenzeitlich erfolgten Senkungen des Referenzzinssatzes eine Senkung angezeigt gewesen wäre. Sich wehren lohnt sich!

Anita Thanei, Präsidentin SMV/D

Eine Initiative macht Druck

Der Spekulationsdruck greift über Zürich hinaus. Zeit, dass auch die Gemeinden eine aktive Wohnpolitik betreiben. Zum Beispiel in Dübendorf, wo eine Volksinitiative zu reden gibt.

«Es ist Zeit sich dafür einzusetzen, dass auch Familien mit mittleren und unteren Einkommen bezahlbaren Wohnraum finden können»: Dieser Satz steht in der Begründung der Dübendorfer Volksinitiative «Wohnen für alle». Und der Satz leuchtete vielen Leuten in «Dübi» ein. Die nötige Unterschriftenzahl wurde gleich ums Doppelte übertroffen. «An einem bestimmten Punkt hörten wir auf zu sammeln», erinnert sich Hans Baumann, SP-Gemeinderat und einer der Initianten. Im Komitee machen SP, Grüne, EVP, der MV und der Verband der Wohnbaugenossenschaften mit.

15 Prozent sollen günstig sein

Letzten Oktober wurden im Rathaus 668 Unterschriften eingereicht. Stadtpräsident und BDP-Nationalrat Rudolf Zjörjen nahm das Paket entgegen. Weiss er nun, was zu tun ist? Die Initiative verlangt, dass der Anteil von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen in Dübendorf auf 15 Prozent erhöht wird. Der Vorstoss lehnt sich an ähnliche an, die bereits erfolgreich waren. So hiessen im November 2011 mehr als Dreiviertel der Stimmenden in der Stadt Zürich eine MV-Initiative gut, die den Anteil der bezahlbaren Wohnungen von 25 auf 35% steigern soll.



Dübendorf lehnte einen Verkauf des Grundstücks Lindenhof an Private ab. Kommt jetzt ein Baurecht?

Die von Gemeinnützigen erstellten Wohnungen machen heute in Dübendorf lediglich fünf Prozent aus. «Wir liegen damit weit unter vergleichbaren Gemeinden», konstatiert Hans Baumann. Uster, Schlieren und Horgen lägen höher, Winterthur habe eine Quote von zehn Prozent. Den Anlass zur Initiative boten vor allem die steigenden Mietpreise. Für eine Dreieinhalbzimmer-Wohnung bezahlt man heute zwischen 1800 und 3200 Franken. Der Leerwohnungsbestand lag im letzten Jahrzehnt meist unter 0,5%, was nichts anderes als Wohnungsnot bedeutet.

Stadt tut zu wenig

Viel hat die Stadt – sie ist mit rund 25'000 Einwohnern die viertgrösste im Kanton Zürich – für den preisgünstigen Wohnungsbau bisher nicht unternommen. Sie liess den Markt spielen mit dem erwähnten Resultat. Seit längerem ist die Stimmung in der Bevölkerung gekippt. Das zeigten zwei jüngere Abstimmungen,

«Dübi» diskutiert

Das Wohnthema wird in Dübendorf aktuell. Am 6. Juni findet in der Oberen Mühle eine Veranstaltung zum Thema Alterswohnungen/Mehrgenerationenhäuser statt. Nähere Informationen findet man rechtzeitig auf www.mieterverband.ch/zuersch sowie www.duebendorf.ch.

bei denen von der Stadt vorgeschlagene Landverkäufe an der Urne scheiterten. Zuletzt verwarfen die Stimmberechtigten am 3. März die Abgabe eines zentralen Grundstücks Lindenhof beim «Hecht» an einen Privatinvestor. Der wollte dort eine Überbauung realisieren. Kritiker wandten ein, das Geschäft spüle zwar 1,6 Mio. Franken in die Stadtkasse, nachher sei das Land aber für die öffentliche Hand verloren. Besser sei die Abgabe im Baurecht.

Entzündet hatte sich die Debatte an der Frage von Alterswohnungen. Solche fehlen in Dübendorf, es gibt lange Wartelisten. «Mit unserer Initiative haben wir das Signal für eine neue Wohnpolitik gegeben», ist Hans Baumann überzeugt. Jetzt kommt es darauf an, ob die Signale gehört werden. Aus dem Rathaus lag bis Redaktionsschluss noch keine Stellungnahme vor. Dies obwohl das Volksbegehren schon zweimal im Stadtrat behandelt worden sei, wie die Initianten munkeln. Sie rechnen damit, dass das Stadtparlament die Initiative noch vor dem Sommer behandeln kann. Und auch einen allfälligen Gegenvorschlag?

Bäumle zeigt Sympathien

Anzeichen dafür sind vorhanden, vor allem beim bekanntesten Politiker Dübendorfs, Finanzchef Martin Bäumle, der als Nationalrat und Präsident der Grünliberalen (GLP) auch auf dem nationalen Parkett spielt. Er erklärte noch vor der Abstimmung vom 3. März, dass er nicht gegen ei-

ne Vergabe von Land im Baurecht sei. Im Gegenteil: «Ich bin sehr dafür, auf zwei grossen Arealen Genossenschaften zum Zug kommen zu lassen.» Gemeint waren Parzellen unweit des Zentrums sowie beim Bahnhof Stettbach, wo eine grössere Überbauung mit Läden und Wohnungen in Aussicht steht.

Konkrete Gespräche brachten allerdings bis jetzt nichts, wie Felix Bossard verrät, der beim Verband der Zürcher Wohnbaugenossenschaften für Akquisitionen zuständig ist. Man habe sich bewor-

ben, sei dann aber als Verband abgewiesen worden mit der Begründung, es müssten konkrete Genossenschaften mitbieten. Als sich dann zwei interessierte Träger fanden, die in der Nähe schon Siedlungen besitzen («Sunnige Hof» und «Eigengrund»), seien die Preise so hoch gewesen, dass sie sich zurückziehen mussten. «Die Stadt will offenbar den Meistbietenden berücksichtigen», so Bossard. Darauf deuteten auch Aussagen des Stadtpräsidenten hin, der an dieser Lage eher teure Eigentums- statt günstige Mietwohnungen realisieren wolle.

Worte und Taten klaffen in Dübendorf also noch auseinander. Dasselbe Spiel droht bei einem Grundstück, das die Oberstufenschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach veräussern will. Hier stand zwar eine gemeinnützige Genossenschaft in der Schlussrunde, doch soll nun ein Privatinvestor gleich das Doppelte geboten haben, um die Konkurrenz auszustechen. Die Stimmberechtigten der Schulgemeinde werden darüber abstimmen müssen.

«KraftWerk» kommt

Immerhin kann ein grösseres Genossenschaftsprojekt in Dübendorf realisiert werden. Die Initianten von «KraftWerk», die bereits mehrere Bauten realisiert haben, planen auf dem Areal der ehemaligen Seidenzwirnerei Zwicky ein neues Projekt. Die Frage bleibt offen: Wann ist auch Dübendorf bei einem sozial-ökologisch wegweisenden Projekt dabei?



Stadthaus Dübendorf: Wann kommt die Wende in der Wohnpolitik?

SMV besser im Netz präsent

Der Dachverband SMV hat seine Webseite neu gestaltet. Man findet dort alles Wichtige zur Politik.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) baut seine Angebote weiter auf. Dazu gehört im Internetzeitalter auch eine moderne Webseite. Vor kurzem wurde die bisherige Seite durch einen neuen Auftritt abgelöst. Gleich geblieben ist aber die Adresse: www.smv-asloca-asi.ch. Die Adresse repräsentiert die drei Regionalverbände, die den SMV bilden – neben dem Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV/D) sind es die Westschweiz Asloca sowie der Tessiner Mieterverband (ASI).

«Auf unserer Webseite stehen die politischen Geschäfte im Vordergrund, mit denen wir uns beschäfti-



Gut im Bild mit www.smv-asloca-asi.ch

gen», sagt Generalsekretär Michael Töngi. Heute ist die Arbeitsteilung so, dass der SMV die Mieterpolitik abdeckt, die sich auf der Bundesebene abspielt. Für Mietrechtsthemen, Beratung und die lokale Politik sind hingegen weiterhin die Webseite des SMV/D (www.mieterverband.ch) sowie die ihr angeschlossenen Webseiten der lokalen Mieterverbände in den einzelnen Kantonen zuständig.

Wer www.smv-asloca-asi.ch anklickt, kommt zuerst auf die News. Dort sind die letzten Stellungnah-

men und Communiqués zu wichtigen Themen versammelt und nach Datum aufgelistet. Mietanstieg, Energiewende, Raumplanung oder Anfangsmieten sind hier die Stichworte. Die Themen sind auf einer kleinen Bildstrecke visualisiert, in der auch SMV-Präsidentin Marina Carobio erscheint. Ein weiteres Hauptthema, das auf der Webseite prominent platziert ist, ist die Personenfreizügigkeit und die Forderung nach flankierenden Massnahmen fürs Wohnungswesen.

«Je nach Bedarf können wir diese Themen auswechseln und andere, aktuelle in den Vordergrund rücken», sagt Michael Töngi. Sein Ziel ist, dass mit der Zeit ganze Dossiers zu speziellen Themenbereichen abgerufen werden können. Praktisch für diejenigen, die sich schnell über eine Materie ins Bild setzen wollen. Auf der Auftaktseite gibt es zudem einen Hinweis auf sogenannte

«Tags». Das sind Schlagworte, die zur Klassifizierung gebraucht werden. Als Tags erscheinen Begriffe wie Mietrecht, Immobilienmarkt, Sanierung oder Wohnbauförderung, und dies in verschiedenen Grössen. Man kann die Begriffe anklicken und wird dann mit allen Communiqués verbunden, die mit dem entsprechenden Begriff markiert sind. Die Tags erlauben also einen schnellen Überblick über Texte zu einem Thema, ohne dass man umständlich suchen muss. «Unsere Volltextsuche durchsucht nur die Webseite, nicht aber heraufgeladene PDF-Dateien», räumt Töngi ein.

Natürlich ist die SMV-Seite auch mit wichtigen Funktionen der SMV/D-Seite verbunden, etwa dem Mietzinsrechner oder den Merkblättern zu Mietrechtsproblemen aller Art. Auch ein Direktlink zu den M&W-Ausgaben der letzten Jahre ist eingerichtet.

GLARUS

Landsgemeinde stimmt über Mietvorlage ab

Historische Stunde in Glarus: Wohl erstmals stimmt die Landsgemeinde über eine Mietervorlage ab. Es geht um das kostenlose Mietverfahren.

Werden an der diesjährigen Glarner Landsgemeinde am 5. Mai viele Mietende im Ring stehen? Es ist zu hoffen. Denn dann stehen die Chancen gut, dass ein Antrag durchkommt, der den Mietern ein kostenloses Verfahren vor den Gerichten sichert. Der Antrag stammt vom MV Glarus. Es dürfte das erste Mal sein, dass der MV ein Mietbegehren vors Volk bringt.

Abschreckende Kosten

Urheber ist der Jurist Markus Rhyner, der bis vor kurzem Präsident des MV Glarus war. Hintergrund ist der Trend, dass immer mehr Gerichte den Zugang durch Kostenhürden erschweren. «Hohe Verfahrenskosten wirken vielfach abschreckend», konstatiert Rhyner. Im so genannten Memorialsantrag schreibt er: «Grossinvestoren und Finanzinstitute nutzen genau dies vermehrt aus. Wider-

willig verzichten viele Mietparteien wegen drohender hoher Gerichtskosten darauf, sich vor Gericht zum Beispiel gegen missbräuchliche Mietzins erhöhungen oder Kündigungen zu wehren.»

Nur kostenlose Rechtsverfahren bieten Gewähr, dass die Mietenden sich nicht durch drohende Kosten entmutigen lassen und doch noch zu ihrem Recht kommen. Der MV verlangt daher, dass in Mietrechtsverfahren auf Prozesskosten, namentlich Gerichtskosten und Parteientschädigungen, verzichtet wird. Rhyner: «Damit wird den Mietparteien im Kanton Glarus zu ihrem Recht verholfen sowie ein einfacher und kostenloser Zugang zum Gericht ermöglicht.»

So einleuchtend das ist: Die Glarner Regierung lehnt den Antrag ab und entpuppt sich damit als wenig mieterfreundlich. Sie wendet ein, dass bereits die Schlichtungsstelle kostenlos sei. Weiter befürchtet sie eine Prozesslawine, falls vor Gericht keine Kosten mehr fällig würden. Das mehrheitlich bürgerliche Parlament, der Landrat, stimmte der ablehnenden Empfehlung zu.

Diese gegnerischen Argumente sind leicht zu widerlegen. Die Befürchtung vor einer Verfahrenslawi-



Unter offenem Himmel wird im Glarnerland über das Mietrecht abgestimmt.

ne ist unbegründet, wenn es bereits jetzt im Glarnerland mit 152 Fällen in anderthalb Jahren vergleichsweise wenig Mietstreitigkeiten gibt. Vor allem wenn von diesen noch Dreiviertel durch einen Vergleich vor der vorgeschalteten Schlichtungsstelle erledigt werden und nur ein Viertel wirklich an die Gerichte geht.

Gute Gründe sprechen also für die Annahme des MV-Antrags im Ring. Gegenwärtig rührt der MV die Werbetrommel: Er hat unter dem Titel «Fairer Rechtsschutz für alle – Ja zu kostenlosen Mietrechtsverfahren» alle Mietenden im Kanton angeschrieben. «Mit unserem Memorials-

antrag wollen wir vom Mieterverband nichts anderes, als den Mietparteien zu ihrem Recht verhelfen. Ohne kostenfreien Zugang verkommt der Sozialschutz des Mietrechts zu einer Farce», ist darin zu lesen.

Der Kanton Glarus hat eine im Vergleich eher tiefe Mietquote. Doch es gibt immer mehr moderne Überbauungen mit vielen Mietwohnungen. Hoffentlich fassen sich möglichst viele stimmberechtigte Bewohnerinnen und Bewohner dieser Siedlungen ein Herz, gehen an die Landsgemeinde und stimmen am 5. Mai durch Handerheben dem MV-Antrag zu!

Wie eine Eskalation verhind

In St.Margrethen endete kürzlich ein Konflikt unter Nachbarn tödlich. Der Fall sorgte schweizweit für Aufsehen. Könnten solche tragischen Ereignisse vermieden werden?

Nichts deutete im unscheinbaren Wohnblock im Rheintaler Industrieort St.Margrethen daraufhin, dass dort bald eine Bluttat geschehen würde. Ein ganz normales Quartier, ein unscheinbares Mehrfamilienhaus, gelbe Fassade, auf den Balkons Satellitenschüsseln. Doch hinter der Fassade brodelte es. Der 41jährige D. lag im Streit mit seinen Nachbarn, einem italienischen Rentnerpaar.

Es fing mit Beschwerden über Lärm an. Ein Geburtstagsfest, das angeblich zu laut war. Dann folgten Schikanen. Öl im Treppenhaus, Drohungen, wüste Briefe und Beschimpfungen. Schliesslich zog D. aus. Doch von seinen Nachbarn kam er nicht mehr los. In seinem Kopf eskalierten die Dinge. Ende Januar griff er zur Pistole. Er schoss das Ehepaar vor dem Wohnhaus nieder. Jetzt ist D., der als Sonderling galt, in Haft und wartet auf seinen Prozess. Er hat zwei Menschen umgebracht.

Wahn oder Rache?

Die Ermittlungen werden zeigen, wo genau die Gründe lagen. Möglich, dass D. in einer Wahnwelt lebte. Dass er nicht mehr wusste, was er

tat. Oder aber auch möglich, dass er ganz kaltblütig zu Werke ging, auf Rache sann. Ein spontaner Amoklauf scheint es jedenfalls nicht gewesen zu sein. D. wusste wohl genau, wen er tötete. Die Frage stellt sich: Wie kann es sein, dass ein Streit unter Nachbarn derart aus dem Ruder laufen kann? Wäre es möglich gewesen, den zweifachen Mord zu verhindern?

Diese Fragen kann Ruedi Schoch nicht beantworten. Er hat vom Fall in St.Margrethen nur aus der Zeitung erfahren. «Die Hintergründe sind mir unbekannt», sagt er. Aber Mieterkonflikte kennt er gut. Als



Rechtsanwalt Ruedi Schoch ist auch als Mediator tätig.

walt, Berater und Mediator in Zürich befasst er sich beruflich damit. Schoch ist ein Fachmann, schon lange im Genossenschaftssektor tätig, jetzt selbständig. Häufig ist er an Weiterbildungsanlässen des MV Referent. Die Mediation ist einer seiner bevorzugten Arbeitsbereiche.

Was ist eigentlich Mediation, Herr Schoch? «Ein Verfahren, das den Parteien ermöglichen soll, basierend auf ihrem Willen eine ihrer Problemstellung angebrachte Lösung zu finden», sagt er. Das steht auf einem Papier, das er am Anfang allen Beteiligten abgibt, damit sie wissen, worum es geht. Denn es sei wichtig, dass die Parteien selber überlegten, ob dieses Verfahren für sie das richtige sei. Entscheidend sei der Wille zur Lösung. «Fehlt er, wird's schwierig.»

Streitpunkt Lärm

Schoch hat als Mediator schon manche Streitfälle betreut, oft mit Erfolg. In einem Fall lagen sich zwei Parteien in einem Wohnhaus in den Haaren, in dem auch die Vermieterin wohnte. Streitpunkt war der Lärm zu Unzeiten, aber auch Kinder, die manchmal etwas laut waren. Die



In diesem Mehrfamilienhaus in St.Margrethen endete im letzten Januar ein Streit unter N

Vermieterin entschloss sich zu einem Mediationsverfahren. Das kostet zwar, doch wollte sie etwas investieren, um wieder Ruhe im Haus zu haben. Es gab gemeinsame Sitzungen. Unter anderem wurde die Familie im oberen Stock in die untere Wohnung gebeten, um sich die Immissionen selbst live anzuhören. Das weckte Verständnis für die Situation des anderen.

«Wir vereinbarten auch Regeln», erzählt Schoch. So wurde abgemacht, wie zu reklamieren ist, wenn es wieder mal zu laut wird. Dadurch besserte sich die Situation. Die Streitereien legten sich. Für Ruedi Schoch ist es wichtig, dass ein Vermieter in angemessener Weise reagiert, wenn er die ersten Unstimmigkeiten vernimmt. «Wenn zu lange untätig zugewartet wird, besteht das Risiko, dass sich die Differenzen vertiefen und die Leute letztlich überhaupt nicht mehr miteinander reden können.» Schoch findet es auch besser, wenn sich eine

Verwaltung nicht nur mit einem Reklamationsschreiben begnügt, sondern den betroffenen Mieter direkt kontaktiert: «Dann fühlt er sich auch ernst genommen.»

Toleranz gesunken

Lärm hat Ruedi Schoch als eine Hauptursache für Konflikte unter Mietenden festgestellt. Oft seien die Mehrfamilienhäuser ringhörig, mit dünnen Wänden und Treppenhäusern, die den Trittschall noch verstärken. Viele Konflikte führt er auf die veränderten Lebensbedingungen zurück: «Wenn Leute vermehrt zu ungewöhnlichen Zeiten arbeiten und dann tagsüber schlafen müssen, sind Probleme vorprogrammiert.» Er hat auch das Gefühl, dass die allgemeine Toleranz eher gesunken ist, bedingt durch vermehrten Stress am Arbeitsplatz, höhere Leistungsanforderungen oder den Erfolgsdruck, der auf vielen Menschen lastet, teils aber auch selbstverursacht ist.

Mediation

Die Mediation ist ein Verfahren zur Beilegung von Streit. Dabei versuchen die Parteien, einen Konflikt gemeinsam unter Mithilfe eines professionellen Mediators zu lösen. Anders als auf dem Rechtsweg entscheidet kein Richter, sondern die Beteiligten selbst. Während ein Gericht nur Sachfragen entscheiden kann, werden in der Mediation auch soziale Aspekte und Emotionen berücksichtigt. Das Ziel ist die Lösung des Konflikts und ein friedlicher Umgang miteinander. In der Zivilprozessordnung (ZPO) ist neu die Mediation als mögliches Verfahren vorgesehen. Anders als die Tätigkeit der Schlichtungsbehörde ist sie aber nicht umsonst. Die Beteiligten müssen die Kosten tragen.

ern?

Sind Katzen Vogelkiller?



achbarn tödlich.

Mit kleinen Rücksichtnahmen lässt sich schon viel erreichen. Etwa, wenn ein Fest bei den Nachbarn angekündigt wird und man sich im Voraus dafür entschuldigt, dass es eventuell etwas lauter werden könnte. Hätte im Licht dieser Erkenntnisse die Eskalation in St. Margrethen verhindert werden können? Vielleicht schon, vielleicht aber auch nicht. Ganz allgemein meint Ruedi Schoch, dass Mediation Grenzen hat: «Psychisch angeschlagene Menschen beispielsweise haben sich als resistent erwiesen.» Auch bei grossen Sprach- und Ausdrucksproblemen sei nicht viel zu machen. Viel hänge von der frühzeitigen und geschickten Intervention des Vermieters ab. Ist keinerlei Bereitschaft zum Einlenken vorhanden und auch kein klarer Verursacher des Konflikts auszumachen, so sei es am besten, beide Parteien an ihre mietrechtlichen Pflichten zu erinnern und ihnen notfalls nach erfolgter Abmahnung zu kündigen.

Katzen fressen Vögel. So will's die Natur. Doch sind jagdfreudige Hauskatzen eine Gefahr für den Vogelbestand, wie eine neue US-Studie behauptet?

Manchmal sorgt die Wissenschaft für Aufregung. Dies gelang kürzlich Scott Loss und Peter Marra, zwei Zoologen aus Washington. Die beiden Forscher publizierten letzten Herbst einen Aufsatz in der Zeitschrift «Nature Communications». Der nüchterne Titel: «Der Einfluss von frei herumlaufenden Hauskatzen auf Wildtiere in den USA.» Plötzlich sahen sich die beiden Wissenschaftler im Zentrum einer weltweiten Debatte.

Milliarden tote Vögel

Loss und Marra schätzen aufgrund von Analysen, dass frei herumlaufende Hauskatzen in den USA jährlich rund 1,4 bis 3,7 Milliarden Vögel auf dem Gewissen haben. Herrenlose Katzen richteten dabei den Hauptschaden an. «Unsere Resultate legen den Schluss nahe, dass Hauskatzen eine wesentlich grössere Sterblichkeit bei Wildtieren verursachen als bisher angenommen», so die Zoologen. Für Vögel seien sie vermutlich die grösste von Menschen verursachte Gefahr. Es müsse versucht werden, diesen schädlichen Einfluss auf den Vogelbestand zu verringern.

Das Resultat erregte die Gemüter. Katzenfreunde und Vogelschützer gerieten sich in die Haare. Die einen fühlten sich verunglimpft, die anderen fanden sich in ihrer Kritik be-



Bild m&w

Hat er schon den nächsten Vogel im Visier?

stätigt. «Macht dem täglichen Gemetzel ein Ende!», forderte ein besorgter Vogelfreund in einem Blog. Eine Katzenliebhaberin fand die amerikanische Studie Unsinn: So viele Vögel gebe es doch gar nicht, das sei alles übertrieben.

Legt man die Ergebnisse der US-Studie auf die Schweiz um, so müsste man bei geschätzten 1,35 Millionen Katzen in den Schweizer Haushalten pro Jahr von rund 33 Millionen getöteten Vögeln ausgehen. Fachleute halten die in der US-Studie genannten Zahlen für zu hoch. Hauptkritik: Es gebe keine verlässlichen Daten, die realistische Schätzungen erlaubten. Tendenziell aber wird anerkannt, dass unsere Stubentiger in ihrer natürlichen Veranlagung unterschätzt werden.

Der Ornithologe Lars Lachmann vom deutschen Naturschutzbund meint, die Studie mache die Gröszenordnung einer bisher wenig diskutierten Problematik klar. Das sehen auch Schweizer Fachleute so. Beim Schweizer Vogelschutz (SVS) ist

man überzeugt, dass es wegen der grossen Katzenpopulation in Siedlungsgebieten hohe Kleinvogelverluste gibt. SVS-Sprecherin Christa Glauser weist daraufhin, dass Katzen trotz ihrer jahrhundertelangen Domestizierung effiziente und hoch motivierte Beutegreifer geblieben sind. Sie verlören das Interesse an der Jagd auf kleine Wirbeltiere auch dann nicht, wenn sie vom Menschen genug zu fressen bekommen.

Beeinträchtigte Brut

Studien legen nahe, dass Katzen einen negativen Einfluss auf den Brut-erfolg von Singvögeln haben, selbst wenn sie nur wenige davon fangen können. «Der Verlust von nur einem Jungvogel pro Katze und Jahr kann die lokale Häufigkeit von Kleinvögeln dramatisch um bis zu 95% reduzieren», sagt der Experte Jürgen Dämmgen von «Der Falke», einem Magazin für Vogelbeobachter.

Dämmgen postuliert vor allem eine Kontrolle von halb- oder ganz verwilderten Katzen, was allerdings nur mit einem grossen Aufwand zu schaffen ist. Mehr Erfolg verspricht er sich von geeigneten Massnahmen in den Gärten (siehe Kasten). Oder aber davon, dass den Hauskatzen nur noch ein begrenzter Auslauf gewährt wird – mindestens während der Brutperiode der Vögel, die jetzt im Frühling im Gange ist.

Interessant ist, dass dem Stubentiger die Dezimierung ganzer Arten angelastet wird, allerdings unter der speziellen Bedingung von begrenzten Territorien. So soll das weitgehende Verschwinden der Leguane in der Karibik, der Skinke auf den Fid-schi-Inseln oder der Riesenechse auf der Insel Gomera aufs Konto von Katzen gehen. Wer hätte das beim Anblick von harmlosen Büsis gedacht?

So bleibt der Garten vogelfreundlich

Mit einfachen Mitteln lässt sich die Zahl der von Katzen erbeuteten Vögel in Gärten reduzieren:

- ▶ Ausgangssperre für den Haustiger am frühen Morgen und späten Abend sowie während der Brutzeit
- ▶ Katzen durch für sie unangenehm riechende Pflanzen vom Garten fernhalten
- ▶ Einfache Ultraschallgeräte wirken Wunder. Katzen meiden solche Areale.
- ▶ Nistbäume und Nistkästen durch Krallen am Baumstamm schützen, damit Katzen nicht mehr hochsteigen können.

- ▶ Katzen mit Glöckchen am Halsband ausstatten. Es ist erwiesen, dass durch dieses Warnsignal die Zahl der erbeuteten Vögel um fast die Hälfte sinkt.
- ▶ Richtig platzierte dornige Büsche rund um Nistplätze dienen Vögeln als Deckung und Sicherheit, damit Katzen nicht plötzlich auf den Nistplatz springen können.
- ▶ Futterstellen für Vögel sollten in sicherer Entfernung von Lauerplätzen von Katzen aufgestellt werden. Der Abstand sollte mindestens zwei Meter betragen.

500 Leute wohnen günstig

In St.Gallen engagiert sich die Stiftung «Hausen+Wohnen» für preisgünstigen Wohnraum. Und das seit zwanzig Jahren. Möglich gemacht hat dies eine MV-Initiative.

Zwar ist St.Gallen nicht mit Hotspots wie Zürich vergleichbar. Doch auch in der Ostschweiz ist es für Durchschnittsverdienende nicht leicht, eine preiswerte Wohnung zu finden. Schon in den 1980er-Jahren gab das akute Wohnproblem Anlass zu Debatten. Dank einer Initiative des MV wurde 1991 der so genannte «12-Mio-Kredit zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum» geschaffen. Mit diesem Kredit kann die Stadt St.Gallen Liegenschaften erwerben und sie dann zu günstigen Konditionen an gemeinnützige Träger abgeben.

150 Wohnungen erworben

Neun Aktive um Markus Comba, Felix Schmid und Ines Hiltbrand gründeten 1992 den Verein «Hausen+Wohnen». In den zwei Jahrzehnten seither hat der Verein ähnlich wie die PWG in Zürich (siehe M&W 2/2012) kontinuierlich Liegenschaften erworben. Das Portefeuille umfasst jetzt 23 Objekte mit 150 Wohnungen. «Wir können damit rund fünfhundert Personen günstigen Wohnraum anbieten», sagt Markus Comba. Der Verein wurde in der Zwischenzeit in eine Stiftung umgewandelt. Ines Hiltbrand fungiert als Geschäftsführerin.



Die Geschäftsführerin von «Hausen+Wohnen», Ines Hiltbrand

Was aber heisst preisgünstig? Comba atmet tief durch: Das sei nicht einfach zu sagen, da die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten verschieden seien. Dann aber sind ihm trotzdem Zahlen zu entlocken: «Ich würde eine Vierzimmerwohnung in St.Gallen noch als günstig bezeichnen, wenn sie zwischen 1200 und 1400 Franken Miete pro Monat kostet.» Es gebe viele Leute, die auf tiefe Mieten angewiesen sind, sei es, weil sie wenig verdienen, grosse Familien zu ernähren haben oder sei es, dass sie als Aussenseiter am Rande der Gesellschaft leben.

Indem sich «Hausen+Wohnen» um die Erhaltung und Sicherung von günstigen Wohnungen kümmert, nimmt die Stiftung der Stadt Arbeit ab. Deshalb hat sich über die Jahre eine lockere Zusammenarbeit eingespielt. So konnte die Stiftung immer wieder Liegenschaften von der Stadt im Baurecht erwerben, wo nötig Renovationen durchführen und die Wohnungen an Personen aus der avisierten Zielgruppe vermieten. «Wir sind froh um diese Möglichkeit, denn der Liegenschaftsmarkt ist sehr schwierig geworden», stellt Comba fest.

Kaum freie Grundstücke

Zwar gibt es einen Markt, doch die steigenden Immobilienpreise verunmöglichen «Hausen+Wohnen» in vielen Fällen mitzubieten. Man könne nicht Angebote in beliebiger Höhe unterbreiten, wenn am Schluss tiefe Mieten resultieren müssen, schildert Ines Hiltbrand das Problem. Noch schwerer wird es, wenn man bauen will. Freie Grundstücke

zu fairen Preisen seien kaum mehr vorhanden. In diesem Dilemma stecken gemeinnützige Bauträger in vielen Orten, nicht nur in St.Gallen.

Die Stiftung verfolgt eine soziale Vermietungspraxis. Bei einem Mieterwechsel wird darauf geschaut, dass jene Leute zum Zug kommen, für die man sich engagiert. Über den 12-Mio-Kredit wird eine Verbilligung beantragt, so dass die Betroffenen von einem tieferen Mietzins profitieren. Die Differenz zur Normalmiete wird der Stiftung von der Stadt erstattet. Voraussetzung ist, dass die festgelegten Einkommens- und Belegungsvorschriften eingehalten sind.

Gute Erfahrungen

Das System funktioniert nach allen Erfahrungen gut. Allerdings gibt es nur wenige Gemeinnützige, die zur Umsetzung dieses wohnpolitischen Instruments beitragen. Warum dies? Nach Einschätzung von Beobachtern fehlt es der St.Galler Genossen-

schaftsszene an Dynamik, wie sie andernorts spielt. Der Anteil des gemeinnützig erstellten Wohnraums ist in der Gallusstadt vergleichsweise gering. Das soll sich ändern: Vor kurzem hat die SP unter Beteiligung des MV eine Volksinitiative eingereicht, die eine bessere Förderung des preisgünstigen Wohnraums mit einem Fonds verlangt.

Immerhin hat «Hausen+Wohnen» gezeigt, dass mit beharrlichem Engagement doch etwas erreicht werden kann. Ihr Liegenschaftenbesitz ist über die ganze Stadt verstreut, weil vorwiegend Einzelobjekte in ihren Besitz gelangen. Zuletzt hat die Stiftung vor zwei Jahren ein Mehrfamilienhaus an der Rickenstrasse erworben, zwei Jahre davor eines an der Kolosseumstrasse. «Wir wären gerne aktiver, wenn wir die Gelegenheit hätten», sagt Markus Comba.

So hat man sich zum zwanzigsten Geburtstag darauf verlegt, bekannter zu werden, mit einer Webseite und mehr Öffentlichkeitsarbeit. Dies in der Überzeugung, dass es verkaufswillige Hausbesitzer gibt, die nicht auf einen Maximalgewinn aus sind, sondern für ihr Objekt eine soziale Verwendung anstreben.

➔ www.hausenundwohnen.ch

ENERGIEEFFIZIENT

Was braucht m

Macht es vom Stromverbrauch her einen Unterschied, ob eine gefrorene oder gekühlte Fertigpizza in den Backofen geschoben wird? Was



Anette Michel

bringt der Verzicht auf das Vorheizen? Wie gross ist der Verbrauchsunterschied zwischen Ober- und Unterhitze sowie Umluft? Das wollten wir bei unseren Messungen genau wissen.* Wir hielten uns dabei strikt an die Backanleitungen der Pizza-Hersteller.

Geringer Unterschied

Das erste Aha-Erlebnis: Ob Kühl- oder Tiefkühlpizza spielt für den Stromverbrauch keine entscheidende Rolle. Wir haben den Backofen mit Ober- und Unterhitze gemäss Anleitung auf jeweils 220 Grad auf-



Eine Liegenschaft, die im Besitz der gemeinnützigen Stiftung ist.

Mietervereine machen mobil

Immer mehr Menschen gehen in Deutschland gegen teure Mieten auf die Strasse. Auch die Mietervereine machen mobil.

Beim Mieterverein Stuttgart war man über den eigenen Erfolg überrascht: «Es kamen viel mehr Leute, als wir gedacht haben», sagt Rechtsberater Jens Rüggeberg. Rund tausend Leute versammelten sich Anfang März zum Protest gegen teure Mieten auf dem Schlossplatz. Das Wagnis, eine Kundgebung zu organisieren, hat sich gelohnt. «Wohnen muss bezahlbar sein» und «Mieterhöhung und Verdrängung stoppen» war auf Transparenten zu lesen.

Bilder zvg



Wenige wurden erwartet, viele kamen: Erfolgreiche Mieterdemo in Stuttgart.

Stuttgart ist nur ein weiteres Glied in der Kette von wohnpolitischen Demonstrationen in deutschen Städten. Seit letzten Herbst gab es in praktisch allen grösseren Orten Protestaufmärsche gegen Spekulation, überrissene Mieten und Wohnungsknappheit (es stand in M&W). Die drückenden Wohnkosten stellen sich als ein immer grösseres Problem heraus. In Stuttgart bezahlen die Mieterinnen und Mieter laut einer neuen Studie im Schnitt bereits 42 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten. Das ist im Vergleich zur Schweiz sehr hoch, wo mit einer Quote von 25 Prozent gerechnet wird.

Auch in Stuttgart, der Landeshauptstadt von Baden-Württemberg, explodieren die Mieten. Laut dem jüngsten Mietspiegel sind die Neuvertragsmieten im Altbau um elf Prozent und im Neubau um 13,5 Prozent gestiegen. Der Anstieg im Wohnungsbestand beträgt sechs Prozent, mehr als doppelt so hoch wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Als «völlig unzumutbar» bezeichnet der Mieterverein die Preissteigerungen bei energetischen Sanierungen. Laut Gesetzeslage kann der Vermieter 11 Prozent der Moder-



Hohe Mieten treiben in Deutschland die Leute auf die Strasse.

nisierungskosten auf die Jahresmiete überwälzen: «Damit tragen die Mieter in elf Jahren die Modernisierungskosten allein.»

Kritik an Merkel

Schlecht kommt bei den Mietervereinen die jüngste Mietrechtsreform der liberalkonservativen Regierung Merkel an. Statt die Mieter vor hohen Mietzinssprüngen zu schützen,

hätten CDU und FDP im Bundestag die Mieterrechte bei der Modernisierung drastisch beschnitten, kritisiert der Deutsche Mieterbund (DMB). So muss der Mieter künftig auch für eine unbewohnbare Wohnung während der dreimonatigen Modernisierung die volle Miete bezahlen. Das sei ein glatter Systembruch im Vertragsrecht, das ja auf Leistung und Gegenleistung gründe, so die Kritik. Die Regelung wurde getroffen, um Eigentümer zu Sanierungen zu bewegen, damit die Energiewende schneller zu schaffen ist.

Jetzt verlangen die Mietervereine wirksame Gesetze zur Mietpreisbegrenzung. Davor schreckte die Bundesregierung bisher zurück. Sie beschloss lediglich eine minime Deckelung des Mietanstiegs bei den Bestandesmieten. Im Vergleich zur Schweiz immer noch eine drastische Massnahme: Hierzulande sträubt sich der Bund immer noch gegen jegliche Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt – obwohl die Mieten in der Schweiz noch viel teurer sind als in Deutschland.

Mietervereine werden aktiv

Der Protest in deutschen Städten macht auf ein bisher in der Öffentlichkeit unterbewertetes Sozialproblem aufmerksam. Während es am Anfang häufig unabhängige Mieterinitiativen waren, die zu Protestaktionen aufriefen, werden nun auch Mietervereine aktiv. In Stuttgart war es der Mieterverein selbst, der zur Kundgebung aufrief, zusammen mit den Linksparteien, Gewerkschaften, Kirchen und Sozialverbänden. Ein Modell auch für die Schweiz?

KOCHEN (6)

mehr Strom: Kühl- oder Tiefkühlpizza?

geheizt und die Pizzen 7 Minuten (gekühlt) und 12 Minuten (gefroren) gebacken. Der Stromverbrauch für die Kühlpizza lag zwar um rund acht Prozent tiefer. Doch das lag einzig an der deutlich kürzeren Backdauer des ausgewählten Kühlprodukts. Unsere Recherchen zeigten allerdings, dass die angegebene Backdauer bei Tiefkühlpizzen nicht systematisch höher ist als bei Kühlpizzen. Unser Messergebnis lässt sich also nicht verallgemeinern.

Vorheizen nützt wenig

Das zweite Aha-Erlebnis: Der Verzicht aufs Vorheizen des Backofens brachte eine Stromeinsparung von lediglich fünf bis acht Prozent. Dieser kleine Spareffekt kann jedoch schnell zunichte gemacht sein. Ohne Vorheizen ist es nämlich schwieriger zu beurteilen, wann die Pizza fertiggebacken ist. Das kann dazu führen, dass der Backofen länger eingeschaltet bleibt, als wirklich nö-



Fertigpizzen aus dem Supermarkt brauchen viel Energie.

tig. Dann ist das ein Nullsummenspiel. Das dritte Aha-Erlebnis: Bei unseren Messungen zeigte sich, dass es aus energetischer Sicht am meisten bringt, mit Umluft statt mit Ober- und Unterhitze zu backen. Der Grund ist einfach: Mit Umluft kann

die Temperatur fürs gleiche Backergebnis rund 20 Grad tiefer eingestellt werden. Damit lassen sich je nach Backofenmodell und Backdauer rund 15 Prozent Strom einsparen. Dieses Messergebnis gilt allerdings nur für das gewählte Backofenmodell. Ein Blick auf die Webseite www.topten.ch zeigt, dass es bei den besten Backofen-Modellen kaum Verbrauchsunterschiede zwischen den Funktionen Umluft und Ober-/Unterhitze gibt.

Eines können wir nach diesen Messungen aber mit Bestimmtheit sagen: Backen ist die mit Abstand energieaufwändigste Kochmethode. Eine Fertigpizza verbraucht im Schnitt viermal so viel Strom wie das Garen von ein Kilo Kartoffeln in der effizienten Isolierpfanne. Annette Michel

„Bericht „Energieeffizienz von Kochmethoden“ im Auftrag von WWF Schweiz und den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ): Download unter www.wwf.ch/kochen oder www.topten.ch

Mehr sozialer Wohnungsbau für die EU

Brüssel startet durch in Sachen bezahlbarer Wohnraum. Im Januar 2013 wurde die erste Fassung eines Initiativberichts zum sozialen Wohnungsbau im Ausschuss für Soziales und Beschäftigung veröffentlicht. Verantwortliche Berichterstatterin



Barbara Steenbergen

ist Karima Delli, die den französischen Grünen angehört. Delli, eine der jüngsten Abgeordneten des Parlaments, ist keine Unbekannte. In Paris gehört sie zu den Gründern der Bewegung «jeudi noir». Am Donnerstag erscheinen in den Pariser Tageszeitungen die Immobilieninsetrate. Die Aktivisten des «jeudi noir» haben den Vermietern einen Besuch abgestattet, getarnt als Interessenten. Einmal in der Wohnung, werden die Wuchermieten in Form eines kleinen Happenings angeprangert, die Kamera ist dabei. «jeudi noir» hat die Medien auf seiner Seite.

Die fatale Situation auf dem Pariser Wohnungsmarkt ist bekannt. Besonders

perfide Vermieter schämen sich nicht, Kleinstwohnungen unter zehn Quadratmeter für 1'000 Euro anzubieten. François Hollande will das Problem mit einer Extrasteuer auf die Micro-Appartements anpacken. Es bleibt abzuwarten, ob dies erfolgreich ist. Die Nachfrage in Paris steigt und steigt, und entmutigte Wohnungssuchende zahlen fast jeden Preis, nur um ein Dach über dem Kopf zu haben.

Langsam aber sicher setzt sich die Erkenntnis durch, dass der private Markt es nicht regeln wird. Im Gegenteil, auf den europäischen Wohnungsmärkten herrscht klares Versagen. Die Sparpolitik verstärkt diese Effekte. Die staatlichen Investitionen in bezahlbaren Wohnraum stagnieren europaweit. Das europäische Parlament verlangt von den Mitgliedstaaten, wieder in die soziale Wohnraumförderung zu investieren. Der Zugang zu Wohnraum ist ein Grundrecht und Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben. Wenn die Haushaltsausgaben überhöht sind, steigt das Armutsrisiko.

Im Jahr 2010 lebten 18% der europäischen Bevölkerung in überbelegten, gesundheitsgefährdenden und menschenun-

würdigen Wohnungen. Besondere Risikogruppen sind Alleinerziehende und junge Menschen. Hier ist staatliche Förderung notwendig, sowohl beim Bau von Sozialwohnungen als auch beim Wohngeld für arme Haushalte. Die IUT hat sich aktiv an der Gesetzesinitiative beteiligt und sich besonders für Quoten für den sozialen Wohnungsbau in Baugebieten ausgesprochen. Weiterhin muss in Staaten, in denen noch kein soziales Mietrecht die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen und Kündigungen schützt, eine gesetzliche Grundlage für ein faires Miteinander geschaffen werden.

Utopie? Vielleicht, aber der Kern des europäischen Gedankens ist es, dass die Stärkeren die Schwächeren mitnehmen. Nun gilt es, die Mehrheit im Parlament für den Initiativbericht zu erlangen. Dies ist kein Pappenstiel. Das Ganze ist finanziell mit einer Neuausrichtung der Strukturförderung verknüpft. Der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung, der Kohäsionsfonds und der Europäische Sozialfonds sollen für den Bau von Sozialwohnungen geöffnet werden. Zusätzlich fordern wir, dass die Europäische Investi-

tionsbank Kredite für Staaten, die in Sozialwohnungen investieren wollen, zur Verfügung stellt.

Sogar ein europäisches Volkssparbuch für sozialen Wohnraum nach dem Vorbild des französischen «Livret A» ist im Gespräch. Werden die anderen Institutionen, die Europäische Kommission und der Rat, mitspielen? Hier ist noch viel Überzeugungsarbeit zu leisten. Zum einen muss die wettbewerbsrechtlich motivierte Haltung der Kommission, dass sozialer Wohnraum nur den ärmsten Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt werden darf, revidiert werden. Zum anderen bedarf es des politischen Willens der Mitgliedstaaten, Finanzmittel aus Europa, aber auch aus den nationalen Haushalten in den Wohnungsbau zu investieren. Die europäischen Gelder könnten als Hebel für nationale Programme fungieren.

So einfach wird es für die Regierungschefs nicht, die Initiative des Parlamentes zu negieren. Der soziale Wohnungsbau spielt eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der «Europa 2020»-Strategie.

Barbara Steenbergen, International Union of Tenants, Brüssel

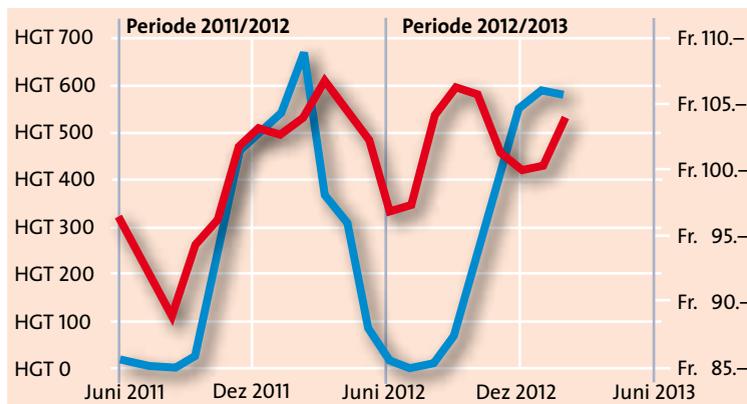
HEIZKOSTEN

Diesmal aufgepasst!

Medien warnen vor höheren Heizkostenabrechnungen. Zu kurz gedacht.

Die Pendlerzeitschrift «20 Minuten» titelte am 3. April: «Mieter erwartet 10 Prozent höhere Rechnung». Begründung: Diesen Winter liefen die Heizungen auf Hochtouren. Doch allein wegen ein paar kalten Tagen mehr sind noch keine markant höheren Rechnungen zu erwarten. Ausschlaggebend sind der Heizölpreis und der Zeitpunkt des Einkaufs. Die Grafik zeigt, dass die Heizölpreise in der zweiten Hälfte 2012 gesunken sind (rote Linie). Erst

nach Weihnachten stiegen sie wieder an. Dann aber hatten die meisten Hausbesitzer den Tank sicher schon gefüllt. Hat der Vermieter bereits im Juni 2012 zu einem Preis von rund 96 Franken pro 100 Liter nachgefüllt, fahren seine Mieter wesentlich besser als beim Hauseigentümer, der erst im September 2012 für 107 Franken pro 100 Liter aufgefüllt hat. Auch die Heizgradtage, die den klimabedingten Heizenergieverbrauch anzeigen, sind gegenüber 2011/12 nicht wesentlich gestiegen (blaue Linie, ohne Daten vom März 2013). Guter Tipp: Nehmen Sie die nächste Heizkostenabrechnung besonders genau unter die Lupe!



Heizölpreise (rote Linie) und Heizgradtage (HGT, blaue Linie) im Vergleich

Anzeigen



www.facebook.com/mieterverband



www.oikocredit.ch
044 240 00 62

Seit 35 Jahren unterstützt Oikocredit benachteiligte Menschen mit fairen Darlehen. Helfen auch Sie mit, indem Sie Anteilscheine von Oikocredit zeichnen.

sozial verantwortlich
nachhaltig
gerecht

Haben Sie Mietprobleme?

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

Ab Verbindung mit dem/r RechtsberaterIn



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

KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44
www.kamoeko.ch

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

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

Kann ich alleine kündigen?

Frage: Ich habe mit meinem Lebenspartner gemeinsam einen Mietvertrag unterschrieben. Also können wir auch nur gemeinsam kündigen. Da mein Partner ausziehen will, ich aber nicht, hat er den Vermieter dazu gebracht, uns zu kündigen. Mein Partner will die Kündigung natürlich nicht anfechten. Ich möchte aber in der Wohnung bleiben. Kann ich die Kündigung allein anfechten?

Hotline: Diese Frage ist umstritten. Das Bundesgericht hat eine Anfechtung einmal zugelassen, die einer von zwei Mitmietern zunächst allein, aber im Namen beider einreichte und später eine Vollmacht des anderen vorlegte. Da Ihnen Ihr Partner kaum eine solche Vollmacht ausstellen wird, nützt Ihnen dieses Bundes-

gerichtsurteil aber nicht viel. Probieren Sie also einfach einmal, die Kündigung anzufechten und zumindest eine Mietererstreckung zu beantragen. Klar wäre der Fall, wenn Sie verheiratet wären. Eine Kündigung der ehelichen Wohnung kann jeder Ehepartner allein anfechten, unabhängig davon, ob der Mietvertrag von beiden oder nur von einem unterschrieben wurde.

In unserer Beratung sind wir häufiger mit dem umgekehrten Fall konfrontiert. Ein unverheiratetes Paar trennt sich, ein Partner will ausziehen und sich aus dem gemeinsamen Mietvertrag lösen. Der andere will nicht wahrhaben, dass die Beziehung gescheitert ist und weigert

sich, eine Kündigung mitzunterzeichnen.

Solche Fälle sind rechtlich kaum zu lösen. Zwar könnte ein Partner den anderen vor Gericht zum Mitunterzeichnen einer Kündigung zwingen. Das ist aber nur eine theoretische

Möglichkeit, denn sie ist aufwendig, kostet etwas und dauert einige Zeit. In Wirklichkeit bleibt somit nur eins: im Gespräch eine Lösung finden. Damit hinterlässt die schmerzliche Trennung auch weniger bittere Gefühle.



Manche Partnerschaft hält nicht so lange wie gedacht.

Muss ich die Billag bezahlen?

Frage: Sind die Gebühren für die Billag in den Nebenkosten inbegriffen? Muss ich diese zahlen, auch wenn ich keinen Fernseher habe bzw. die Tagesschau im PC herunterlade?

Hotline: Die Gebühren der Billag sind nie in den Nebenkosten inbegriffen. Was Sie über die Nebenkosten allenfalls entrichten, sind die Be-

nutzungsgebühren für ein Kabelfernsehtz. Auch wenn Sie diese bezahlen, schulden Sie zusätzlich noch die Billag-Gebühr. Die Billag versteht das Gesetz so, dass Sie ihr immer dann eine Gebühr schulden, wenn Sie ein betriebsbereites Gerät besitzen, das technisch in der Lage ist, Radio- und Fernsehprogramme

zu empfangen. Also auch, wenn dies mit Ihrem PC möglich ist.

Dass diese Rechtsauffassung richtig ist, wurde zwar schon bestritten. Die Billag beharrt aber auf ihrem Standpunkt. Deshalb würde ich es nicht auf ein Strafverfahren ankommen lassen. Möglicherweise erübrigt sich das Problem schon bald,

weil auf politischer Ebene über die Einführung einer geräteunabhängigen Radio- und Fernsehgebühr diskutiert wird. Wichtig ist zu wissen: Die Billag-Gebühr schulden Sie nur einmal pro Haushalt. Wenn Sie also schon für einen Fernseher und das Radio bezahlen, müssen Sie für den Computer nicht nochmals zahlen.

HAUSHALT

Schreber freut sich – frisches Grün vom Balkon

Der gute Tipp

Wer keinen Pflanzgarten hat, braucht nicht auf Gemüse und Kräuter zu verzichten. Auf Balkon und Terrasse gedeiht Grün ebenso gut.

Unter dem Stichwort «Urban Gardening» erobert derzeit eine grüne Welle die Städte. Bewohner von Siedlungen entdecken das eigene Grün vor der Stubentür. Das Resultat sind frische Kräuter, selbst gezogetes Obst und Gemüse auf dem Teller.

Mini-Garten auf dem Balkon

Gärtnern auf wenigen Quadratmetern ist keine Kunst. Wer Infos dazu sucht, wird im Internet schnell fündig. Die Ratgeberliteratur wächst rasant, schneller als jeder Setzling. Gerade jetzt in den ersten Frühlingswochen sind die Regale



Basilikum wächst überall.

in den Buchhandlungen voll davon. Auch wächst die Zahl der Kurs- und Beratungsangebote. Furore macht zum Beispiel dasjenige von «Veg and the City» in Zürich, einer von der Tirolerin Gudrun Ongania gegründeten, trendigen Start up-Firma.

Wer auf Balkonen anpflanzen und nicht bloss Basilikum und Ros-

marin aus dem Supermarkt aufstellen will, ist nie zu spät dran. Schon mit einer minimalen Planung kommt man durch. Vor dem Gang zum Gartencenter sollte man sich überlegen, was es denn sein soll: Salat oder Gurken, Kartoffeln oder Kohlrabi, Zucchini oder Knoblauch? Alles ist möglich, aber der Pflanzersfolg hängt auch von der Lage und dem Zustand des Balkons ab – ob er genügend Sonne und einen Wasseranschluss hat oder nicht.

Mit Salat beginnen

Fachleute raten Anfängern im Gemüseanbau, mit Salaten zu beginnen, etwa Eichblatt oder Nüssli. Sie sind leicht zu ziehen, stellen keine grossen Ansprüche und können früh geerntet werden. Man braucht dazu einen mindestens 20 cm tiefen, unten geöffneten Topf mit Univeralsalderde, streut die Samen darauf und deckt diese mit einer kleinen Schicht Erde zu. Wichtig ist, dass

Nutzpflanzen genügend Raum für die Wurzelentwicklung haben. Wenn es zu eng wird, verkümmern sie leicht. Einfacher hat man es mit vorgezogenen Jungpflanzen.

Wer Tomaten, Bohnen oder Peperoni ziehen will, braucht Zehn-Liter-Kübel und vor allem viel Sonne. Nur ein schattiger Hinterhofbalkon bringt's nicht. Auch zu viel Regen schadet. Noch mehr Platz verlangen Kürbis und Zucchini, die mindestens zwanzig Liter Erde benötigen. Bei Klettergewächsen braucht es ein Rankgitter, das in jedem Gartencenter zu haben ist. Sonst genügen Schnur und Bambusstöcke. Wer schon früh begonnen hat – das war dieses Jahr eher schwierig –, kann schon im Juni/Juli ernten, etwa Radieschen oder Rüebli. Hingegen sind Peperoni, Tomaten oder Brokkoli nicht vor August zu haben. Vorausgesetzt, Petrus meint es fortan besser mit uns als im ersten Quartal.

Wenn's krecht und fleucht

In Wohnräumen tummeln sich manchmal ungebetene Gäste: Schaben, Motten, Mäuse und Ratten. Wer beseitigt die Schädlinge und wer trägt die Kosten?

«Sie Schmutzfink, das kommt Sie teuer zu stehen!» Das sagt die Liegenschaftsverwalterin zu Mieter Hans Meier. Er hat in seiner Küche eines Nachts unzählige Käferchen entdeckt. Als er das Licht anzündete, huschten sie gleich wieder weg. Sie waren bernsteinfarbig und etwa zehn Millimeter lang. Die Verwalterin will nun auf Kosten von Meier einen Kammerjäger kommen lassen. Denn sie ist überzeugt, dass er zu wenig geputzt hat und deswegen für den Schädlingsbefall verantwortlich ist.

Mieter muss nicht zahlen

Der Beizug eines Kammerjägers ist richtig. Bei den Tierchen handelt es sich um Küchenschaben. Diese müssen professionell bekämpft werden. Falsch ist aber, dass Mieter Hans



Meier die Rechnung bezahlen muss. Die Kosten trägt die Vermieterschaft. Küchenschaben können beispielsweise mit Verpackungsmaterial, Elektrogeräten oder Feiertagepack in ein Haus gelangen. Dann verbreiten sie sich rasch entlang von Leitungen und befallen mehrere Wohnungen. Wie die Käfer ursprünglich hereingekommen

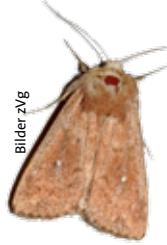
sind, ist kaum feststellbar. Zu Lasten der Mieterschaft gehen die Kosten der Schädlingsbekämpfung nur, wenn man ihr nachweisen kann, das Ungeziefer unter Verletzung der mietrechtlichen Sorgfaltspflicht eingeschleppt zu haben. Das ist etwa der Fall, wenn die Haustiere Flöhe heimbringen oder wenn ein Mieter auf dem Balkon eine Styroporschachtel lagert, die sich eine Wespenkönigin für eine Nestgründung aussucht.

Nicht in die Verantwortung der Vermieterschaft fällt die Bekämpfung der Flattertiere, die hin und wieder in Küchen auftauchen. Dabei handelt es sich um sogenannte Dörrobstmotten, die durch Lebensmittel eingeschleppt werden. Weil dazu keine professionelle Hilfe nötig ist, müssen die betroffenen Mieterinnen und Mieter selber gegen diese vorgehen.

Es empfiehlt sich, dazu die Küchenschränke zu putzen und Lebensmittel in dicht schliessende Gefässe umzufüllen.

Vorsicht vor Ratten und Mäusen

Ernst zu nehmen sind Ratten und Mäuse. Diese können Krankheiten verbreiten und Kabel annagen, was unter Umständen zu Kurzschlüssen und Bränden führt. Gegen einzelne Tiere können Mietende selber vorgehen, indem sie Fallen stellen oder Giftköder auslegen. Nützt das nichts oder treten die Nagetiere in grösserer Zahl auf, muss die Vermieterschaft eine Schädlingsbekämpfungsfirma beiziehen. Wenn sich Ratten ausbreiten, muss meistens auch die Kanalisation repariert



Bilder ZVG

werden. Das ist eindeutig Sache der Vermieterschaft.

Eine Ausnahme gilt, wenn sich die Schädlinge ohne besondere Fachkenntnisse selber beseitigen lassen, wie etwa

Dörrobstmotten oder einzelne Mäuse. In solchen Fällen spricht man von sogenanntem «kleinen Unterhalt», der gemäss Art. 259 OR Sache der Mieterschaft ist. Wie bei anderen Mängeln am Mietobjekt haben Mietende auch bei Schädlingsbefall Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Dies gilt allerdings nur, wenn die Vermieterschaft den Mangel kennt. Deshalb empfiehlt es sich, sofort mit eingeschriebenem Brief zu reklamieren.

Unternimmt die Vermieterschaft nichts gegen Schädlinge, obwohl sie dazu verpflichtet wäre, können Mie-

tende durch amtliche Hinterlegung des Mietzinses Druck machen. Auf der Website www.mieterverband.ch finden sich Musterbriefe und weitere Infos dazu. Die Beratungsstellen und die telefonische Hotline des MV helfen gerne weiter.

Ruedi Spöndlin

➔ Auf www.stadt-zuerich.ch im Schnellzugriff über den Buchstaben «S» zu «Schädlingsbekämpfung». Auf der Webseite der Beratungsstelle Schädlingsbekämpfung findet man drei Dutzend Merkblätter zum Herunterladen.



STATISTIK

Sind die Zahlen falsch?

Heftig reagiert der Verband der Wohnbaugenossenschaften auf die jüngste Wohnungstatistik: Die Zahlen könnten nicht stimmen.

Laut dem Bundesamt für Statistik gibt es 100'000 Genossenschaftswohnungen in der Schweiz. 13'000 weniger als im Jahr 2000. «Das kann nicht stimmen», sagt Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Nach seiner Einschätzung gibt es heute rund 160'000 gemeinnützige Wohnungen. «Es ist völlig schleierhaft, wie die Statistiker auf viel tiefere Zahlen und auf eine Abnahme kommen.»

Der Dachverband der Gemeinnützigen macht auch hinter anderen Zahlen des Statistikamts ein grosses Fragezeichen. Dieses hat für die Eigentümerwohnungen einen Marktanteil von 36,8 Prozent ermittelt. Deren Zahl sei im letzten Jahr weniger stark angestiegen als im Jahrzehnt zuvor. Dies widerspreche allen Beobachtungen über den Boom beim Eigentum. Marktbeobachter rechneten heute mit einem Anteil von rund 40 Prozent. Der Verband stellt auch die Mietzinssteige-

rung von 20 Prozent in den letzten zehn Jahren (siehe auch S. 3) in Frage. Die Wohnungen der Genossenschaften sei günstiger und mit Sicherheit nicht so viel teurer geworden. Im Gegenteil seien die Genossenschaftsmieten zwischen 2010 und 2011 sogar gesunken.

Zwei Probleme zeigen sich in dieser Kontroverse. Seit die Volkszählung fehlt, ist die Datenlage schwierig geworden. Sodann dürfte die Definition von Wohneigentum unscharf sein: Werden genossenschaftlich erstellte Wohnungen voll mitgezählt oder nicht? Für künftige Statistiken wäre sicher die Klärung der letzten Frage hilfreich, während die Wiedereinführung der Volkszählung vorerhand nicht zur Debatte steht.

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, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter «Dienstleistungen».

Von der Braunbandschabe bis zur Buschmücke

Leider ist die Liste der Schädlinge, die eine Wohnung heimsuchen können, ziemlich lang. Ameisen und Ratten, Mäuse und Milben, Motten und Wanzen kennt jeder. Aber kennen Sie auch den Brotkäfer und die Amerikanische Zapfenwanze? Die Braunbandschabe und den Hausbockkäfer? Die Halmfliege, die Kellerassel und die Springschwänze? Oder wie wäre es mit der Steinlaus, der Asiatischen Buschmücke oder der Platanen-Netzwanze? Nicht zu vergessen die Orientalische Mörtel-

wespe und der Veränderliche Scheibbock?

Jedes dieser Haustiere, die niemand will, erfordert eine spezielle Behandlung, um sie loszuwerden. Weil da sogar Zoologen überfordert wären, hat die Beratungsstelle für Schädlingsbekämpfung der Stadt Zürich ein grosses Set von Merkblättern herausgegeben, die ausführliche Informationen über tierische Untermieter und ihr Bekämpfung geben. Einfach downloaden und auf die Jagd gehen!

Grosse Qualitätsunterschiede

Das Lichtmesslabor S.A.L.T. testete insgesamt 161 stromsparende Wohnleuchten. Die strengen Topten-Kriterien erfüllten nur knapp die Hälfte.

Im Lichtlabor an der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Chur wurden im Verlauf des letzten Jahres insgesamt 161 Wohnleuchten getestet. Im Auftrag von Herstellern, Grossverteilern und Fachhandel sollten die Messungen zeigen, ob die Leuchten die Anforderungen der Stromsparwebseite www.topten.ch erfüllen. Hier werden nur Produkte mit hoher Energieeffizienz und guten Beleuchtungseigenschaften gelistet. Alle getesteten Leuchten waren mit stromsparenden Leuchtmitteln ausgestattet – 98 davon mit modernen LED.

Wieviel Licht bringt eine Leuchte auf eine bestimmte Messfläche und wieviel Strom braucht sie dafür? Im Lichtlabor wurde bei allen Leuchten die mittlere Beleuchtungsstärke, ausgedrückt in Lux, und der Stromverbrauch gemessen. Um die Energieeffizienz von Leuchten mit unterschiedlichen Leistungen und Leuchtmitteln vergleichen zu können, wurde der Stromverbrauch auf ein Jahr hochgerechnet (750 Brennstunden) und auf 100 Lux normiert.

Sehr hohe Energieeffizienz

Ein Beispiel: Die getestete LED-Tischpendel-Leuchte «Diskos» von Bankamp kommt mit einer Leistung von 27 Watt auf einen Stromverbrauch von 21 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr. Die im Labor gemessene mittlere Beleuchtungsstärke beträgt 691 Lux. Pro 100 Lux ergibt das einen Stromverbrauch von 3 kWh im Jahr. Das entspricht einer sehr hohen

Energieeffizienz, weit unter der Topten-Anforderung für Tischpendel-, Lese- oder Schreibtischleuchten von maximal 8 kWh im Jahr pro 100 Lux.

Von den 29 getesteten Tischpendel-Leuchten erfüllen zwanzig die Topten-Anforderungen, darunter elf LED-Leuchten. Acht LED-Leuchten bestanden den Test nicht, vor allem wegen zu hohem Standby-Stromverbrauch und ungenügender Farbwiedergabe.

Zu wenig Licht zum Lesen

Bei Leseleuchten und Schreibtischleuchten ist eine helle, direkte Ausleuchtung der Lese- oder Arbeitsfläche wichtig. Topten fordert darum mindestens 500 Lux Beleuchtungsstärke, bei Leseleuchten auf einer Mindestfläche, die einem A4-Blatt entspricht und bei Schreibtischleuchten einem A3-Blatt.

Für die 35 gemessenen Leseleuchten gab es ein schlechtes Testergebnis: Die meisten fielen durch, obwohl sie die Effizienzanforderung erfüllen. Das Problem liegt bei der Ausleuchtung: Die Leuchten brachten zu wenig Licht auf die Lesefläche. Nur neun Produkte, davon acht LED-Leuchten, schafften alle Testhürden. Ihr Licht ist warmweiss und lässt Farben dank gutem Farbwiedergabeindex natürlich erscheinen.

Spots: Zweidrittel fielen durch

Getestet wurden auch achtzehn LED-Spots. Nur ein Drittel erfüllte die Topten-Anforderungen. Die beste Energieeffizienz erreichten drei Ledino-Produkte von Philips. Sie bringen es mit 16 und 17 Watt auf eine



Wie sparsam sind LED-Wohnleuchten wirklich?

mittlere Beleuchtungsstärke von rund 600 Lux, mit 30 Watt sind es 1165 Lux. Zum Vergleich: Ein 35-Watt-Halogenspot erzeugt eine mittlere Beleuchtungsstärke von

230 Lux. Mit anderen Worten: Mit halb so viel elektrischer Leistung bringen die getesteten Spots mehr als doppelt so viel Licht wie der Halogenspot.

Das Fazit des Tests: Von 161 erfüllen 78 die strengen Topten-Anforderungen. Die Hälfte davon (37) sind LED-Leuchten. Fast zwei Drittel der LED-Leuchten (61) vermochte den gesetzten Kriterien jedoch nicht zu genügen. Dieses Resultat belegt, wie wichtig solche Tests für Konsumenten sind, insbesondere bei LED-Leuchten. Für Topten-Projektleiterin Eva Geilinger gibt es über alles gesehen noch ein sehr positives Ergebnis: «135 Leuchten oder 84 Prozent aller gemessenen Produkte haben null Standby-Stromverbrauch.»

Armin Braunwalder

→ Stromspar-Webseite Topten: www.topten.ch

MIETRECHT

Hunde-Verbot ist illegal

In Deutschland hat der oberste Gerichtshof ein generelles Verbot von Hunden in Mietwohnungen für illegal erklärt. Ein Signal für die Schweiz?

Ein Mieter aus Gelsenkirchen wollte in seiner Wohnung einen kleinen Hund halten. Im Mietvertrag stand aber, dass Hunde nicht erlaubt seien. Dagegen klagte er bis vor den Bundesgerichtshof (BGH), das höchste Gericht in Deutschland. Und er bekam dort recht.

Ein generelles Verbot von Hunden und Katzen sei unwirksam, entschieden die Richter. Ihre Begründung: «Das Verbot benachteiligt den Mieter unangemessen, weil es ihm die Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenslagen verbietet.» Andererseits dürfe ein Mieter auch nicht Hunde oder Katzen ohne jegliche



Mögen Vermieter Hunde nicht?

Rücksicht auf andere halten, mahnt der BGH. Es sei im Einzelfall eine «umfassende Abwägung» der verschiedenen Interessen der Vertragsparteien und Nachbarn nötig.

Das Urteil könnte Signalwirkung für die Schweiz haben, meint SMV/D-Präsidentin Anita Thanei. Hierzulande gibt es viele Standardmietverträge mit Tierhalteverboten, was der MV als nicht mehr zeitgemäss ansieht. Das Bundesgericht hat sich im Jahr 1994 mit der Frage befasst und ein solches Verbot in Mietverträgen abgesegnet. Bemühungen um eine Lockerung etwa beim neuen Tierrecht brachten kein Ergebnis.

Die häufigsten Mängel bei Wohnleuchten

Folgende Mängel wurden im S.A.L.T.-Lichtlabor bei den 161 getesteten Leuchten am häufigsten festgestellt:

- ▶ 34 Leuchten erfüllten die Anforderung punkto Mindesteffizienz nicht. Ihr Stromverbrauch war zu hoch im Verhältnis zur mittleren, gemessenen Beleuchtungsstärke auf der Messfläche.
- ▶ Von den 98 LED-Leuchten hatten 35 einen ungenügenden Farbwie-

dergabeindex Ra unter 80. Die Farbtemperatur von 16 LED-Leuchten lag über dem Topten-Maximalwert von 3200 Kelvin (warmweiss).

- ▶ Von 42 Lese- oder Schreibtischleuchten erreichten 23 nicht die verlangte Beleuchtungsstärke von 500 Lux (auf mindestens der Fläche eines A4-Blattes).
- ▶ 12 Leuchten nahmen im Standby zu viel Leistung auf.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

AARGAU

MV Aargau, PF, 5600 Lenzburg 2
www.mv-ag.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 14–18h, Sa 8–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

BASEL

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

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

Persönliche Rechtsberatung:

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

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

Termine: Mo-Sa, auf Voranmeldung

Tel. Rechtsberatung:

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

Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln:

061 666 60 90 (Desk)
oder 061 666 60 99 (Band)

Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:

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

Gruppenberatungen, Sammelklagen:

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

BASELSTADT

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

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

Telefonische Rechtsberatung

Tel. 061 555 56 56
Mo-Do 13–16 h

Persönliche Rechtsberatung:

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

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

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

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

BERN

MV Kanton Bern

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

Rechtsberatung:

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

Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

Tel. 0848 844 844.

Bitte sämtl. Unterlagen mitbringen.

FREIBURG

MV Deutschfreiburg,
PF 41, 3185 Schmitthen,
Tel. 026 496 46 88 (keine tel. Rechts-
auskünfte), E-mail: mieterverband.
deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger

Rechtsberatung:

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

Murten: Deutsche Bibliothek, Deut-
sche Kirchgasse, jeden 1.+3. Mo im
Monat, 19–20h

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

GLARUS

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

Rechtsberatung:

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

GRAUBÜNDEN

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

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

Wohnungsabnahmen: 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

LUZERN

MV Luzern

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

Rechtsberatung Luzern:

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

OB- UND NIDWALDEN

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

Rechtsberatung Luzern:

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

ST. GALLEN / THURGAU / APPENZEL

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

Rechtsberatung:

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

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



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

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

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

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

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

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

Telefonische Kurzauskünfte:

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

Region See und Gaster:

Mo-Fr 8–11.30h, Tel. 055 240 93 83

SCHAFFHAUSEN

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen
Tel. 052 624 13 87

Rechtsberatung:

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

SCHWYZ

MV Kanton Schwyz

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

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

Rechtsberatung:

Tel. Anmeldung über das Sekretariat

SOLOTHURN

MV Solothurn, MV Grenchen,

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

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

Rechtsberatung:

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

MV Grenchen, Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen

Rechtsberatung:

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

MV Olten und Umgebung

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

Rechtsberatung:

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

URI

Sämtliche Dienstleistungen durch den
MV Luzern:

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

Rechtsberatung Luzern:

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

WALLIS

MV Wallis

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

Rechtsberatung:

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

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

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

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

MV Oberwallis

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

ZUG

MV Kanton Zug

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

Tel. Rechtsberatung nur für

Mitglieder:

Mo 17.30–19.30h, Tel. 041 710 00 88.

Persönliche Rechtsberatung auf

telefonische Terminvereinbarung

unter Tel. 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Das grosse Ratgeber-Angebot

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

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



Jetzt aktuell

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

Broschüren

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

Mietzinserhöhung

24 Seiten. Stimmt der Mietzins?

Nebenkosten und Heizungsabrechnung

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

Problemlos Zügeln

28 Seiten. Umzug ohne Stress

Abschluss eines Mietvertrages

28 Seiten. Worauf man achten muss

Mängel an der Mietsache

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

Der vorzeitige Auszug

24 Seiten. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

Kündigung

28 Seiten. Beilage: Kündigungsf formular

Auszug und Einzug

32 Seiten. Das Wichtigste bei Auszug und Neumiete

Paritätische Lebensdauertabelle

80 Seiten. Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes

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

Gemeinsam Wohnen/Untermiete

20 Seiten. Musterbriefe und -verträge

Daten und Adressen zum Mietrecht

120 Seiten

Schriften

Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz

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



Bücher

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

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

Das Mietrecht für die Praxis

Neuauflage des juristischen Kommentars von Lachat et al.
 Mitglieder Fr. 65.- / Nichtmitglieder Fr. 88.- (zuzüglich Versandkosten)

Fachzeitschrift mp

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

DVD

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

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

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Absender
Einschreiben
 Adresse Vermieterschaft
 Ort und Datum

Herabsetzungsbegehren

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Freundliche Grüsse
 Unterschrift

Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf www.mieterverband.ch

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll

3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 4.- (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag

3-teilig mit einer Kopie und allgemei-

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

Untermietvertrag

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

Wohnungsordner

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

Sie zahlten keine Miete mehr

Vor gut 80 Jahren fand in Zürich ein Mieterstreik statt. Die legendäre Aktion ist heute fast vergessen. Eine Ausstellung ruft sie in Erinnerung.

«Nur für den Mietzins noch schaffen? Da wär'n wir schöne Affen!» Solche und ähnliche Polit-Reime hingen im Frühjahr 1932 an den Fassaden von Mietshäusern im Zürcher Arbeiterquartier. Rund sechshundert Mietende nahmen am Streik teil. Nicht viel, gemessen am Total der 70'000. Aber der Protest war durchschlagend und erregte während Wochen grösstes Aufsehen.

Lohnabbau und «Zinslipicker»

Die Idee, keine Miete mehr zu zahlen, wuchs auf dem Boden der wirtschaftlichen Notlage: Hohe Arbeitslosigkeit und Lohnabbau trafen auf steigende Mietzinsen und Lebens-



In der Ausstellung «Gretlers Panoptikum» in St.Gallen sind zeitgenössische Fotos des Mieterstreiks von 1932 in Zürich zu sehen.

haltungskosten. Viele Familien waren in der Klemme. Das empörte weite Kreise. Die aktive Kommunistische Partei (KP) nutzte die Gelegenheit und rief im Januar 1932 zum Mieterstreik auf: Der Zins sollte erst dann wieder entrichtet werden, wenn ihn die Vermieter um ein Viertel bis ein Drittel senkten. Zinse für Ladenmieten waren mitgemeint. Deshalb fühlten sich auch Lädlibesitzer angesprochen.

Dem Aufruf folgten nicht nur KP-Leute und Arbeiter, sondern auch Angestellte, Gewerbler und Bürgerliche. «Der Mieterstreik wirbelte die üblichen politischen Grenzen durcheinander», urteilt der Autor Steffen Lindig, der ein Buch darüber schrieb. Als «Mieterstreik-General» machte sich Hans Itschner einen Namen. Er leitete das Aktionskomitee und trieb den Streik voran, der in Häusern an der Quellenstrasse begann. Ein Mieter-Bulletin wurde publiziert, in dem zu lesen war, dass sich 140 Häuser am Streik beteiligten.

«Herunter mit den Mieten»

Die Forderung «Herunter mit den Mietzinsen!» fand breiten Widerhall. In der KP-Presse erschienen Reportagen. Es gab kollektive Hausbesuche. «Wanzen haben wir auch», klagten Mieter den neugierigen Besuchern. Einzelne Vermieter bekamen Angst vor dem unüblichen Protest und gin-

gen mit der Miete runter. An Versammlungen wurde heftig über die Protestaktion diskutiert. Da im April Wahlen bevorstanden, zögerte der SP-dominierte Stadtrat mit Gegenmassnahmen. Der Mieterverein machte nicht mit. Er war in den «Wohnbau-Sozialismus» eingebunden. So wurde die genossenschaftsfreundliche Politik von SP-Stadtpresident Emil Klöti genannt, die der Stadt einen Genossenschafts-Frühling und viele günstige Wohnungen und Siedlungen für die unteren Schichten bescherte.

URTEILE

Gemeinsamer Mietvertrag

Wer einen Mietvertrag im Namen aller Mitglieder einer einfachen Gesellschaft unterzeichnet, verpflichtet damit nur jene Personen, die im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits Gesellschafter waren.

Art. 253 OR, 543 OR. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, 10. Juli 2012, BGER 4A_12/2012. Publiziert in mp 4/2012

Befangene Schlichterin

Ob eine Schlichterin nach Stellenantritt bei einer Liegenschaftsverwaltung der Schlichtungsbehörde weiterhin als Mietervertreterin angehören kann, bleibt eine offene Frage. In aller Regel muss sie aber in den Ausstand treten, wenn ihre Arbeitge-

Dann griff doch die Polizei ein und schützte den Rauswurf von streikenden Mietern, denen die Vermieter gekündigt hatten, weil sie nicht mehr zahlten. Die Mieterbewegung zerfiel darauf rasch. Anführer Hans Itschner, eigentlich ein Anarchist und kein Kommunist, wurde wenig später aus der KP ausgeschlossen, weil ihm vorgeworfen wurde, er habe den Streik ohne Kontrolle der Partei vom Zaun gerissen. Das Ende war da.

Fotografen des Arbeiterfotobundes Zürich hielten

den Streik im Bild fest. Daher sind wir auch anhand einiger Fotos über diese ungewöhnliche Aktion informiert. Der Sammler Roland Gretler hat sie in seiner Sammlung zu Bild-dokumenten der Arbeiter- und Sozialgeschichte aufbewahrt. Jetzt ist Gretlers «Panoptikum» in einer Schau in St.Gallen zu sehen (bis 14. Mai im Kulturraum Regierungsgedäude), darunter auch die Zürcher Mieterinnen und Mieter im Streik. Ein Besuch lohnt sich.

→ www.gretlers-panoptikum.ch

berin Gegenpartei des Klägers ist, auch wenn dies nicht das Verfahren betrifft, in dem sie eingesetzt ist.

Art. 47 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, BGER 4A_3/2012. Publiziert in mp 4/2012

Rechtsverzögerung im Schlichtungsverfahren

Die maximale Verfahrensdauer von zwölf Monaten versteht sich ohne die Verfahrenszeit, welche nach dem Weiterzug eines Nichteintretensentscheids verstreicht. Eine Sistierung, die zu einer überjährigen Verfahrensdauer führt, darf nur mit Zurückhaltung angeordnet werden. Art. 203 Abs. 1 und 4 ZPO, Art. 321 Abs. 2 ZPO. Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung, BGER 4A_249/2012. Publiziert in mp 4/2012