



Streit im Treppenhaus: So reklamieren Sie richtig

Referenzzins 2,5%: Die Mieten müssen runter

Liebe Leserinnen, liebe Leser



Dank der neuen Rundungsregel, die der Bundesrat endlich beschlossen hat, sinkt der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz von bisher 2.75 auf neu 2.5 Prozent. Das ist eine gute Nachricht. Sie hätte freilich schon viel früher wirksam werden können. Der SMVD plädierte schon seit langem für eine Änderung der jetzigen Berechnungsart, die für die Mietenden nachteilig ist. Der Modus war für viele ohnehin nicht mehr nachvollziehbar und verhinderte, dass die Mietenden – im Gegensatz zu den Hauseigentümern – von den tiefen Zinsen profitieren konnten.

Laut den Wirtschaftsaguren werden die Zinsen noch eine Weile tief bleiben. Daher ist es wichtig, dass möglichst viele Mietende ihren Senkungsanspruch nun geltend machen und nötigenfalls auch vor der Schlichtungsbehörde durchsetzen. Der MV ist Ihnen dabei behilflich. Nutzen Sie die Beratungsangebote! Nun besteht Gelegenheit, Flagge zu zeigen: Die Mietenden im Land, immerhin noch die Mehrheit der Bevölkerung, sind gewillt, ihre Rechte wahrzunehmen. Zu viele Vermieter nutzen die teils prekäre Lage auf den Wohnungsmärkten aus und erhöhen bei Mieterwechseln die Mieten ohne jegliche Verbesserung an der Wohnung.

Ein allgemeiner Anstieg des Mietzinsniveaus kann spürbar abgebremst werden, wenn die Mietenden nicht aus Bequemlichkeit passiv bleiben, sondern ihre Rechte geltend machen. Längerfristig müssen wir mit wieder ansteigenden Zinsen rechnen. Es wird dann wiederum Sache der Mietenden sein, Aufschläge auf ihre Berechtigung genau unter die Lupe zu nehmen und nötigenfalls zu intervenieren.

Bereits neigt sich das Jahr dem Ende zu. Da und dort kehrt vorweihnächtliche Stimmung ein. Wir benützen die Gelegenheit, allen unseren Leserinnen und Lesern schon jetzt frohe Festtage und einen guten Rutsch ins 2012 zu wünschen! Wir melden uns nach einer Pause wie gewohnt Anfang Februar wieder.

Herzlich

Ralph Hug
hug@pressebuero-sg.ch

3 Referenzzinssatz	Jetzt runter mit den Mieten.
4 Mietreduktion	Die faulsten Ausreden der Vermieter.
6 Bausparen	Interview mit Michael Töngi, Generalsekretär SMV.
8 Seniorenresidenzen	Auch für Betagte gilt das Mietrecht.
10 Bergregionen	Bezahlbarer Wohnraum auch fürs Beggebiet.
11 Hotline	Nur ein befristeter Nachmieter?
12 Mieltipp	Wie man richtig reklamiert, wenn der Nachbar stört.
15 Service	Broschüre «Das Mietrecht, Gesetz und Verordnung»
16 Immobilienblase	Banken ködern Mieter mit billigen Hypotheken.

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; Regula Mühlebach, Zürich;
 Michael Töngi, Zürich; Anita Thanei, Zürich;
 Beat Leuthardt, Basel; Walter Angst, Zürich
 Titelbild: Markus Traber
 Layout: Markus Traber, St.Gallen
 Druck: Ziegler Druck und Verlags AG, Winterthur
 Beglaubigte Auflage: 113'306 Exemplare
 Erscheinung: 9 x pro Jahr
 Abonnementspreis: Fr. 40.-/Jahr
 Inserate und Beilagen: Chatterbox, Adelheid M. Kaegi, Postfach 3006, 2500 Biel-Bienne 3, 079 797 50 48
 adelheid@chatterbox.ch



SMV/D jetzt auch auf Facebook



Bild m&w



Jetzt runter mit den Mieten!

Dank der neuen Rundungsmethode sinkt der Referenzzinssatz ab 2. Dezember von 2.75 auf 2.5 Prozent. Viele Mietende haben Anspruch auf eine Mietsenkung. Machen Sie Ihren Anspruch geltend!

Schon lange hatte der MV eine neue Rundungsregel gefordert. Die Mietenden sollten nicht länger benachteiligt sein und Milliarden einbüßen. Jetzt hat der Bundesrat grünes Licht gegeben. Erstmals ab 2. Dezember wird der für die Mieten massgebliche Satz nach der mathematischen Rundung berechnet. Wie das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bekanntgab, sinkt nun



Der Durchschnitt aller Bankenausleihungen betrug 2,.... Prozent.

der Referenzzinssatz von 2.75 auf 2.5 Prozent. Der Durchschnitt aller Hypotheken betrug 2,....Prozent, was auf 2,5 Prozent aufgerundet wird.

Das bedeutet, dass die Mieten runter müssen. Bei einer Senkung um ein Viertelprozent haben Sie grundsätzlich einen Senkungsanspruch von 2.91 Prozent. Der Vermieter kann 40 Prozent der allgemeinen Teuerung sowie gestiegene Unterhaltskosten verrechnen, die aber klar ausgewiesen sein müssen.

Die Erfahrung zeigt, dass die wenigsten Vermieter von sich aus die Miete senken. Um zu Ihrem Recht zu kommen, müssen Sie aktiv werden und vom Vermieter schriftlich auf den nächsten Kündigungstermin die Senkung der Nettomiete verlangen. Reagiert der Vermieter nicht oder sind Sie mit der Antwort nicht einverstanden, können Sie den Anspruch gerichtlich durchsetzen. Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos.

Besuchen Sie die Webseite des MV www.mieterverband.ch. Dort fin-

den Sie zahlreiche Tipps, Hilfsmittel und Musterbriefe, wie Sie Ihren Senkungsanspruch berechnen können und für ein erfolgreiches Senkungsbegehren vorgehen müssen.

→ Lesen Sie dazu auch unsere Artikel auf den Seiten 4 und 5.

Rat bei Ihrem MV

Sind Sie im Zweifel, ob Sie eine Mietzinssenkung zugute haben? Haben Sie Fragen, wie Sie vorgehen müssen? Ihr örtlicher MV steht Ihnen für alle Fälle beratend zur Seite. Die Adresse Ihres nächsten MV finden Sie auf S. 13. Etliche kantonale MV bieten auch spezielle Dienstleistungen wie Gratis-Mietzins-Checkups an. Konsultieren Sie dazu die Webseiten der MV auf www.mieterverband.ch sowie die Tagespresse oder rufen Sie Tel. 043 243 40 40 an.

VERWALTUNGSKOSTEN

Livit zockt trotz Gerichtsurteil weiter ab

Obwohl sie vor Gericht unterlag, versucht die Grossverwaltung Livit AG weiter, überhöhte Pauschalen in der Nebenkostenabrechnung durchzudrücken. Zwei Mieter aus Jona wehrten sich, teils mit Erfolg.

Es geht nur um 60 Franken. Aber es geht auch ums Prinzip, nicht über den Tisch gezogen zu werden. Dies hat zwei Mieter an der Meienfeldstrasse im st.gallischen Jona dazu bewegt, gegen die Livit AG zu prozessieren. Die Grossverwaltung, eine Tochter der Credit Suisse, berechnete den Mietern in der Nebenkostenabrechnung 2009/2010 eine Kostenpauschale von 4,5 Prozent.

Damit aber liegt sie weit über dem, was in der Ostschweiz üblich ist. Im Kanton St.Gallen, so stellte ein Gericht im Jahr 2008 fest, sind es nur 3 Prozent. Der Urteilsspruch ficht die Livit wenig an. Sie setzt weiter darauf, dass betroffene Mietende nicht reagieren und die überrissene Pauschale schlucken. Doch R. und H.

in Jona liessen sich das einfach nicht gefallen und fochten die Nebenkostenabrechnung bei der Schlichtungsstelle an.

Schlichtungsbehörde spricht Klartext

Der Fall von R. ist abgeschlossen. Hier ging es um einen Streitwert von Fr. 63.50. Ein Entscheid vor Schlichtungsbehörde kam nicht zustande, weil H. die Klage wieder zurückzog, nachdem man sich darauf geeinigt hatte, dass die Livit nicht auf dem ausstehenden Betrag bestand und dieser an ein gemeinnütziges Werk bezahlt werde. Mieter R. konnte damit immerhin einen Teilerfolg verbuchen.

Anders bei Mieter H. Er strebt einen Entscheid an. Ende August erhielt er vor der Schlichtungsbehörde Recht: Die ortsübliche Pauschale für Verwaltungskosten betrage 3 und nicht 4,5 Prozent, stellte die Behörde fest. Doch damit wollte sich die unterlegene Livit nicht abfinden und zog den Fall mit einer Beschwerde vor das St.Galler Kantonsgericht, wo er derzeit hängig ist. «Die Livit hat viel zu verlieren», sagt der Vertrauensanwalt des MV, Urs Bosshard. Die kleinen Einzelbeträge summierten

sich bei der Immobilienfirma letztlich zu Millionengewinnen, auf die sie nicht verzichten wollte.

Ob das Kantonsgericht überhaupt einen Entscheid in der Sache fällt, ist fraglich. Die Livit verweist in ihrer Beschwerde auf ihren höheren Aufwand, wobei sie auf einen überhöhten Stundenansatz von 150 Franken und auf unbelegte Werte einer so genannten «Nachkalkulation nach Mengengerüst» abstellt, die aber auch bloss auf Durchschnitts-

werten beruht und nicht auf den tatsächlichen. Bereits die Schlichtungsbehörde hatte darauf hingewiesen, dass kein tatsächlicher Aufwand vorliegt. Zu Recht stellt auch MV-Anwalt Bosshard klar: «Im Mietrecht gibt es beim Honorar für das Erstellen der Nebenkostenabrechnung nur die Wahl zwischen einer Pauschale und Rechnungsstellung nach Aufwand. Wählt der Vermieter für das Honorar eine Pauschale, so hat er sich an das Ortsübliche zu halten.»



Zwei Mieter dieses Wohnhauses in Jona liessen sich zu hohe Pauschalen nicht gefallen.

Das sind die faulsten Ausreden der Ver

Der Referenzzinssatz sinkt auf 2.5 Prozent, die Mieten müssen runter. Wie immer, wenn sie senken müssten, haben gewisse Vermieter faule Ausreden parat, wieso sie sich vor einer Reduktion drücken. M&W hat die häufigsten Ausflüchte zusammengestellt und sagt Ihnen, wie Sie damit umgehen.

«Die orts- und quartierüblichen Mieten sind höher»

Dieser Einwand ist oft zu hören. Er wird begleitet von der Behauptung, die Wohnung sei im Vergleich zum orts- und quartierüblichen Mietzinsniveau ohnehin zu günstig. Um aber vor Gericht damit durchzukommen, muss der Vermieter im Streitfall mindestens fünf nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbare Objekte mit höherer Miete nennen. Weiter ist erforderlich, dass die zum Vergleich herangezogenen Mieten nicht missbräuchlich sind, etwa weil Senkungen des Referenzzinssatzes oder früher des Satzes für variable Hypotheken nicht weitergegeben wurden.

Auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen kann sich im Normalfall ein Vermieter, der die Mieten oft jahre- oder jahrzehntelang nicht verändert hat. Wer die Miete in den letzten Jahren hingegen fleissig dem Referenzzinssatz und früher den variablen Hypotheken anpasste, dringt damit vor Gericht nicht durch.

«Die Rendite reicht nicht aus»

Erhebt der Vermieter den Einwand, seine Mietliegenschaft werfe zu wenig Rendite ab, so muss er in einem Streitverfahren Belege dafür vorweisen. Sonst wird der Einwand nicht berücksichtigt. Bei Bauten, die nicht mehr als zehn Jahre alt sind, ist auf die so genannte Bruttorendite abzustellen, bei älteren Liegenschaften auf die Nettorendite.

Im Einzelfall ist die Überprüfung der zulässigen Rendite nicht einfach. Viele Schlichtungsbehörden verlangen, dass der Vermieter seine Unterlagen im Voraus vorlegt, wenn er sich auf eine ungenügende Rendite beruft. In diesem Fall sollten Sie sich vor einer allfälligen Schlich-

tungsverhandlung vom MV beraten lassen. Oft wird dabei aber die Zeit knapp. Auf keinen Fall dürfen Sie die 30tägige Frist ab der Antwort des Vermieters verpassen, um die Miet-schlichtungsbehörde anzurufen. Lassen sich die Berechnungsgrundlagen vor der Schlichtungsverhandlung nicht überprüfen, müssen Sie es halt darauf ankommen lassen,

wie die Schlichtungsbehörde diese beurteilt.

In Zweifelsfällen können Sie einen Einigungsvorschlag der Schlichtungsbehörde unter Vorbehalt einer Bedenkfrist annehmen und sich vor deren Ablauf vom MV beraten lassen. Bei Renditeberechnungen spielt übrigens oft der Kaufpreis der Liegenschaft eine Rolle. War dieser

übersetzt, können Sie sich dagegen wehren, dass er berücksichtigt wird.

«Falscher Referenzzinssatz im Mietvertrag erwähnt»

Häufig steht in einem Mietvertrag beispielsweise, die Miete beruhe auf einem Referenzzinssatz von 3.5 Prozent. In Wirklichkeit betrug der massgebende Satz bei Vertragsabschluss aber 3 Prozent. Wenn die sich daraus ergebende Mietzinsreserve nicht genau beziffert wird, ist ein derartiger Vorbehalt unwirksam. Bei späteren Senkungen

Bild m&w



Viele Vermieter geben an, ihre Rendite sei zu tief, wenn sie den Mietzins nicht senken wollen.

WOHNUNGSNOT

Zürichs Regierung will nichts gegen die gra

Mit schmuddrigen Argumenten empfiehlt der Zürcher Regierungsrat zwei Volksinitiativen des Mieterinnen- und Mieterverbandes zur Ablehnung.

Am 8. März hat der MV Zürich die beiden Volksinitiativen «Transparente Mieten» und «Rechtsschutz für alle» eingereicht. Am 17. November empfahl der Zürcher Regierungsrat mit flapsigen Argumenten beide Initiativen zur Ablehnung.

Ein gebührenfreies Mietgericht ist nach Ansicht der Regierung überflüssig, weil die Schlichtungsbehö-

den Streitfälle im Mietrecht rasch, effizient und kostengünstig erledigen und der Gebührenerlass zu zahlreichen mietgerichtlichen Verfahren führen würde. Die Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung sei unnötig, weil die Mieterinnen und Mieter bereits heute bestens über das Recht, die Anfangsmieten anzufechten, informiert seien. Letztlich führe «nur ein genügendes Wohnungsangebot, also ein spielender Wohnungsmarkt» zu vernünftigen und tragbaren Wohnungsmieten», meint die Regierung.

Augen zu

Die Stellungnahme zeige, dass man beim Kanton nach wie vor die Augen vor einem der drängendsten Proble-

Bild m&w



Verdrängung im Zürcher Seefeld: den Kanton kümmerts wenig

Vermieter

des Referenzzinssatzes ist trotzdem von 3 Prozent auszugehen. Das gleiche gilt, wenn im Mietvertrag ein anderer Teuerungsstand als derjenige zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses genannt ist.

«Keine Mietreduktion, da es sich um einen langfristigen Vertrag handelt»

Mit einem langfristigen Vertrag, der erst nach einigen Jahren gekündigt werden kann, können Sie nicht sofort vom sinkenden Referenzzinssatz profitieren. Denn ein Mietzinsabschlag kann immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin verlangt werden. In diesem Fall bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als an den Goodwill des Vermieters zu appellieren.

«Kein Mietabschlag, da teilweise renoviert worden ist»

Der Vermieter kann den Mietzins erhöhen, wenn er die Mietwohnung während des Mietverhältnisses renoviert hat. Er muss aber nachweisen, dass die neue Ausstattung den Wert der Wohnung erhöhte. Anders bei umfassenden Renovationen. Hier darf der Vermieter pauschal 50 bis 70 Prozent der Kosten auf die Mietenden abwälzen.

Da diese Überwälzung meist nicht eindeutig ist, sollten Sie rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde

ein Verfahren einleiten, das kostenlos ist. In sehr vielen Fällen ergibt sich dann, dass der gewählte Pauschalsatz für den Mietaufschlag zu hoch war.

«Ich erhöhe den Mietzins nicht und senke ihn auch nicht»

Es gibt tatsächlich Vermieter, die am Mietzins nie etwas ändern. In normalen Zeiten wäre das eine faire Lösung, gerade bei langjährigen Mietverhältnissen. Die Schwankungen des Referenzzinssatzes würden sich so im Grossen und Ganzen ausgleichen. Zurzeit befindet sich der Referenzzinssatz aber auf einem derartigen Rekordtief, dass es nicht so bald wieder zu einem Ausgleich kommen wird. Hinzu kommt, dass sich Mietende nie ganz darauf verlassen können, dass der Vermieter in Zukunft nichts am Mietzins ändert, wenn der Referenzzinssatz wieder ansteigt.

Oft ist es so, dass ein alter Hauseigentümer jahrzehntelang nie etwas am Mietzins geändert hat. Dann stirbt er plötzlich. Seine Erben übernehmen das Haus und wollen die Zitrone auspressen: Sie erhöhen den Mietzins, soweit es nur geht. Allerdings: Eine Erhöhung ist natürlich erst dann möglich, wenn die gesetzlichen Kostenfaktoren den Stand bei der letzten Mietzinsfestlegung übersteigen. *Ruedi Spöndlin*

Wohnungsnot tun

me der Zürcher Bevölkerung verschliesse, hält Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des MV Zürich, fest. Statt die Mietenden vor Missbräuchen und vor übersetzten Marktpreisen zu schützen, singe man einfach das hohe Lied auf einen freien Wohnungsmarkt, der schon lange nicht mehr funktioniere.

Formularpflicht unerlässlich

Die Wiedereinführung der Formularpflicht sei aus Sicht des MV Zürich unerlässlich, um die Steigerung der Mieten und die Umverteilung zwischen der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter und der Minderheit der Immobilieninvestoren zu bremsen. Und der Verzicht auf die Gebühren vor Mietgericht würde die

Schlichtungsbehörden nicht schwächen, sondern ausgewogenere Vergleiche vor der Schlichtungsbehörde ermöglichen. Wegen den drohenden Kostenvorschüssen, die seit Einführung der Zivilprozessordnung verlangt würden, sähen sich heute viele Mietende gezwungen, vor der Schlichtungsbehörde unvorteilhafte Angebote der Vermieter einfach zu akzeptieren. Die beiden Volksinitiativen des MV werden jetzt vom Kantonsrat beraten. Im Juni oder September 2013 wird die Volksabstimmung stattfinden.

Service

→ Weitere Infos:
www.mieterschutz-inklusive.ch

Was Sie beachten müssen

Der Referenzzinssatz ist für die Mieten massgebend.

Wenn er sinkt, müssen grundsätzlich auch die Mieten sinken. Was muss man beachten?

Bei einer Senkung um ein Viertelprozent besteht ein Anspruch auf eine Senkung von 2.91 Prozent der Nettomiete (Miete ohne Akontozahlung für die Nebenkosten). Gegenüber diesem Anspruch können die Vermieter noch 40 Prozent der Teuerung pro Jahr (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise) sowie gestiegene Unterhaltskosten der Mietsliegenschaft verrechnen. Wieviel gestiegene Unterhaltskosten verrechnet werden können, ist unterschiedlich, häufig sind es 0,5 Prozent im Jahr.

Beim Anspruch der Mietenden gibt es Ausnahmen: Bei Mietenden in Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen muss geprüft werden, nach welchen Grundsätzen die Miete berechnet wird. Auch bei Mietverträgen, die auf lange Frist abgeschlossen wurden, ist eine Herabsetzung aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes nicht möglich.

Welche Frist gilt?

Häufig warten Vermieter, bis Herabsetzungsbegehren eintreffen. Von sich aus machen sie nichts. Ein solches Begehren zu stellen ist keine Hexerei. Auf www.mieterverband.ch sind Musterbriefe zu finden. Einem Teil dieser M&W-Auflage liegt ein Muster bei (Seite 5). Bestehen für das Begehren um Mietzinssenkung an

Mietzins-Checkup

Der MV Bern bietet einen schriftlichen Mietzins-Checkup an. Er ist für Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder bezahlen 40 Franken. Im Checkup wird der korrekte Mietzins ausgerechnet und Rat für ein Herabsetzungsbegehren erteilt. Beratung beim MV Bern, Monbijoustrasse 61, 2. Stock, 3007 Bern oder unter Tel. 0848 844 844. Auch die Mieterverbände Solothurn, Olten und Grenchen führen eine Checkup-Aktion für Fr. 20.- durch. Weitere MV-Sektionen bieten Sonderdienstleistungen in Zusammenhang mit dem gesunkenen Referenzzinssatz an. Alle Infos auf www.mieterverband.ch.



Für manche Mieter bleibt nichts anderes als der Gang zur Schlichtungsstelle übrig.

den Vermieter Fristen? So lautet eine häufige Frage. Nein, dafür gibt es keine gesetzliche Frist. Das Begehren kann eigentlich immer nach der Bekanntgabe des gesunkenen Referenzzinssatzes gestellt werden. Nur empfiehlt es sich, dieses so rasch wie möglich dem Vermieter zu schicken, weil die Senkung immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin verlangt werden kann. Welches dieser Termin ist, steht im Mietvertrag. Darum heisst es Handeln und dem Vermieter keine unnötigen Geschenke machen!

Eine Frist gibt es allerdings: Haben Mietende das Herabsetzungsbegehren an den Vermieter abgeschickt, müssen sie innerhalb von 60 Tagen an die Schlichtungsbehörde gelangen, wenn sie eine Mietzinssenkung gerichtlich durchsetzen wollen.

Service

→ Bei Unklarheiten, ob ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung besteht, und über das korrekte Vorgehen gegenüber dem Vermieter kontaktieren Sie Ihre MV-Sektion (Seite 13) oder Tel. 043 243 40 40.

Telefonische Beratungen auch an der MV-Hotline mit Fachjuristinnen und -juristen Tel. 0900 900 800/ CHF 3.70/Min. ab Festnetz.

Informationen, Musterbrief und Mietzinsrechner auf www.mieterverband.ch.