

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 6 Dezember 2017

www.mieterverband.ch

Mietrecht:
Freie Bahn dem Profit?
Seite 3



Liebe Leserinnen und Leser



Es ist höchste Zeit, dass wir uns wieder über das Grundprinzip unseres Mietrechts, die Kostenmiete, klar werden. Es besagt, dass sich die Miete nach den Kosten des Vermieters zu richten hat. Dabei gesteht ihm das Gesetz durchaus eine angemessene Rendite zu. Aber keine Super-Renditen, wie sie heute von Immobilien- und Finanzkonzernen sowie auch von Pensionskassen durchgesetzt werden. Gemäss Bundesgericht sind Nettorenditen zulässig, die 0,5 Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen. Da der Referenzzins derzeit 1,5 Prozent beträgt, sind alle Nettorenditen, die 2 Prozent übersteigen, mietrechtlich unzulässig.

Es ist offensichtlich, dass heute grossflächig viel zu hohe, gesetzwidrige Renditen eingestrichen werden. Dieser Zustand ist illegal. Aber er hat System. Und dieses funktioniert, weil es unser Mietrecht immer den Mietenden auferlegt, sich gegen Missbräuche zu wehren. Sonst passiert nichts. Der Staat schaut zu. Stünde er in der Pflicht, den illegalen Zustand selber zu beseitigen, sähe es ganz anders aus. Heute wird die Kostenmiete durchs Schlupfloch der Orts- und Quartierüblichkeit ausgehebelt. Es ist fünf vor zwölf, ihr wieder Nachachtung zu verschaffen. Zum Vorteil der Bevölkerung. Denn nur die Kostenmiete garantiert bezahlbare Mieten. Überhöhte Gewinne haben beim Grundbedürfnis Wohnen keinen Platz.

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Politik Die Kostenmiete retten	3
Kolumne Sommaruga Mieterschutz muss bleiben	4
Zürich So lärmt die Bahn in Wipkingen	5
Studie Wer wenig Geld hat, wird verdrängt	8
Mieterrechte Anfechten lohnt sich	12
Hotline Sind 5jährige Verträge zulässig?	17
Mietttipp Wann darf der Vermieter rein?	18
Service Das grosse Ratgeber-Angebot	23

Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion

Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen
T 071 222 54 11

Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch
Ständige Mitarbeiter/innen

Ruedi Spöndlin (rs), Basel
Michael Töngi, Bern

Balthasar Glättli, Zürich

Beat Leuthardt, Basel

Urs Thrier, Basel

Walter Angst, Zürich

Niklaus Scherr, Zürich

Carlo Sommaruga, Bern

Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

Layout

Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild

Michael Schoch

Druck

Stämpfli AG, Bern

Beglaubigte Auflage

125 251 Exemplare

Erscheinen

6 mal pro Jahr

Abonnementspreis

Fr. 40.-/Jahr

Inserate und Beilagen

Judith Joss,

judith.joss@mieterverband.ch

T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

Rettet die Kostenmiete!

Die Kostenmiete ist das Grundprinzip unseres Mietrechts. Doch die Vermieterlobby will sie weghaben. Weil sie höheren Renditen im Wege steht.

Das Prinzip der Kostenmiete besagt, dass sich die Miete an den Kosten des Vermieters zu orientieren hat. Und nicht an fantastischen Renditen. So will es das Gesetz. Dabei wird dem Vermieter durchaus ein angemessener Gewinn garantiert. Schon in den 1990er-Jahren genügte dies der Vermieterlobby aber nicht. Sie wollte stattdessen die Marktmiete einführen: Fortan hätte der Markt allein die Mieten bestimmen sollen. Klar, dass damit der Mieterschutz ausgehebelt worden wäre. Und viele Mieten wären ins Unbezahlbare gestiegen. Das Projekt der Rechten scheiterte, weil es dafür keine Mehrheit gab. Jetzt versucht die Mieterlobby erneut, die Kostenmiete zu beseitigen. Und zwar auf Schleichwegen. Das zeigen neue Vorstösse im Parlament in Bern. Die Lobby aus Hauseigentümer- und Immobilienkreisen will

- Mietaufschläge durch eine Neudefinition der Orts- und Quartierüblichkeit erleichtern
- die Marktmiete gegenüber der Kostenmiete stärken
- die Möglichkeit einschränken, den Anfangsmietzins anzufechten
- gesetzlich höhere Renditen erlauben
- die Untermiete erschweren.

Dazu sagt SMV-Präsident Carlo Sommaruga: «Dies hätte unabsehbare Folgen für die Mieten, die Haushalte und den Mietfrieden.» An der Generalversammlung des Dachverbands Mitte November rief er die Mieterbewegung auf, diese brandgefährliche Entwicklung zu stoppen. Mit ihrem Grossangriff hätten die Vermieterfunktionäre eine rote Linie

Eine brandgefährliche Entwicklung

überschritten. Sommaruga: «Wir müssen uns auf Referenden vorbereiten.» Der grosse Applaus zeigte deutlich, dass die Mieterbewegung gewillt ist, den Fehdehandschuh aufzugreifen, den ihr der Gegner vor die Füsse geworfen hat.

Doch warum gerade jetzt dieser Angriff? Für die Vermieterlobby ist die Situation politisch günstig. Die letzten Wahlen im Herbst 2015 brachten einen Rechtsruck. Die mieterfeindlichen Parteien SVP und FDP haben im Parlament theoretisch eine Mehrheit. Der Ständerat ist unberechenbarer geworden. Mit Johann Schneider-Ammann (FDP) ist ein Bundesrat zuständig, der dezidiert vermietenfreundlich ist und im Wohndossier keine Stricke zerreisst. Der neue

Der Mieterschutz muss bleiben



Bundesrat Ignazio Cassis (FDP) hat sich als Gegner der Wohninitiative geoutet. Zur Abwehr der Vermieterlobby sind SP und Grüne auf die CVP angewiesen. Doch dort regiert der Wirtschaftsflügel, der die Immobilieninteressen vertritt. Zaghafte Versuche zur Mieterpolitik sind versandet. Einer der oben erwähnten Vorstösse stammt von CVP-Nationalrat Daniel Fässler aus Appenzell-Innerrhoden, wo es fast keine Mietenden gibt. Auch die BDP hat Mieteranliegen abgelehnt. Deshalb kritisiert Carlo Sommaruga: «Diese beiden Parteien lassen die Mieter im Regen stehen.»

Der Angriff auf die Kostenmiete kommt zu einem Zeitpunkt, wo Vermieten dank der Tiefzinsphase von einer riesigen Umverteilung profitiert. Trotz Rekordtief bei den Zinsen steigen die Mieten unaufhörlich, anstatt dass sie sinken. Dies spült den Vermietern jährlich sieben Milliarden Franken in die Tasche, wie der SMV berechnet hat. Immobilienkonzerne wie die Mobimo weisen in ihren Jahresberichten Traumrenditen von über 11 Prozent aus. Solche

Immo-Konzerne machen Traumrenditen.

Erträge, die mietrechtlich gesehen illegal sind, bezahlen die Wohn- und Geschäftsmieter mit überteuerten Logen. Und kein Hahn kräht danach. Ausser dem SMV. SP-Nationalrätin Jacqueline Badran bringt die Sache auf den Punkt. Sie spricht von einem «Irrsinn der Vermieterlobby»: Die jetzt schon unverschämten Renditen würden noch erhöht, und sie würden dem Konsum und dem Gewerbe Milliarden entziehen und damit die Wirtschaft schädigen.

Das kann nicht sein. Die Kostenmiete zurückzudrängen, nur um noch mehr Kapital aus Wohnungen und Geschäftsräumen schlagen zu können, läuft den Interessen der grossen Mehrheit der Bevölkerung zuwider. Die Volksvertreterinnen und Volksvertreter müssen, wie es die Bezeichnung sagt, das Volk vertreten. Und nicht die wirtschaftlichen Interessen von Immobilienkonzernen und Finanzinvestoren. Gerade auch die SVP müsste gegen erleichterte Mietaufschläge sein, da auch zahlreiche Kleingewerbler und Geschäftsinhaber unter der hohen Mietbelastung stöhnen. Doch die Rechtspartei hat sich ideologisch verrannt und vergötzt den Markt, statt ihn richtig zu regulieren.

Die Immo-Lobby greift frontal den Mieterschutz an. Zuerst zielten ihre Vertreter im Parlament auf die Untermiete, um diese einzuschränken, obwohl in diesem Bereich nie Probleme bestanden. Dann forderten sie eine massive Einschränkung der Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, obwohl die Bekämpfung missbräuchlicher Anfangsmieten von grosser Wichtigkeit ist. Und nun haben sie es auf das Herzstück des Mietrechts abgesehen: Sie wollen die Marktmiete durchsetzen und Renditen legalisieren, die nach dem heutigen Recht missbräuchlich sind.

Die Mietzinsen sind in unserem Land auf einem Höchststand. Die Wohnkosten belasten die Budgets der Mieterhaushalte übermässig. In den Agglomerationen sind Einzelpersonen wie Familien, die eine neue Wohnung brauchen, mit happigen Preisauflägen konfrontiert. Gemäss Branchenstatistiken sind die Preise seit dem Jahr 2000 über 50 Prozent angestiegen, in einigen Regionen noch viel stärker. In dieser Situation ist die Abschaffung oder Schwächung des heutigen Mieterschutzes sozial unverantwortlich und volkswirtschaftlich fatal. Die Schwächung der Kaufkraft durch hohe Mietkosten trifft die Mehrheit der Haushalte und wirkt sich negativ auf unsere Wirtschaft aus. Der SMV akzeptiert keinen Abbau der Mieterrechte. Nötigenfalls werden wir gemäss der einmütigen Meinung unserer Basis das Referendum gegen mieterfeindliche Beschlüsse des Parlaments ergreifen.

Wir appellieren an Bundesrat und Parlament, sich für den Mieterfrieden und zugunsten der schwächeren Partei im Mietverhältnis einzusetzen. National- und Ständerat sind aufgerufen, Verantwortung gegenüber den Mietenden – der Mehrheit der Bevölkerung in diesem Land – wahrzunehmen und keine Schwächung des Mieterschutzes zuzulassen.

Carlo Sommaruga, Präsident SMV

Wenn die Gläser klirren

Unter einer Siedlung in Zürich-Wipkingen donnern jeden Tag 250 Züge durch. Das geht an den Mietenden nicht spurlos vorbei. Noch lauter ist nur das Schweigen der Verwaltung.

Ein Zug fährt in die Überdeckung bei Wipkingen ein. Mit spürbaren Folgen für die Mietenden, die oben wohnen.



Bilder Reco Schlatter

Es grollt. Zunächst leise, von fern, aber es kommt schnell näher. Schneller als jedes Donnerwetter. An Donner erinnert das Geräusch auch, es tönt dumpf und bedrohlich. Man möchte ihm nicht ausgesetzt sein. Nicht regelmässig und schon gar nicht permanent. Es ist das Grollen, das Christa und Peter jeden Tag hören, zwischen 5.05 und 00.40 Uhr unzählige Male. An diesen beinahe 20 Stunden pro Tag fahren direkt unter ihrer Wohnung jährlich fast 100'000 Züge durch, rund 250 am Tag. Nicht durch einen Tunnel, wie sie irrtümlich meinten, sondern durch einen offenen Bahngraben, der vor siebzehn Jahren überdeckt wurde und auf den man dann die Wohnsiedlung Nordbrücke baute.

Über den Gleisen

Die «Siedlig über de Gleis», wie sie einst hiess, gehört der Pensionskasse der Angestellten des Kantons Zürich (BVK). Ihre Liegenschaften wurden früher von der kantonalen Liegenschaftenverwaltung (Kantag) bewirtschaftet. Die Kantag hatte einen schlechten Ruf und wurde 2016 liquidiert (siehe Randtext). Die BVK verwaltet die Wohnungen heute selber.

Statt einer Antwort gab es Schmeicheleien.

Im Jahr 2000 zogen die ersten Mietenden in die über 130 Wohnungen ein. Dem Bau ging ein Jahrzehnt früher eine Abstimmung voraus. Vor allem Leute aus dem zentrumsnahen Quartier bekämpften das Projekt. Schon vor Baubeginn warnten sie auch vor Immissionen in den Wohnungen durch die damals täglich durchfahrenden Züge.

Kaum waren die Wohnungen bezogen, bestätigte sich die Befürchtung: «Bei Schnellzügen klirren die Gläser», titelte der «Tages-Anzeiger» und schrieb: «Besonders stark ist es jeweils um <zehn vor>. Dann hört man in der Wohnung im zweitobersten Stock ein länger anhaltendes, dumpfes Grollen.» Siebzehn Jahre später trifft das immer noch zu. Zum Beispiel bei Christa und Peter. Die beiden heissen in Wirklichkeit anders. Sie wollen nicht erkennbar sein, aus Furcht vor möglichen Nachteilen. Es ist noch nicht lange her, seit sie dort eingezogen sind. Ihre Wohnung hat dreieinhalb Zimmer, wirkt einigermaßen modern und schien

ein Glücksfang zu sein: so zentral, mitten in Wipkingen, nur wenige Minuten zu Fuss vom Bahnhof entfernt. Ausserdem: eigene Terrasse und ein Innenhof, der eine öffentliche Parkanlage ist. Zentral und dennoch grün und ruhig – was will man mehr? Die beiden waren einverstanden, mehr als 3100 Franken monatlich für diese Wohnung zu bezahlen. Peter zog als Erster ein. Er merkte erst, als er sich nach dem Kistenschleppen erschöpft hinsetzte, was da unter ihm ab- resp. durchgeht. Hatte die Verwaltung ihn denn nicht vorgängig informiert? «Nein, sie erwähnte die Züge mit keinem Wort», so Peter.

Kein Thema

Peter und Christa werden sich wohl bald wieder eine neue Wohnung suchen. Obwohl erneutes Zügeln eigentlich das Letzte ist, was sie wollen. Peter sagt: «Mittlerweile tue ich mich mit dem Bahnlärm weniger schwer als mit der Tatsache, dass die Verwaltung uns diesen einfach verheimlicht hat.» Man habe ihnen sogar gesagt, die Züge seien noch gar nie ein Thema gewesen. Peter bat um eine Mietzinsreduktion. Die Verwaltung lehnte dies ab, nicht ohne Schmeicheleien: Die Wohnung sei an sie vergeben worden in der Meinung, sie würden gut in die Liegenschaft passen. Und mit Nullaussagen wie: «Dass die öffentlichen Verkehrsmittel sehr nahe sind und die Liegenschaft zentral gelegen ist, wurde bereits im Inserat vermerkt.» Die BVK bietet nun den Mietenden eine auf 30 Tage verkürzte Kündigungsfrist an. Das Angebot gilt aber nur bis Ende März 2018.

Eine ähnliche Erfahrung hatten bereits Peters Vormieter gemacht. Von wegen die Züge seien noch nie ein Thema gewesen: Auch dieses Paar litt unter dem Lärm und verlangte vergeblich eine Reduktion des Mietzinses. Diesen hatte die BVK beim Mieterwechsel um stolze 740 auf 3140 Franken angehoben. Vom Plan, wegen des verdeckten Mangels rechtlich gegen den Vermieter vorzugehen, kam das Paar wieder ab: «Wir hätten gemäss Mieterverband eine etwa 50-prozentige Chance auf Erfolg gehabt. Aber uns hätte sowieso die Kraft gefehlt.» Ihr Kind war damals knapp ein Jahr alt, und sie schliefen Nacht für Nacht schlecht. Aber nicht wegen des Kindes.

Früher Kantag, jetzt BVK

Die BVK ist die grösste Pensionskasse der Schweiz. Mit 5000 Wohnungen zählt sie auch zu den grossen Vermietern. Früher besorgte der Kanton Zürich die Verwaltung dieser Liegenschaften selber, nämlich durch die Kantag, dem ausgelagerten Liegenschaftenamt. Diese genoss in Mieterkreisen einen schlechten Ruf. Sie sei mehr um die Rendite besorgt als um den Service, so die Kritik. Wie der Fall der Siedlung über den Gleisen in Zürich-Wipkingen zeigt (siehe Bericht), ist die Kritik über schlechte Bewirtschaftung und mangelhafte Kundenorientierung nicht verstummt.



Eine Idylle mit Bahnlärm im Untergrund: die Siedlung Nordbrücke der BVK in Zürich-Wipkingen.

Eine langjährige Mieterin meint zu M+W, sie glaube, dass das Grollen etwas abgenommen habe: «Vor etwa zwei Jahren hat die Verwaltung die Fassaden zusätzlich wärmeisoliert.» Aber die Vibrationen spürt sie noch immer. Sie wohnt in einem oberen Stockwerk. Genauso wie ein Nachbar, der ebenfalls schon lange in der Siedlung lebt. Er berichtet von ei-

Der Service entspricht nicht den Erwartungen.

nem Findling, den man in den Park gesetzt habe: «Es hiess, der grosse Stein würde die ganze Siedlung zusätzlich stabilisieren und die Vibrationen reduzieren.» Er selber habe nichts dergleichen wahrgenommen, aber seine Wohnung sei ohnehin nicht eine der problematischeren. Ein Besuch bestätigt diese Einschätzung. Der Mieter sagt: «In diesem Haus ist die unterste Wohnung viel stärker betroffen. Aber auch ich versorge die Gläser im Schrank stets so, dass sie sich nicht berühren, denn es klirrt, wenn Züge unten durchfahren.» Mit den Män-

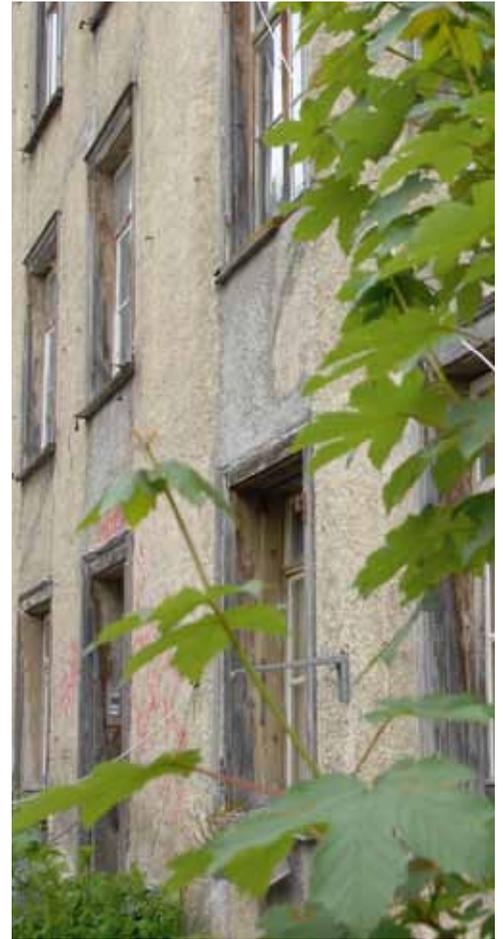
geln hat er sich abgefunden. Der grösste Schwachpunkt sei ohnehin die Verwaltung, sagt er. «Sie arbeitet rein renditeorientiert.»

Die von M+W befragten Mietenden äussern sich kaum positiv über die Verwaltung. Angesichts der teils sehr hohen Mietzinsen wäre zu erwarten, dass der Kundenservice der BVK durchschnittlichen Erwartungen entsprechen würde. Aber die Mieter klagen über intransparente Nebenkostenabrechnungen, häufige Personalwechsel und mangelhafte Kenntnisse der Gebäulichkeiten. Ein anderer junger Mieter, der sich inzwischen, wie er selber sagt, an den Bahnlärm gewöhnt habe, bestätigt: «Die Verwaltung weist vor Vertragsabschluss nicht auf die Immissionen hin.»

Als sich M+W bei der BVK erkundigt, verlaufen mehrere Anrufe im Sand. Der Medienverantwortliche und die für die Bewirtschaftung Zuständigen sind allesamt längere Zeit abwesend. M+W wird an den Leiter Immobilienbewirtschaftung, Hansjörg Felix, verwiesen. Dieser leitet Mails mit an ihn gerichteten

Fragen unbeantwortet an die «Kommunikationsspezialistin» Melanie Gerteis weiter. Und diese lässt die zentralen Fragen ohne Antwort. M+W möchte beispielsweise wissen, ob der Vorwurf stimmt, Interessenten würden nicht über die Immissionen der Bahn informiert. Sie antwortet: «Öffentliche Verkehrsmittel wie Zug und Bus sind für alle offensichtlich unmittelbar erreichbar, die Mietwohnungen sind sehr zentral gelegen.» Die gesetzlichen Vorschriften würden eingehalten. Man habe in der Vergangenheit Lärm- und Vibrationsmessungen durchgeführt. Einer der Mieter hat diese Messungen miterlebt und sagt: «Die Spezialisten waren weniger als zehn Minuten lang in meiner Wohnung.»

Die BVK verschickte im November eine Vorankündigung für eine Mieterbefragung. Man will die Zufriedenheit ermitteln. Den Brief unterzeichnet hat der Leiter Immobilienbewirtschaftung, Hansjörg Felix – der Mann, der kritische Fragen an eine «Kommunikationsspezialistin» delegiert. Derweil donnert es weiter im Untergrund.



Vom Zentrum an den Rand: Das ist das Schicksal so mancher Mieterinnen und Mieter, die weniger gutgestellt sind.

Bald Gettos in der Schweiz?

In Agglomerationen drängen steigende Mieten
Leute mit weniger Einkommen an den Rand.
Und Besserverdienende wohnen gerne unter sich.
Das zeigt eine neue Untersuchung.

Der Vermieter kündigt das Wohnhaus leer und renoviert. Die Mieten steigen. Leute mit knappem Budget können das nicht mehr zahlen. Sie müssen wegziehen, von der teuren City in die günstigere Peripherie. Das ist es, was in den grösseren Schweizer Städten täglich passiert. «Verdrängung durch Gentrifizierung», heisst dieser Prozess im Fachjargon. Prof. Philippe Wanner von der Universität Genf hat erstmals versucht, diese Bewegung mit Daten zu verifizieren. Er hat sich als Spezialist für Demografie und Sozioökonomie einen Namen gemacht.

«Überwiegend gelungen» könnte man sein Resultat betiteln, das Wanner kürzlich an den Grenchner Wohntagen vorgestellt hat. Er untersuchte die Wohnmigration in den Agglomerationen Zürich, Genf, Bern und Basel und berücksichtigte dabei

Auch bei uns besteht die Gefahr von Gettos.

auch die Einkommen. Er kam überall zu einem ähnlichen Befund: «Personen mit niedrigem Einkommen wandern in eher ärmere Gemeinden am Rande der grossen Zentren ab. Personen mit hohem Einkommen ziehen zunehmend in reichere Gemeinden.» Über die Motivation kann Wanner nichts aussagen, da er nur Daten verglichen, aber keine Befragungen durchgeführt hat. Es liegt jedoch auf der Hand, dass weniger Gutgestellte oft nicht freiwillig umziehen, sondern durch Kündigungen dazu gezwungen werden. Bessergestellte hingegen können eher frei wählen und sich Umzüge leisten.

Wanners Daten machen deutlich, dass Gutgestellte eine höhere Mobilität haben als solche mit wenig Einkommen. Der Um- oder Wegzug hat also viel mit wirtschaftlichen Aspekten zu

tun. Wanner hat festgestellt, dass Einkommensschwache meist innerhalb derselben Gemeinde umziehen, wenn sie es überhaupt tun. Als Erklärung bietet sich an, dass sie gewisse Hilfeleistungen verlieren würden, zum Beispiel höhere Sätze bei der Sozialhilfe. Ein wichtiger Grund könnte aber auch das selbst aufgebaute Solidaritätsnetz in der Nachbarschaft sein, zum Beispiel für die Kinderbetreuung. Solche sozialen Netze kann man an einem neuen Ort nicht einfach aus dem Boden stampfen.

Generell gesagt sind es das Geld und die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die als bestimmende Faktoren hinter den Aus- und Umzügen von den Kernstädten in die Agglomeration und umgekehrt stehen. Dabei haben Leute mit geringem Einkommen oder jene in prekären Verhältnissen nur wenig Spielraum. Wenn sie umziehen, müssen sie dorthin, wo die Miete für sie noch bezahlbar ist. Besserverdienende können wählen und gesellen sich gerne zu Ihregleichen, wie etwa die Zürcher Goldküste oder auch die «mehrbesseren Quartiere» in jeder grösseren Stadt zeigen. Aber das hat Folgen: In gewissen Agglomerationen gebe es das Phänomen der Segregation, sagt Wanner. Also der Entmischung und deutlichen Trennung der Bevölkerung nach Schichten. Wanner sieht auch eine Gefahr der Gettoisierung. Er meint, diese sei in der Westschweiz grösser als in der deutschen Schweiz. Wanner plädiert dafür, dass man diesen unerwünschten Prozess durch gezielte politische Massnahmen bremst.

Resultate der Studie auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen www.bwo.admin.ch unter «Grenchner Wohntage 2017»

Wer genossenschaftlich wohnt,
lebt günstiger. Das belegt eine neue
Studie des Bundes.

Die Kostenmiete macht's aus

Der genossenschaftliche Wohnbau kann sehr modern sein: die Vorzeige-Siedlung Kalkbreite im Zürcher Zentrum.



Bilder M+W



Gemeinnützige wirken der sozialen Entmischung entgegen, und sie bieten durch gute Nachbarschaftsnetze auch mehr Lebensfreude.

Sind Genossenschaftswohnungen wirklich günstiger als konventionelle Mietwohnungen? Leben in gemeinnützigen Wohnungen tatsächlich Menschen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind? Und wie viel Wohnfläche verbrauchen Genossenschaftsbewohner eigentlich? Diese Fragen konnten bisher nur punktuell beantwortet werden. Nun liegt mit der Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus» erstmals wieder eine detaillierte Analyse des gemeinnützigen Sektors vor.

Besonders an begehrten zentralen Lagen sind Genossenschaftswohnungen markant günstiger als kommerzielle Mietwohnungen. In Schweizer Grossstädten kosten Mietwohnungen pro Quadratmeter im Durchschnitt ein Viertel mehr als Genossenschaftswohnungen. In grossen Agglomerationen und kleinen Kernstädten beträgt die Differenz 15 Prozent. Dabei hat sich die Schere zwischen den gemeinnützigen Wohnungen und den übrigen Mietwohnungen seit dem Jahr 2000 weiter geöffnet. Grund für den Preisunterschied ist die Kostenmiete, die besonders an zentralen Lagen ihre Wirkung zeigt: Während Genossenschaften nur die anfallenden Kosten inklusive Rückstellungen verrechnen, können kommerzielle Anbieter an attraktiven Lagen teure Mieten verlangen und hohe Renditen erzielen.

Die günstigen Genossenschaftswohnungen kommen vorwiegend denjenigen Bevölkerungsgruppen zugute, die darauf angewiesen sind. Gemäss der Studie wohnen in den Genossenschaftswohnungen überproportional viele Menschen mit geringen finanziellen Ressourcen. Der Ausländeranteil in Genossenschaften ist zwar tiefer als in anderen Mietwohnungen. Die Aufschlüsselung nach Herkunftsländern zeigt jedoch, dass einzig Ausländer aus wohlhabenden Ländern unterver-

treten sind. Stark übervertreten sind eingebürgerte Schweizerinnen und Schweizer. Insgesamt leben in Genossenschaften gleich viele Menschen mit Migrationshintergrund wie in anderen Mietwohnungen.

An begehrten zentralen Standorten ist das Preisniveau in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Studie untersuchte, ob die dort gelegenen Genossenschaftswohnungen auch wirklich jenen zugute kommen, die darauf angewiesen sind. Fakt ist: Über die letzten Jahre ist der Anteil Gutsausgebildeter in den Mietwohnungen viel stärker gestiegen als in den Genossenschaften. Gemeinnützige Bauträger wirken folglich der Verdrängung schwächerer Bevölkerungsgruppen entgegen. Die Studie zeigt ferner, dass sich Genossenschaftsbewohner dank den tieferen Mieten nicht einfach grössere Wohnungen leisten. Im Gegenteil: Durchschnittlich verbrauchen sie pro Kopf deutlich weniger Fläche als andere Mietende und als Wohneigentümer. Dies bestätigt, dass die bei Genossenschaften weit verbreiteten Belegungsvorschriften greifen. Gemeinnütziges Wohnen ist somit ein effizientes Mittel, um den Wohn- und Grundflächenverbrauch pro Kopf zu senken.

Damit ist es erneut statistisch erhärtet: Gemeinnützige Bauträger wirken dem Preisdruck, der sozialen Entmischung und dem steigenden Flächenverbrauch entgegen und haben somit in vielerlei Hinsicht einen positiven Effekt auf den Wohnungsmarkt. Die Studie kommt zur rechten Zeit: In den nächsten Monaten und Jahren stehen Entscheide zu einem neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement und zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» an.

Studie: www.bwo.admin.ch unter «Das BWO» und «Forschungsberichte»

Wirksames Rezept gegen Wucher

Wer neu in eine Wohnung zieht, kann den Anfangsmietzins anfechten. Ein Recht, das noch viel zu wenig benutzt wird.

Wer eine neue Wohnung bezieht, hat das Recht, die Miete innert 30 Tagen als missbräuchlich anzufechten. Dieses Recht ist in der Deutschschweiz noch wenig bekannt. Zu Unrecht, denn es kann ein wirksames Instrument gegen Wuchermieten sein. Das stellten Fachleute kürzlich an einer Tagung fest, die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband organisiert wurde. Es lohnt sich daher, die Miete beim Einzug genau anzuschauen. Mit einer Anfechtung kann man unter Umständen Tausende von Franken sparen.

Schutz gegen Spekulation

Das Anfechtungsrecht kam 1990 ins Gesetz. Bereits geltende notrechtliche Bestimmungen wurden festgeschrieben. Das Recht, den Anfangsmietzins anzufechten (Art. 270 OR), war als Schutz gegen jedwede Missbräuche gedacht, nicht nur gegen Spekulanten. Der Hauseigentümergeverband wehrt sich bis heute dagegen. Als ob er lauter Spekulanten schützen müsste! Die Vermieterlobby postete einige Einschränkungen ins Gesetz, die noch heute gültig sind. So kann man den Anfangsmietzins nur anfechten, wenn Wohnungsnot herrscht, wenn man sich bei Vertragsabschluss in einer Notlage befand oder wenn der Vermieter den Zins gegenüber dem Vormieter erheblich erhöht hat (gemäss der Praxis um

10% und mehr). Für eine Anfechtung muss jedoch nur eine dieser Voraussetzungen gegeben sein.

Aber weshalb soll man mit dem neuen Vermieter gleich einen Krach riskieren? Und heisst es bei einem Vertrag nicht «Unterschrieben ist unterschrieben»? Gewiss sucht kein Mieter gleich Streit, wenn er die Wohnung wechselt. Aber was ist, wenn man nachträglich feststellen muss, dass man über den Tisch gezogen wurde? Wenn man erfährt, dass der Vormieter für die Wohnung mehrere hundert Franken weniger bezahlt hat, aber an der Wohnung rein gar nichts verbessert wurde? Genau in solchen Fällen soll die Möglichkeit bestehen, sich gegen einen überrissenen Mietzins wehren zu können. Viele Mietende machen in den Städten die Erfahrung, dass Vermieter die Wohnungsknappheit ausnützen: Sie schlagen bei Mieterwechseln massiv auf, um mehr Geld aus der Liegenschaft herauszuholen.

Die Anfechtung der Anfangsmiete ist rechtlich keine einfache Sache. MV-Anwalt François Zutter sagt deshalb: «Wir empfehlen sehr, sich vor dem Gang zur Schlichtungsstelle beim MV zu erkundigen.» Denn bei der Prüfung der Frage, ob der Mietzins missbräuchlich ist, spielt der übersetzte Ertrag eine wichtige Rolle. Es kommt eine Renditeberechnung zum Zug, bei der die Investitionen des Eigentümers im Mittelpunkt stehen. Diese Rechnung ist ziemlich kompliziert und hängt auch vom Alter des Wohnblocks und den noch zur Verfügung stehenden Daten ab. Hier nur so viel: Die Nettorendite ist gemäss Bundesgericht dann missbräuchlich, wenn sie 0,5 Prozent über dem Referenzzinssatz (derzeit 1,5%) liegt. Und die Bruttorendite ist es, wenn sie mehr als 2 Prozent darüber liegt.

Meist erfolgreich

Die Erfahrungen aus Streitfällen zeigen, dass viele Vermieter bei Mieterwechseln zwar die Gelegenheit zum Aufschlagen benützen, dann aber schnell zurückkriechen, wenn sie merken, dass sich ein Mieter wehrt. Sie versuchen es halt einfach. So resultiert bei den meisten dieser Anfechtungen ein Kompromiss, ohne aufwendige Berechnung. Konkret: ein tieferer Mietzins als verlangt. Und das ist bereits ein Erfolg für alle Mietenden, die sich den «Bschiss» nicht gefallen lassen und deshalb aktiv werden.

Wer umzieht, sollte den Anfangsmietzins scharf unter die Lupe nehmen.



Staatlich subventionierter Rausschmiss



Niklaus Scherr

Der Befund des Stadtzürcher Statistikamts ist alarmierend: Von 2008 bis 2016 haben private Vermieter mehr als jede dritte Wohnung (37 Prozent) bei einem Umbau leergekündigt. Damit nicht genug: Lag die Kündigungsrate 2008 bis 2010 noch bei 25 Prozent, betrug sie 2014 bis 2016 bereits 46 Prozent. Die ökonomische Logik dahinter ist banal: Renoviert ein Vermieter im bewohnten Zustand, bleibt der Zinsaufschlag mietrechtlich beschränkt. Bei einer Neuvermietung kann er den Markt voll ausreizen.

Mit der Subventionierung von Leerkündigungen und Abbrüchen wird die im vergangenen Mai angenommene Energiestrategie 2050 des Bundes hier zusätzlichen Schub bringen:

- Für Sanierungszuschüsse wird ein Drittel der CO₂-Abgabe auf Brennstoffen – 450 statt bisher 300 Mio Franken – zur Verfügung gestellt
- Neu dürfen private Hausbesitzer energetische Sanierungskosten bei den Steuern über drei Jahre abziehen – und sogar die Abbruchkosten für einen Neubau geltend machen.

Zwar schreibt die Mietrechtsverordnung vor, dass Vermieter Zuschüsse für Energiesanierungen bei Mieterhöhungen abziehen müssen. Doch das bleibt toter Buchstabe, wenn die Wohnung leergekündigt und zum Marktmietpreis neu vermietet wird. Und die steuerlichen Erleichterungen kassieren die Vermieter so oder so, ob sie ihre Mieterinnen und Mieter auf die Strasse stellen oder nicht. Ein Blick zurück auf die Parla-

mentsdebatte zur Energiestrategie 2050 hinterlässt aus Mietersicht einen mehr als schalen Nachgeschmack. Im Einklang mit der Hauseigentümerlobby pries etwa der heutige Berner Stäpi Alec von Grafenried als offizieller Sprecher der Grünen den Steuerabzug von Abbruchkosten als Direttissima zur 2000-Watt-Gesellschaft. In der Welt dieser Öko-Technokraten scheint es nur Gebäude zu geben und keine Menschen, die sie bewohnen. CVP-Mann Stefan Müller-Altermatt verspottete den Antrag von Jacqueline Badran (SP), Energiesubventionen an Massnahmen gegen missbräuchliche Mieterhöhungen zu knüpfen: Beide Dinge hätten «so viel miteinander zu tun wie Gustav mit Gasthof». Im Ständerat wurde die Forderung, Energiesubventionen nur auszurichten, wenn Mietverhältnisse nicht gekündigt werden, mit 24 gegen 11 Stimmen niedergestimmt. Bundesrätin Doris Leuthard mimte Verständnis, befand aber, bei Leerkündigungen handle es sich bloss um «Einzelfälle in städtischen Gebieten», und sowas müsse separat im Mietrecht geregelt werden.

Für die Mieterbewegung hat die Energie-debatte mit einer Niederlage geendet. Im Gebäudebereich werden die Lasten völlig ungleich verteilt. Nehmen wir die Stadt Zürich. Hier wohnen 90 Prozent der Haushalte zur Miete. Über ihre Heizkosten berappen Mietende also den überwältigenden Teil der CO₂-Abgabe. Ein Drittel davon landet als Subvention in den Taschen der Vermieter und der Eigenheimbesitzer – ohne die geringste Auflage. Mangels griffigem Kündigungsschutz zahlen Mietende oftmals die Zeche mit dem Verlust ihrer angestammten Wohnung. Ausser Jacqueline Badran haben die Linken und Grünen in den Räten wenig Biss gezeigt. Für allzu viele ist der Kampf gegen den Klimawandel eine heilige Kuh, dem alles, auch die Verteilungsgerechtigkeit, geopfert wird. Hier will und muss die eidgenössische MV-Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» nachfassen.

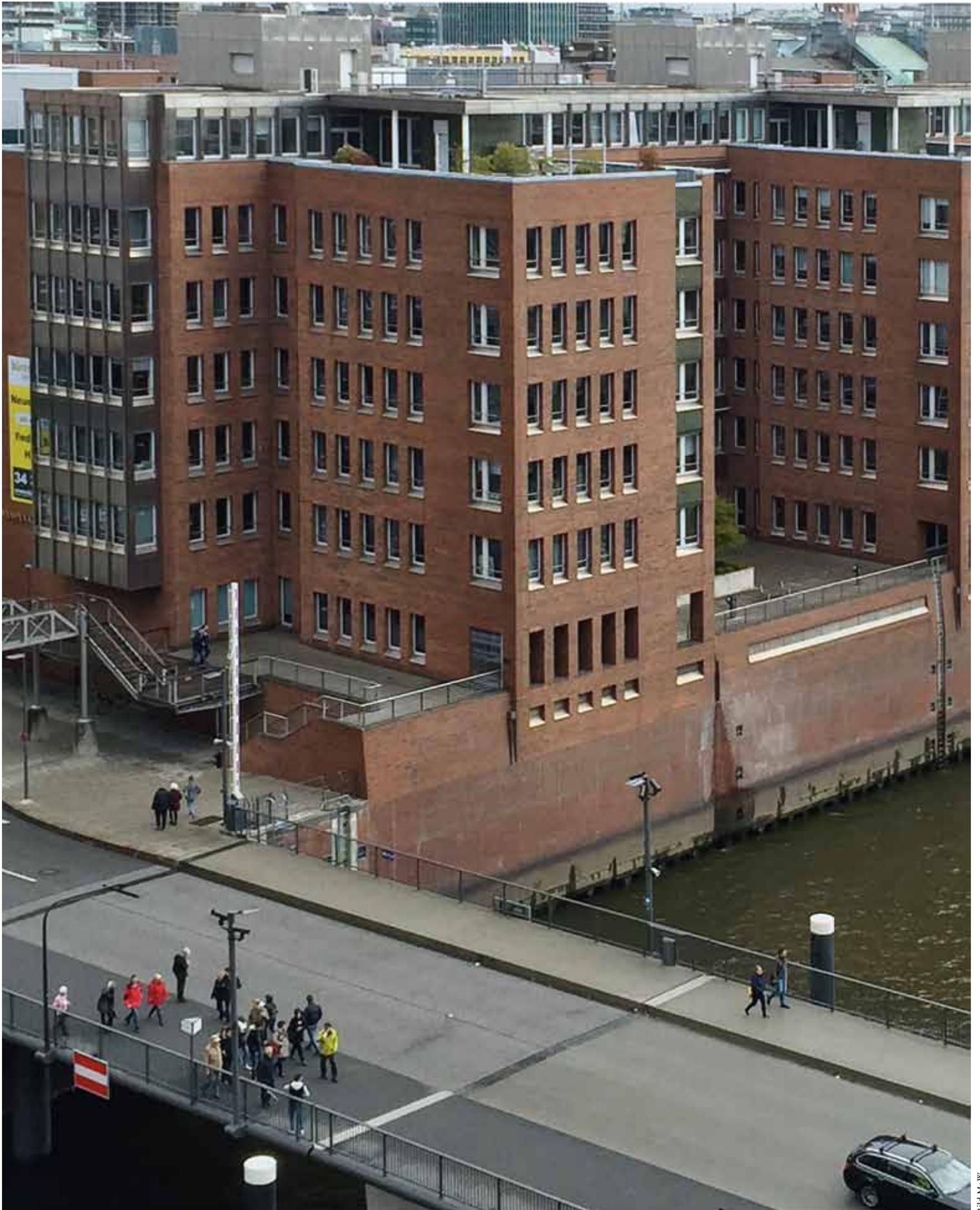


Bild: M+W

Die Mietbelastung in deutschen Grossstädten (im Bild Hamburg) wächst ungebremst.

Steigende Mieten, unwirksame Mietpreisbremse: In deutschen Grosstädten spitzt sich die Lage zu.

Anton, zieh die Bremse an!

Eine Studie sorgt für Gesprächsstoff. Es geht um die Belastung der Haushalte durch hohe Mieten. Erstmals werfen Daten der Hans-Böckler-Stiftung und der Humboldt-Universität Berlin ein Schlaglicht auf die finanzielle Belastung in grösseren Städten wie Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln oder Hannover. Die Ergebnisse sind erschreckend. 40 Prozent der Haushalte müssen mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Das sind rund 5,6 Millionen, in denen gegen 8,6 Millionen Menschen leben. Über eine Million

Wohnen in deutschen Städten ist zu teuer.

Haushalte brauchen sogar mehr als die Hälfte ihres Verdienstes. Und 1,3 Millionen Haushalte haben nach Abzug der Miete noch weniger Geld zur Verfügung, als wenn sie Sozialhilfe beziehen würden. Über alle in der Studie berücksichtigten Städte berechnet, liegt die mittlere Mietbelastung bei 27 Prozent.

Diese Zahlen enthalten sozialen Sprengstoff. Denn gemäss Fachleuten gilt eine Mietbelastung von mehr als 30 Prozent des Einkommens als problematisch. Es bleibt dann zu wenig Geld für die übrige Lebenshaltung übrig. Laut den Autoren der Studie spiegeln die Ergebnisse die wachsende Ungleichheit in Deutschland wider. Ja, die Wohnbedingungen selber seien ein Faktor, der zur sozialen Spaltung beitrage. Oder anders gesagt: Hohe Mietkosten treiben die Gesellschaft auseinander. Bisher war kaum bekannt, dass die Mietbelastung ein derartiges Ausmass angenommen hat.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat aber schon lange auf die Mietexplosion hingewiesen. Erst als Mietende 2015 auf

die Strasse gingen, bequemte sich die Regierung Merkel zu Massnahmen. Sie erliess eine Mietpreisbremse: Aufschläge sind fortan nur noch bis zu 10 Prozent über den ortsüblichen Mieten erlaubt. Doch die Bremse versagt den Dienst. Sie gilt nicht überall, hat zu viele Ausnahmen und greift gerade bei den hapigsten Aufschlägen nicht, nämlich nach Sanierungen. Zudem sabotiert die Vermieterlobby die vom DMB geforderten Nachbesserungen. Sie betreibt gar die Abschaffung der Bremse mit der zynischen Begründung, sie wirke nicht.

Der DMB ist alarmiert. «Die Politik muss handeln», fordert Verbandsdirektor Lukas Siebenkotten. Wohnpolitik müsse ein Schwerpunkt der neuen Bundesregierung werden. Der oberste Mieterchef hat klare Vorstellungen, was zu tun ist. So verlangt er den Bau von mindestens 400'000 bezahlbaren Wohnungen pro Jahr, damit sich die Lage entspannt. Weiter will er missbräuchliche Aufschläge nach Renovationen verhindern. In Deutschland dürfen 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Diese Umlage sei viel zu hoch, sie müsse auf 4 Prozent gesenkt werden. Sodann fordert Siebenkotten eine Verschärfung der Mietpreisbremse sowie Strafen für Vermieter, die sie missachten. Schliesslich soll der Staat das Wohngeld regelmässig erhöhen. Bisher wird das nur alle sechs bis sieben Jahre getan.

«Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Grosstädten». Download der Studie: bit.do/impulso882

MIETEN, FAHREN, SPAREN!

Freuen Sie sich als Mitglied des Mieterinnen- und Mieterverbandes in der Schweiz über

**20% Rabatt
auf Nutzfahrzeuge***

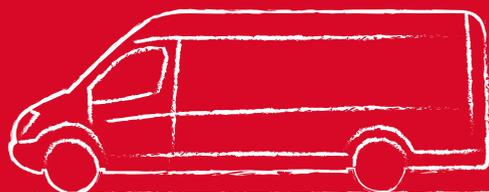
**10% Rabatt
auf Personenwagen***

und geniessen Sie auch im Ausland attraktive Sonderkonditionen auf Ihren Urlaubswagen!

Jetzt buchen auf www.avis.ch mit der AWD-Nummer D935700.

Avis wünscht gute Fahrt!

*auf rabattfähige Raten, nicht kumulierbar mit Specials und Sonderangeboten



www.avis.ch

AVIS® We try harder



**Hausverein
SCHWEIZ**

Die faire Alternative zum
Hauseigentümergeverband

Wir schützen Sie vor Knebel- verträgen beim Kaufen und Bauen

**Jetzt
beitreten**

Mitgliedschaft
bis Ende Jahr gratis
www.hausverein.ch
031 311 50 55

Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE 0900 900800
(CHF 4.40/Min.)



Für Nichtmitglieder und Mietende, die es eilig haben.
Auf der Hotline beantworten FachjuristInnen Ihre mietrechtlichen Fragen.

Werktags 9 bis 12.30 h, montags bis 15 h

Legen Sie vor dem Anruf allfällige Unterlagen (Mietvertrag, Kündigung usw.) bereit.



Anna Kley
beantwortet Ihre Fragen

Ist der Aufschlag erlaubt?

Frage

Ich ziehe bei meinem Freund ein. Er wohnt schon länger in dieser Wohnung. Nun verlangt der Vermieter, dass wir gemeinsam einen neuen Mietvertrag unterzeichnen. Dabei will er den Mietzins gerade um 20 Prozent erhöhen. Darf er das?

Hotline

Zunächst einmal sind Sie nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen. Der bisherige Mietvertrag mit Ihrem Freund bleibt gültig, auch wenn Sie einziehen. Falls der Vermieter wegen Ihrem Einzug eine Kündigung aussprechen würde, könnte Ihr Freund diese mit guten Erfolgsaussichten als missbräuchlich anfechten.

Somit stellt sich für Sie die Frage, ob Sie lieber einen gemeinsamen Mietvertrag haben oder ob Ihr Freund allein Mieter sein soll. Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile. Bleibt Ihr Freund allein Mieter, ist klar, dass im Falle einer Trennung Sie die Wohnung verlassen müssen. Mit einem gemeinsamen Vertrag müssten Sie aushandeln, wer geht und wer bleibt. Ein Problem könnte sein, dass Sie den gemeinsamen Vertrag nur gemeinsam kündigen können. Wenn Sie beispielsweise gehen wollen, Ihr Freund aber nicht bereit ist, eine Kündigung mitzuunterzeichnen, bleiben Sie sozusagen im Mietverhältnis «gefangen».

Wenn Sie sich für einen gemeinsamen Vertrag entscheiden, will der Vermieter ja um 20 Prozent aufschlagen. Sie könnten den Vertrag unterzeichnen und den neuen Mietzins innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Wir können Ihnen zwar nichts garantieren – wenn aber die Wohnung bisher nicht ganz ausgesprochen günstig war, haben Sie gute Aussichten, dass der neue Mietzins reduziert wird.

Sind fünf Jahre zulässig?

Frage

Der Vermieter unserer neuen Wohnung legt uns einen Vertrag vor, den wir bis im Herbst 2019 nicht kündigen könnten. Ist sowas erlaubt?

Hotline

Ja, dieser Vertrag steht absolut im Einklang mit dem Mietrecht. Das Gesetz sieht nur Mindestkündigungsfristen vor – für Wohnungen drei Monate, für Geschäftsräume sechs Monate. Längere Bindungen sind zulässig. Wenn Sie den vorliegenden Mietvertrag so unterschreiben, können Sie erstmals auf den darin erwähnten Zeitpunkt im Herbst 2019 kündigen.

Gemäss Art. 27 des Zivilgesetzbuchs ist eine übermässige Bindung zwar unzulässig. Gestützt auf diese Bestimmung könnte auch eine lange Vertragsdauer in einem Mietvertrag ungültig sein. Ob eine übermässige Bindung vorliegt, müsste ein Gericht im Einzelfall

unter Würdigung aller Umstände entscheiden. Bei einer zweijährigen Vertragsdauer ist aber mit Bestimmtheit nicht von einer übermässigen Bindung auszugehen. Solche Verträge sind üblich. Auch eine fünfjährige Mietdauer wird immer wieder vereinbart, vor allem bei grösseren Mietobjekten. Bei Geschäftslökalen wird häufig sogar eine zehnjährige Vertragsdauer abgemacht. Bei 20 Jahren kann man sich zweifellos fragen, ob eine übermässige Bindung vorliegt. Die Antwort hängt unter anderem davon ab, um wen es sich bei den Beteiligten handelt. Eine grosse Firma kann sich sicher länger binden als eine Privatperson.

Auch aus einem Vertrag, der bis Herbst 2019 unkündbar ist, können Sie sich allerdings früher befreien, wenn Sie eine zumutbare und zahlungsfähige Nachmiete stellen.

Die Freundin zieht ein, der Mietzins geht rauf – ist das erlaubt?



Bild M+W



Bildmontage M+W

Die Privatsphäre ist geschützt. Auch ein Vermieter hat sie zu respektieren.

Ich muss draussen bleiben

Wenn Sie eine Wohnung mieten, wird diese zu Ihrer Privatsphäre. Der Vermieter hat dann grundsätzlich keinen Zutritt mehr. Aber er hat ein Besichtigungsrecht.

«Dieses Haus gehört immer noch mir!», sagt Ihr Vermieter mit drohendem Unterton. Er hat bei Ihnen geklingelt und will kontrollieren, ob die Fenster dicht sind. Sie haben jetzt aber gerade Besuch und wollen ihn nicht hereinlassen. Kann er darauf bestehen, eingelassen zu werden? Nein! Gemäss Art. 257h OR darf der Vermieter Ihre Wohnung zwar betreten, wenn dies für den Unterhalt nötig ist. Gestützt darauf kann er beispielsweise jedes Jahr einmal vorbeikommen, um die Dichtigkeit der Fenster zu überprüfen. Falls er grössere Unterhaltsarbeiten plant, darf er sich Ihre Wohnung auch zusammen mit Handwerkern ansehen.

Aber er muss seinen Besuch in jedem Fall rechtzeitig ankündigen, nach einer ungeschriebenen Regel mindestens 24 bis 48 Stunden im Voraus. Gemäss Art. 257h OR hat er bei einer Besichtigung zudem «auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen». Das heisst, Sie können den Zutritt verweigern, wenn Ihnen der angekündigte Termin speziell ungelegen kommt. Teilen Sie das dem Vermieter rechtzeitig mit. Am besten schlagen Sie dabei gleich einen anderen Zeitpunkt vor.

Ebenfalls ein Zutrittsrecht hat der Vermieter, wenn Sie ausziehen oder wenn die Liegenschaft verkauft wird. Dann darf er Kauf- oder Mietinteressenten durch Ihre Wohnung führen. Auch in diesem Fall gilt Art. 257h OR. Das heisst, er muss seinen Besuch rechtzeitig vorankündigen, und Sie können eine Verschiebung verlangen, wenn Ihnen einen Termin aus triftigen Gründen ungelegen kommt. Nicht zulässig ist hingegen eine Inspektion, ob Sie ordentlich aufgeräumt und geputzt haben. Die Ordnung in Ihrer Wohnung geht den Vermieter nichts an, solange Sie keine feuergefährlichen Gegenstände sta-

peln oder haufenweise stinkenden Müll vergammeln lassen. Dem Vermieter den Zugang zur Wohnung um jeden Preis zu verweigern, ist jedoch nicht ratsam. Denn wenn Sie ihn zu Unrecht nicht hereinlassen, können Sie als Mieterin oder Mieter schadenersatzpflichtig werden. Dann müssen Sie unter Umständen für die Stundenlöhne von Handwerkern aufkommen, die unverrichteter Dinge wieder abziehen mussten. In krasen Fällen kann der Vermieter von Ihnen sogar eine Entschädigung für eine verpatzte Wiedervermietung verlangen. Ob Sie den Zutritt zu Recht oder zu Unrecht verweigert haben, ist eine Ermessensfrage. Sie wird im Streitfall erst nachträglich in einem

Der Vermieter muss seinen Besuch ankündigen.

Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren entschieden. Der Vermieter darf sich im Falle einer ungerechtfertigten Zutrittsverweigerung allerdings nicht eigenmächtig Einlass verschaffen. Sonst macht er sich strafbar. Er kann jedoch eine richterliche Verfügung beantragen, die ihm Zutritt verschafft.

Es gibt auch bequeme Vermieter. Nehmen wir an, Sie ziehen demnächst aus. Verschiedene Interessierte möchten sich nun Ihre Wohnung ansehen. Diesen gibt der Vermieter einfach Ihre Telefonnummer und sagt Ihnen, Sie sollten mit ihnen einen Termin abmachen und ihnen die Wohnung zeigen. Das kann man so machen, wenn Sie damit einverstanden sind. Unter Umständen ist es ja einfacher, Sie können die Termine so legen, wie sie Ihnen passen. Sie sind aber nicht dazu verpflichtet. Interessierten die Wohnung zu zeigen, ist grundsätzlich Sache des Vermieters.



Bild M.1-W

Nur im Notfall dürfen Vermieter ohne Anmeldung eine Wohnung betreten.

Vielleicht hat Ihr Vermieter einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung. Das ist allerdings nicht korrekt. Gemäss Gesetz hat er Ihnen die gemietete Wohnung zum ausschliesslichen Gebrauch zu überlassen. Das heisst, er muss Ihnen bei Mietbeginn sämtliche Schlüssel übergeben. Wenn Sie das wollen und auch er damit einverstanden ist, können Sie ihm natürlich einen Schlüssel überlassen. Etwa damit er während den Ferien Ihre

Wechseln Sie bei Bedarf den Schlosszylinder aus.

Pflanzen giessen kann oder damit irgendwo noch ein Schlüssel vorhanden ist, sofern Sie den eigenen verlieren. Das ist aber eine absolut freiwillige Abmachung. Ungültig ist jedenfalls eine vorgedruckte Klausel im Mietvertrag, wonach Sie dem Vermieter oder Hauswart einen Schlüssel überlassen müssen. Gewisse Mietverträge verlangen, dass Sie als Mieterin oder Mieter bei längerer Abwesenheit bei einer leicht erreichbaren Vertrauensperson einen Schlüssel hinterlegen. Auch eine solche Vertragsbestimmung ist nicht unbedingt gültig.

Wenn Sie beispielsweise für mehrere Monate verreisen, müssen Sie allerdings gewährleisten, dass der Vermieter sein gesetzliches Zutrittsrecht wahrnehmen kann. Etwa wenn er Unterhaltsarbeiten planen und ausführen muss. Sonst können Sie schadenersatzpflichtig werden. Bei längerer Abwesenheit ist es eh sinnvoll, jemanden zu beauftragen, ein Auge auf die Wohnung zu werfen.

Was können Sie als Mieterin oder Mieter unternehmen, wenn der Hauswart oder Vermieter gegen Ihren Willen einen

Schlüssel zu Ihrer Wohnung besitzt? Grundsätzlich könnten Sie den Schlüssel herausverlangen, notfalls indem Sie die Mietschlichtungsbehörde oder das Gericht anrufen. Das ist aber aufwendig. Zudem kann der Vermieter ja über mehrere Schlüssel verfügen oder noch einen nachmachen lassen, bevor er ihn Ihnen übergibt. Vielleicht sind Sie ja nicht einmal sicher, ob der Vermieter einen Schlüssel hat, sondern hegen nur einen Verdacht. Eine praktische Lösung ist in solchen Fällen, den Schlosszylinder auszuwechseln zu lassen. Dabei handelt es sich streng genommen um eine bauliche Veränderung am Mietobjekt, die Sie vor Ihrem Auszug auf eigene Kosten rückgängig machen müssen. Bewahren Sie den ursprünglichen Schlosszylinder also auf und lassen Sie ihn vor der Wohnungsabgabe wieder einsetzen!

Kann Ihnen der Vermieter kündigen, wenn Sie den Schlosszylinder auswechseln? Laut Art. 260a OR benötigen Sie für eine derartige bauliche Veränderung am Mietobjekt zwar tatsächlich die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Wenn Sie sich darüber hinwegsetzen, müssen Sie beim Auszug zunächst aber nur auf eigene Kosten wieder den ursprünglichen Zustand herstellen. Solange Sie das Mietobjekt nicht schwer beschädigen, ist eine Kündigung kaum gerechtfertigt.

Kündigung wegen Zahlungsverzug



Die Kündigung wegen Zahlungsverzug ist unwirksam, wenn im Zeitpunkt ihrer Mitteilung keine Rückstände vorliegen. Die Berufung auf diese Unwirksamkeit ist nicht missbräuchlich, wenn der Mieter inzwischen die Zahlung von weiteren Mietzinsen eingestellt hat. Das entbindet den Vermieter nicht, diese Rückstände unter Androhung einer vorzeitigen Kündigung abzumahnen und für die Bezahlung die gesetzliche Mindestfrist einzuräumen.

Art. 257d OR

Das Mietverhältnis über die 5½-Zimmerwohnung begann am 1. Juni 2011. Die Vermieterin kündigte den Mietvertrag ein erstes Mal vorzeitig wegen Zahlungsverzug per 30. Juni 2015, doch erwies sich diese Kündigung als formungültig. Daher wiederholte sie die Kündigung am 17. Dezember 2015 per 31. Januar 2016. Das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West wies das Kündigungsschutzbegehren der Mieter ab. Die Mieter legten Berufung ein. Sie stellten sich auf den Standpunkt, dass die Mietzinse durch Verrechnung bis Ende Februar 2016 gedeckt seien und die zweite Kündigung daher unwirksam sei. Den geltend gemachten Sachverhalt stellte auch das Kantonsgericht fest. Doch erachtete es die Berufung auf die Unwirksamkeit der Kündigung als rechtsmissbräuchlich, weil die Mieter im Laufe des Kündigungsschutzverfahrens ihre Mietzinszahlungen eingestellt hatten. Dabei stützte sich das kantonale Gericht auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach auch eine Kündigung mit zu kurz angesetzter Frist geschützt wird, wenn der Mieter seine Mietzinszahlung eingestellt hat und

unabhängig von der angesetzten Frist nicht beabsichtigt, den ausstehenden Betrag zu begleichen.

Doch das Bundesgericht liess diese Auslegung nicht gelten. Das kantonale Gericht verkenne, dass in diesen Fällen bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein Mietzinsrückstand vorlag. Im Unterschied dazu gerieten die Mieter im vorliegenden Fall erst nach Mitteilung der Kündigung in Zahlungsverzug. Genau für diesen Fall ermögliche das Gesetz dem Vermieter, die vorzeitige Kündigung wegen Zahlungsverzug auch während eines laufenden Verfahrens einzuleiten. Rechtsmissbrauch könne schon deshalb nicht vorliegen, weil dem Mieter die gesetzlich vorgeschriebene letzte Zahlungsfrist und der damit verbundene Schutz nicht vorenthalten werden dürfe. Der Vermieter werde nicht schon deshalb vom Vorgehen nach Art. 257d OR entbunden, weil der Zahlungsrückstand in einem laufenden Gerichtsverfahren eintritt.

BGer 4A_581/2016, 25. April 2017 (Original französisch)

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch

Rechtsberatung:

T 062 888 10 38

Telefonische Rechtsberatung:

Nur für Mitglieder: Di 13–17h,

Allgemein: Mo und Di 8–12h,

Do 14–19h, Sa 9–12h

Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

Basel

MV Basel

www.mieterverband.ch/basel

www.mvbasel.ch

Am Claraplatz

(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)

T 061 666 60 90,

F 061 666 60 98

Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung: Kostenlose

Rechtsberatung für MV-Mitglieder.

Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag

Sprechstunde: Mo–Do 17–19h

(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne
Vor Anmeldung

Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung

Telefonische Rechtsberatung:

T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,

Mo–Do 13–16h (Ortsstarif)

Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben

und Fachberatung bei Mängeln:

T 061 666 60 90 (Desk)

T 061 666 60 99 (Band)

Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:

Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel oder

info@mvbasel.ch

Gruppenberatungen, Sammelklagen:

T 061 666 60 90 (Desk)

T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel

www.mieterverband.ch/baselland

T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)

F 061 555 56 58

Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h

Telefonische Rechtsberatung:

T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h

Persönliche Rechtsberatung:

Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8
(Advokaturbüro)

Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,

Pfluggässlein 1

Reinach: Mi 17.30 – 18.30h,

Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

Monbijousstrasse 61, 2. Stock,

3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,

T 0848 844 844

www.mieterverband.ch/bern

Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-

glieder durch spezialisierte Juristinnen

und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,

Langenthal, Münsingen, Urtenen-Schön-

bühl, Steffisburg, Thun

Sprechstunden für alle Orte nur nach

Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:

T 0848 844 844.

Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitthen, T

0848 023 023

(keine telefonische Rechtsauskünfte),

mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch

Sekretariat: Susanne Heiniger

Rechtsberatung:

Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal

Spielgruppe) Alfons-Aeby-Strasse 15,

jeden 2. und 4. Mi im Monat, 19.30–

20.30h)

Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,

Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten, jeden

1. und 3. Mo im Monat, 19–20h

Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei

Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19h

Glarus

MV Glarus

8867 Niederurnen

T 0848 051 051,

info@gl.mieterverband.ch

Rechtsberatung:

Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-

der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-

beitrag.

Do 14.00–17.00 Uhr

T 0848 051 051

Wohnungsabnahmen Paritätischer

Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):

T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

Graubünden

MV Graubünden

Postfach 361, 7004 Chur,

T 0848 064 064, 081 534 05 95

graubuenden@mieterverband.ch

Rechtsberatung:

T 081 253 60 62, Mo 12.30–14h,

Mi 15–18h und Fr 12.30–14h

Wohnungsabnahmen:

T 0848 064 064,

T 081 534 05 95

graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,

Obwalden und Uri zuständig

www.mieterverband.ch/luzern

Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern

Telefonische Rechtsberatung:

T 041 220 10 22, Di–Fr 9–13h

Rechtsberatung Luzern:

ohne Voranmeldung: Di/Do 17.30–18.30h

Persönliche Termine,

nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St.Gallen/Thurgau/Appenzel

MV Ostschweiz

St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen

T 071 222 50 29

Rechtsberatung:

St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h

(ohne Voranmeldung),

Do 14–19h (nur nach telefonischer Voran-

meldung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)

Buchs: Schingasse 6,

jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h

Wattwil: Gemeindehaus,

jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h

(nur nach Voranmeldung)

Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,

T 055 240 93 83

Kreuzlingen: Hauptstrasse 23

1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia

Do 18–19.30h, Voranmeldung möglich

Keine Beratung in den Schulferien

Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9 (Büros des

Gewerkschaftsbundes Thurgau),

Di 18–19.30h,

Keine Beratung in den Schulferien.

Telefonische Kurzauskünfte:

St.Gallen:

T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h

Region See und Gaster:

T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen

T 052 624 13 87

Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des

Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,

T 052 630 09 01

Schwyz

MV Kanton Schwyz

Postfach 527, 6440 Brunnen

www.mieterverband.ch/schwyz

mvsz@bluewin.ch

Wohnungsabnahmen und Fachberatung

bei Mängeln: Mo–Fr

T 0848 053 053

Rechtsberatung:

Mo–Fr, Erstanmeldung über

T 0848 053 053

Telefonische Direktwahl des zuständigen

Beraters (s. Begrüssungsschreiben p. Mail

oder Brief)

Sekretariat: Mo–Fr Tel. 0848 053 053

Solothurn

MV Solothurn, MV Grenchen, MV Olten

Geschäftsstelle

T 0848 062 032, Mo–Fr 14–17h

MV Solothurn

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,

4502 Solothurn,

T 0848 06 20 32

Rechtsberatung:

Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstrasse 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,

T 0848 062 032, täglich von 14–17h

Rechtsberatung:

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

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,

Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten

Rechtsberatung:

Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &

Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,

2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,

mit Voranmeldung

T 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3,

Café le Président

Mo ab 18.30–20.30h,

T 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,

1951 Sion,

T 027 322 92 49, Mo 9–11h und

14–17.30h, Voranmeldung erwünscht

Mo–Di 8.30–11.30h,

T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

Sekretariat: Industriestr. 22, PF 7721,

6302 Zug,

T 041 710 00 88,

F 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,

T 041 710 00 88.

Persönliche Rechtsberatung auf

telefonische Terminvereinbarung:

T 041 710 00 88.

Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Zürich

MV Zürich

Zürich: Tellstrasse 31, 8004 Zürich

Bus 31 bis Kanonengasse

Bus 32 bis Militär-/Langstrasse

T 044 296 90 20

Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur: Merkurstrasse 25,

8400 Winterthur

T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Vollständig überarbeitet

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt jetzt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. Für alle, die es etwas genauer wissen wollen, ein Muss für Profis und Interessierte! Auf 1000 Seiten handeln 14 langjährig versierte Mietrechtsexpertinnen und -experten alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, auch die wichtigen Neuerungen der letzten Jahre wie die neue Zivilprozessordnung und die Änderungen der Mietrechtsverordnung VMWG. Die Rechtsprechung bis Sommer 2016 ist aufgearbeitet. Kein anderes Werk bietet einen solchen tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht.

Bestellen Sie noch heute!

Mitglieder: Fr. 95.–; *Nichtmitglieder:* Fr. 153.– (zuzüglich Versandkosten)



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

Paritätische Lebensdauertabelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- + Geschäftsräumen; 80 Seiten

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste/ Wohnungsabnahmeprotokoll 3-teilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle; Fr. 6.– (zuzüglich Versandkosten)

Mietvertrag 3-teilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen; Fr. 5.– (zuzüglich Versandkosten)

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

Wohnungsordner Mit Register, Tipps, Lebensdauertabelle und Gesetz und Verordnung; Fr. 20.– (zuzüglich Versandkosten)



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Nebenkosten und Heizungsabrechnung Mit Muster von korrekten Abrechnungen. Beilage: Heizölpreise. 35 Seiten

Problemlos Zügeln Umzug ohne Stress. 28 Seiten

Abschluss eines Mietvertrages Worauf man achten muss. 28 Seiten

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

Der ausserterminliche Auszug Musterbriefe. Beilage: Formular für MieterinteressentInnen. 20 Seiten

Kündigung Beilage: Kündigungsformular. 28 Seiten

So bestellen Sie die MV-Ratgeber

Telefon: 043 243 40 40

E-Mail: info@mieterverband.ch

Webseite: www.mieterverband.ch unter «Drucksachen bestellen»

Postadresse: Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz, Bäckerstrasse 52,
8004 Zürich



Nur noch für die Miete schaffen...? Niklaus Scherr's Buch über die hundertjährige Geschichte des MV Zürich ist eine ebenso spannende wie lehrreiche Lektüre.

Mitglieder: Fr. 10.–; *Nichtmitglieder:* Fr. 15.–.

Zu beziehen bei: Telefon 044 296 90 20, info@mvz.ch
www.mieterverband.ch/zuersch



Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis

Das Verfahren im Mietrecht hat seine Tücken. Sei es vor Schlichtungsbehörde oder vor Mietgericht – genaue Kenntnisse sind unerlässlich. Experte Richard Püntener stellt das neue Zivilprozessrecht im Mietverfahren dar und macht Vorschläge für eine Reform. 490 Seiten.

Zu beziehen bei: Verlag Helbing Lichtenhahn, Zürich 2016, CHF 98.–



Efeu zum Thema «Zutrittsrecht des Vermieters»

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

News

Referenzzins bleibt

Der mietrechtliche Referenzzinssatz hat sich per 1. Dezember nicht verändert. Er bleibt gemäss Bundesamt für Wohnungswesen wie bis anhin bei 1,5 Prozent. Der Durchschnittszins der Hypotheken sank gegenüber der letzten Erhebung im September von 1,58 auf 1,56 Prozent. Die letzte Änderung erfolgte per 1. Juni 2017. Der Satz sank damals von 1,75 auf 1,5 Prozent.

15 Milliarden im falschen Sack

Die Vermieter zahlen heute insgesamt 15 Milliarden Franken weniger Hypothekenzinsen als im Jahr 2008. Dies hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ausgerechnet. Damals lag der Referenzzinssatz bei 3,5 Prozent. Inzwischen hat er sich wegen der anhaltenden Tiefzinspolitik auf 1,5 Prozent mehr als halbiert. Weil längst nicht alle Vermieter ihre gesunkenen Kosten an die Mietenden weitergaben, ja sogar viele Mieten noch gestiegen sind, findet eine milliarden-schwere Umverteilung auf Kosten der Mietenden statt. Daher empfiehlt der SMV all jenen, die noch keine Mietzinssenkung verlangt

haben, dies unbedingt nachzuholen. Das korrekte Vorgehen zeigt die Webseite www.mieterverband.ch.

Keine Spur von Entwarnung

Entgegen Medienberichten ist auf dem Wohnungsmarkt in den Agglomerationen keine Entspannung in Sicht. Leerstände wegen Überproduktion gibt es höchstens bei Wohnungen im teureren Segment. Eine interaktive Karte mit aktuellen Marktmieten, die der «Tages-Anzeiger» unlängst publiziert hat, zeigt dies klar. Danach stehen für eine Familie mit einem Einkommen von 6000 bis 7000 Franken, die eine Vierzimmerwohnung sucht, in Bern nur 19% der Wohnungen, in Luzern 19,5%, in Basel 8,6%, in Zug 1,5% und in Zürich sogar nur 1,3% der Wohnungen zur Verfügung. Wer ein kleineres Einkommen hat, hat eine noch geringere Auswahl und muss dementsprechend noch länger suchen.