

MW

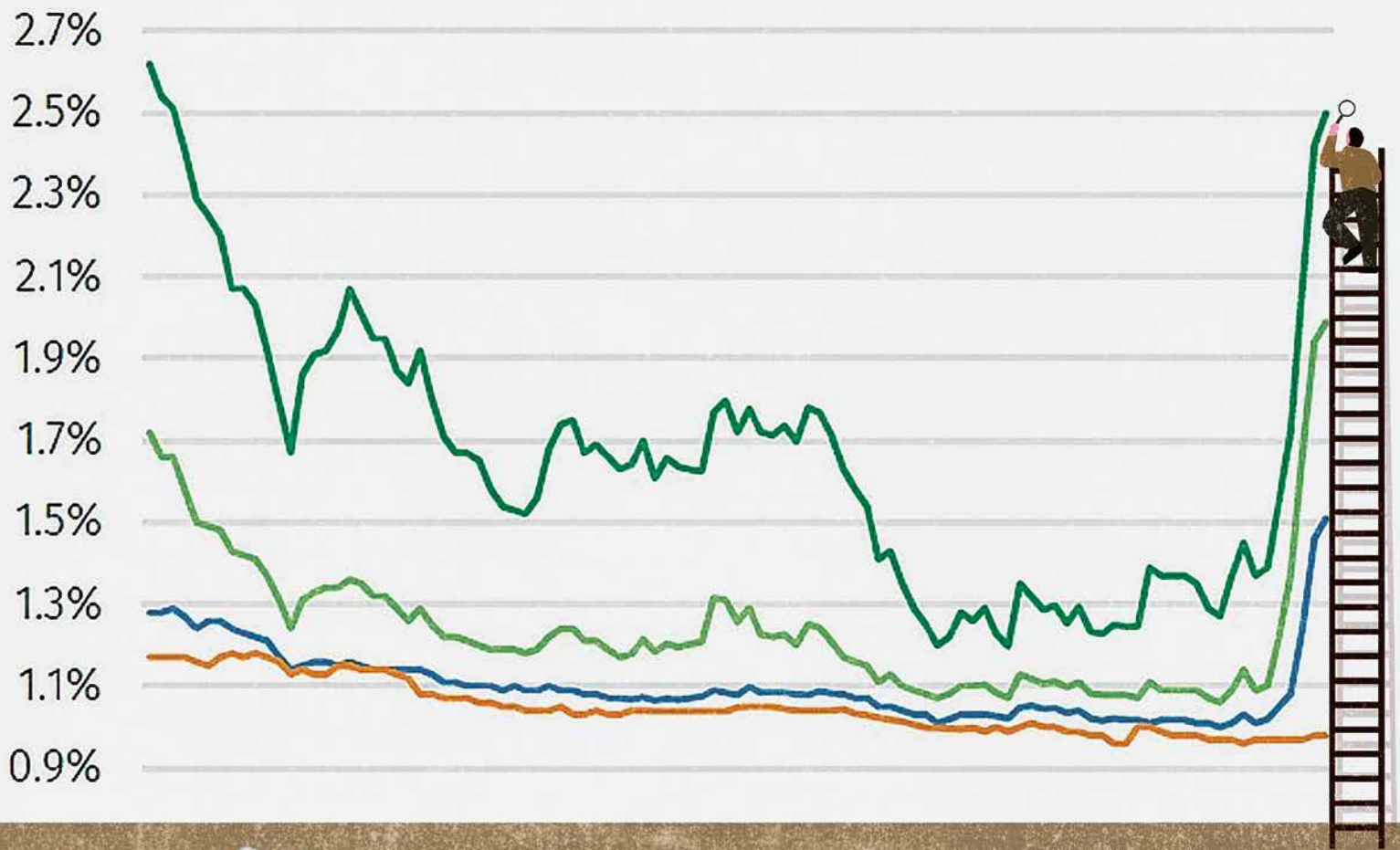
+

WW

Mieten + Wohnen

Nr. 6, Dezember 2022

www.mieterverband.ch



Was tun, wenn der Referenzzinssatz steigt?
Seite 6-9



Liebe Leser*innen



Von der nationalen politischen Ebene gibt es leider mal wieder nichts Erfreuliches zu berichten. Sowohl der National- als auch der Ständerat haben in der Dezember-Session die Einführung einer Mietzinskontrolle abgelehnt. Und Bundesrat Guy Parmelin, unser «Wohnminister», ist gegen jegliche Hilfe für Geringverdienende, denen wegen der hohen Energiepreise bei den Nebenkosten happige Nachforderungen drohen.

Dabei sind die hohen Energiepreise noch nicht einmal die einzige Herausforderung, die uns im nächsten Jahr erwartet. Gleich zwei aktuelle Entwicklungen werden nämlich den Anstieg der Mietzinse weiter befeuern: die rückläufige Bautätigkeit und der daraus folgende Wohnungsmangel einerseits, der Anstieg des Referenzzinssatzes andererseits. Gleichzeitig sinken wegen der Teuerung die Realeinkommen und viele Menschen haben weniger im Portemonnaie.

Auch wenn wir uns gegenüber manchen Entwicklungen manchmal machtlos fühlen mögen: In der Praxis lohnt es sich oft, wenn man sich als Mieter*in wehrt. Dieser Meinung ist auch unser Mietrechtsexperte Fabian Gloor. M+W hat mit ihm über den prognostizierten Anstieg des Referenzzinses gesprochen und ihn gefragt, was man als Mieter*in tun kann, wenn es so weit ist (S. 6). Dass es sich tatsächlich lohnen kann, etwas zu tun, zeigt die schöne Geschichte von Margrit Brunner (S. 12). Sie erhielt von der Schlichtungsbehörde nicht nur eine Mieterstreckung zugesprochen, sondern auch noch eine finanzielle Entschädigung. Sie kenne eben ihre Rechte als Mieterin, weil sie sich immer gut informiere, sagte Margrit Brunner unserer Autorin.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine gute Lektüre und hoffe, dass Sie nach dieser mehr über Ihre Rechte als Mieter*in wissen. Und natürlich wünsche ich Ihnen ein paar erholsame Tage und einen guten Start ins 2023!

Herzliche Grüsse
Andrea Bauer

Aktuell EL übernimmt Nachforderungen weiterhin nicht	3
Kommentar Der Bundesrat lässt die Mietenden im Stich	4
Aktuell Das Parlament will keine Mietzinskontrolle	5
Interview Fabian Gloor zum Anstieg des Referenzzinssatzes	6
Raumplanung Die Nebenwirkungen der Verdichtung	10
Zürich Die Schlichtung hat sich für Margrit Brunner gelohnt	12
Topten Gute Sparbrausen helfen beim Energiesparen	16
Verlosung Gewinnen Sie «Die Kunst der guten Woche»	17
Mietttipp Wer muss den Schimmel entfernen?	18
Hotline Schlafmangel wegen der Weihnachtsbeleuchtung	21

Herausgeber
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion
Andrea Bauer
m+w@mieterverband.ch
www.mietenundwohnen.ch
Administration und Adressverwaltung
Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
T 043 243 40 40
info@mieterverband.ch
www.mmieterverband.ch

Mitarbeit
Esther Banz, Ernst Feurer, Urs Geiser,
Fabian Gloor, Stefan Hartmann, Isabel
Plana, Patric Sandri, Reto Schlatter,
Carlo Sommaruga, Michael Töngi
Gestaltungskonzept
Hubertus Design GmbH, Zürich
Layout
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern
Titelbild
Patric Sandri, Zürich

Druck
Stämpfli AG, Bern
Beglaubigte Auflage
129 084 Exemplare
Erscheinen
6-mal pro Jahr
Abonnementspreis
Fr. 40.-/Jahr
Inserate und Beilagen
Katanja Schwander
katanja.schwander@mieterverband.ch
T 043 243 40 40
Adressänderungen
info@mieterverband.ch



www.facebook.com/Mieterverband
twitter.com/Mieterverband
www.instagram.com/mieterinnenverband



Gedruckt in der Schweiz

Akontozahlungen erhöhen

Nachforderungen bei den Nebenkosten sind trotz hoher Energiepreise auch künftig nicht von den Ergänzungsleistungen gedeckt. Bezüger*innen sollten deshalb rasch die Akonto-Zahlungen erhöhen.

EL-Bezüger*innen sollten zu tiefe Akonto-Zahlungen erhöhen und dies der zuständigen Stelle (meist die Ausgleichskasse) melden.



In der Schweiz erhielten Ende 2020 etwas über 340 000 Menschen Ergänzungsleistungen (EL), also rund ein Sechstel aller AHV- und IV-Empfänger*innen. Ihre Renten und Einkommen werden ergänzt, weil sie die minimalen Lebenskosten nicht decken.

Insbesondere die Wohnkosten werden bis zu einer Obergrenze von den EL übernommen. Der monatliche Akonto-Betrag für die Nebenkosten ist fix: Gibt es bei der jährlichen Abrechnung etwas zurück, müssen die Mietenden dieses Geld nicht an die EL zurückgeben. Entstehen hingegen Nachforderungen, müssen sie diese vollumfänglich selber bezahlen.

Dies könnte bei der nächsten Abrechnung, also nächsten Sommer/Herbst, zum Problem werden. Denn die Energiepreise sind bekanntlich massiv angestiegen – pro Haushalt ist mit Mehrkosten von bis zu hundert Franken pro Monat zu rechnen. Macht also bis zu 1200 Franken, die von EL-Bezüger*innen bei der nächsten Abrechnung aus dem eigenen Sack bezahlt werden müssen. Und zwar innerhalb von dreissig Tagen. Sonst droht die Kündigung.

Der Bundesrat wurde bereits in der ersten Jahreshälfte mittels verschiedener Vorstösse dazu aufgefordert, das Gesetz so anzupassen, dass Nachforderungen künftig durch EL abgedeckt sind. Nach monatelangem Abwiegen erklärte er in der ersten Woche der Dezembersession, auf Anfang 2023 würden die EL an die Teuerung angepasst und die Mietzinsmaxima steigen. Damit sei «der Situation der Ergänzungsleistungsbezügerinnen und -bezüger (...) Rechnung getragen».

Die Lösung: Akonto-Zahlungen erhöhen

Mit dieser Antwort zielt der Bundesrat komplett am Problem vorbei. Selbst wenn höhere Mietzinsmaxima und Teuerungsausgleich (bzw. das, was davon noch übrig bleibt) die höheren Energiekosten etwas lindern: Das Problem der nicht gedeckten Nachforderungen bleibt ungelöst.

Nach der Absage aus Bern hilft darum nur noch eins: In Absprache mit der Vermieterschaft die Akonto-Zahlungen für die Nebenkosten erhöhen und dies der zuständigen Stelle melden (kantonale Ausgleichskassen bzw. Sozialdienst). Auf diese Weise werden die Mehrkosten nämlich doch noch von den EL übernommen. Das muss man als EL-Bezüger*in allerdings erst einmal wissen. Die von M+W angefragten Stellen geben zwar an, die Betroffenen darauf hinzuweisen. Viele tun dies allerdings erst auf Anfang Jahr. Ganz abgesehen von der Frage, ob die Information auch tatsächlich bei allen Bezüger*innen ankommen wird: Im Januar sind die Heizungen seit Monaten am Laufen, und es dürfte bereits einiges an – ungedeckten – Nachzahlungen zusammengekommen sein.

Kommentar

Wake up, Parmelin!



Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist ernst. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ist in den letzten vier Jahren stetig zurückgegangen. Die Leerstandsquote ist auf 1,31 % geschrumpft und liegt damit unter der Grenze der Wohnungsknappheit. Die unmittelbare Folge davon sind steigende Mieten. Die Entwicklung sowohl des schweizerischen Mietpreisindex als auch der Marktmieten von homegate.ch, die im November 2022 ein Allzeithoch erreichten, bestätigen dies. Die Mieten steigen vor allem in den Agglomerationen stark an, wo drei Viertel der Bevölkerung leben.

Dieser Trend wird sich fortsetzen, da die Baugenehmigungen und -starts derzeit rückläufig sind und die Bevölkerung gleichzeitig wächst.

Hinzu kommen der Rückgang der Realeinkommen seit 2020, der Geringverdienende besonders hart trifft, die Überwälzung des für 2023 prognostizierten Anstiegs von Referenzzinssatz und Teuerung auf die Mieten sowie die bevorstehende Explosion der Kosten für Heizung und Warmwasser. Viele Mietende werden von Mietzinserhöhungen betroffen sein.

Die Zutaten für eine grosse soziale Krise, in deren Mittelpunkt die Wohnungsfrage steht, sind damit beisammen.

Doch was tun der für Wohnungsbau zuständige Bundesrat Guy Parmelin (SVP), der Gesamtbundesrat und das Parlament? Sie lehnen eine regelmässige Kontrolle missbräuchlicher Renditen ab und überlassen es der unsichtbaren Hand des Marktes, die Mietenden zu zerquetschen.

Nach der Einreichung diverser parlamentarischer Vorstösse hoffen wir, dass Guy Parmelin und der Bundesrat doch noch aufwachen und endlich handeln!

Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz

Mieten steigen weiter, Parlament lehnt Kontrolle ab

Sowohl der National- als auch der Ständerat wollen von einer Mietzinskontrolle nichts wissen und lehnen entsprechende Vorstösse ab. Die Mieten steigen derweil weiter an.

Die Mietzinse in der Schweiz steigen seit Jahren und belasten die Haushalteinkommen von Mieter*innen massiv. Auch der Anfang Dezember veröffentlichte Mietpreisindex des Bundesamts für Statistik zeigt einen erneuten Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Seit 2005 sind die Mieten gemäss dem Index um mehr als 22 Prozent angestiegen, während sich die allgemeine Teuerung in der gleichen Zeit unter 7 Prozent bewegte. Die Entwicklung droht sich aktuell angesichts explodierender Energiekosten, des sinkenden Leerwohnungsbestands sowie des erwarteten Anstiegs des Referenzzinssatzes noch zu akzentuieren (s. Kommentar linke Seite).

Zu hohe Renditen

Grund für den anhaltenden Anstieg der Mieten sind insbesondere die zu hohen Renditen, die vor allem Immobilienfirmen mit Liegenschaften machen. Anstatt der zurzeit erlaubten 3,25% (aktueller Referenzzinssatz plus 2%) werden nicht selten Renditen in zweistelliger Höhe erreicht. Übermässige Mietzinserhöhungen bei Wechseln der Mieterschaft oder bei (Total-)Sanierungen tragen zu dem Anstieg bei. Die wiederholten Senkungen des Referenzzinssatzes seit 2008, die eigentlich zu einer Senkung der Mieten hätten führen sollen, sind zudem kaum bei den Mietenden angekommen. Eine Anfang Jahr veröffentlichte Studie des Büros BASS zur Entwicklung der Mietpreise zwischen 2006 und 2021 zeigt die gewaltige Um-

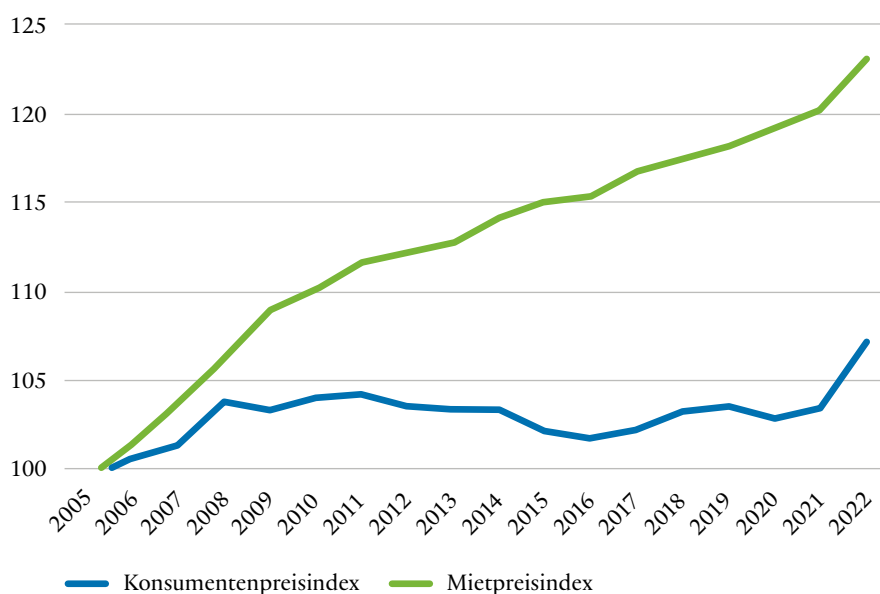
verteilung von der Mieterschaft zur Vermieterschaft. Allein im letzten Jahr bezahlten Ersthäuser gemäss der Studie 10,5 Milliarden Franken zu viel für missbräuchliche Mieten. Das sind 370 Franken monatlich pro Haushalt.

Parlament will keine Kontrolle

Angesichts dieser Entwicklung fordert der Mieterinnen- und Mieterverband seit längerem eine bessere Kontrolle der Mieten, wie es sie in der Schweiz während Jahrzehnten gab. Im National- und im Ständerat reichten Jacqueline Badran (SP/ZH) und Carlo Sommaruga

(SP/GE) letztes Jahr entsprechende Vorstösse ein. Die Forderung: Die Renditen der grossen Vermieter sollen – ähnlich wie bei der periodischen Revision von AHV und Mehrwertsteuer – überprüft werden. In der Dezembersession nun wurden die Vorstösse in beiden Räten behandelt – und von beiden Räten abgelehnt. Kommissionssprecherin Patrizia von Falkenstein (Liberale/BS) fasste die Gründe der Gegner*innen wie folgt zusammen: Der administrative Aufwand sei zu gross, es sei unklar, wer die Revision machen würde und ob das zuständige Amt überhaupt genügend Personal hätte, und die Stellung der Vermieterschaft würde weiter (!) verschlechtert. Und zum Schluss (Zitat aus dem Wortprotokoll): Es würde «wahrscheinlich einfachere und bessere Wege geben, um ein solches Ansinnen umzusetzen». Wir sind gespannt ...

2005–2022: Mietpreise steigen ungebremst an





«Fechten Sie eine Erhöhung lieber einmal zu viel an!»

Im nächsten Jahr wird der Referenzzinssatz erstmals seit 2008 wieder ansteigen. Grund dafür sind die steigenden Hypothekarzinsen. Je nachdem, auf wen man hört, wird dies bereits im ersten Halbjahr der Fall sein (UBS) oder aber erst im zweiten (Credit Suisse, BWO). Steigt der Referenzzinssatz, werden – mit etwas Verzögerung – auch viele Mieten steigen. Hinzu kommt, dass auch die aktuell wieder steigende Teuerung auf die Mieten überwälzt werden kann.

Wann aber darf die Miete wegen Referenzzinssatz und Teuerung überhaupt erhöht werden? Und um wie viel? Und was sollen Mietende tun, wenn sie eine Mietzinserhöhung erhalten? M+W hat mit dem MV-Mietrechtsspezialisten Fabian Gloor eine Auslegeordnung gemacht.

M+W: Fabian Gloor, können Sie uns erklären, warum ein Anstieg des Referenzzinssatzes und der Teuerung zu höheren Mieten führt?

Gerne. Wenn man einen Mietzins berechnet, legt man fest, auf welchen Kostenständen dieser basiert. Zu diesen Kostenständen gehören unter anderem der Referenzzinssatz und die Teuerung. Diese beiden Faktoren sind aber nicht fix, sondern ändern ständig. Das Gesetz erlaubt deshalb, den Mietzins an die veränderten Faktoren anzupassen. Wenn sie steigen, können auch die Mieten erhöht werden.

Gibt es weitere Faktoren, die zu einer Erhöhung der Miete führen können?

Ja. Die Miete kann auch an die allgemeine Kostensteigerung angepasst werden, wenn der Unterhalt teurer wird oder wenn Gebühren oder Versicherungsprämien ansteigen. Eine weitere Möglichkeit zur Erhöhung entsteht, wenn wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaft getätigt werden. Wir dürfen aber nicht vergessen: Wenn einer der genannten Faktoren sinkt, haben die Mieter*innen genauso ein Anrecht auf eine Senkung der Miete.

Darauf würde ich gerne später zurückkommen. Beginnen wir mit der Teuerung: Inwieweit kann sie auf die Mieten überwälzt werden?

Gemäss Gesetz dürfen 40 Prozent der Teuerung auf die Mieten überwälzt werden. Und zwar weil man – egal, ob es den Tatsachen entspricht oder nicht – davon ausgeht, dass Hausbesitzer*innen den Kauf einer Liegenschaft mit 60 Prozent Fremdkapital und 40 Prozent Eigenkapital finanzieren. Auf dem Eigenkapital

darf die Teuerung geltend gemacht werden, darum die 40 Prozent.

Das heisst also konkret: Wenn die Teuerung 3,5 Prozent beträgt, darf meine Miete um 40 Prozent von 3,5 Prozent erhöht werden, also um 1,4 Prozent?

Genau.

Kann meine Miete jederzeit erhöht werden, sofern die Teuerung steigt?

Im Prinzip schon. Ihre Vermieterin ist aber an die Kündigungsfrist gebunden und muss zu dieser zusätzlich 10 Tage als Bedenkfrist dazurechnen. Nötig sind auch ein offizielles Formular und eine nachvollziehbare Begründung der Erhöhung. Sie als Mieterin haben im Gegenzug die Möglichkeit, die Erhöhung innert 30 Tagen anzufechten.

Wie kann ich als Mieterin überprüfen, ob eine teuerungsbedingte Erhöhung meines Mietzinses rechtens ist?

Zuerst müssen Sie herausfinden, auf welcher Teuerung Ihre aktuelle Miete überhaupt beruht. Ist es immer noch diejenige, die bei Vertragsschluss festgelegt wurde? Oder gab es bereits einmal eine Erhöhung oder Senkung oder sogar eine gerichtliche Festsetzung? Wenn man den gültigen Wert einmal gefunden hat, kann man einfach ausrechnen, ob die aktuelle Teuerung tatsächlich höher ist und, wenn ja, ob die Mietzinserhöhung dem Anstieg entspricht.

Kann ich auch umgehend eine Senkung verlangen, sobald die Teuerung wieder sinkt?

Ja, das können Sie. Natürlich müssen auch Mietende die vertragliche Kündigungsfrist und den Kündigungstermin beachten.

*Bei einer Miete von 2000 Franken pro Monat macht eine Erhöhung um 1,4 Prozent 28 Franken aus. Erhöhen Hausbesitzer*innen wegen 28 Franken die Miete?*

In der Rechtsberatung hatte ich bis jetzt noch keinen entsprechenden Fall. Ich habe aber von Siedlungen Kenntnis, bei denen die Mieten vor kurzem der Teuerung angepasst wurden. Wenn Sie bei 50 Wohnungen auf einmal die Mieten erhöhen können, schenkt das auch bei kleinen Beträgen ein. Der grosse «Chlapf» wird aber erst noch kommen, nämlich dann, wenn der Referenzzinssatz steigt.

Das dürfte bereits im nächsten Jahr der Fall sein. Erklären Sie uns doch bitte kurz, was der Referenzzinssatz überhaupt für ein Wert ist.

Beim Referenzzinssatz handelt es sich um den Durchschnittszinssatz, mit dem die Hypotheken auf schweizerischen Liegenschaften verzinst sind. Der Wert wird jeweils auf Viertelprozente gerundet, zurzeit liegt er bei 1,25 Prozent. Er wird seit 2008 vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert.

Inwiefern sind die Mieten an den Referenzzinssatz gekoppelt?

Wie ich eingangs erwähnt habe, ist der Referenzzinssatz ein Faktor bei der Mietzinsgestaltung. Man nimmt an, dass Eigentümer*innen bei der Bank eine Hypothek aufnehmen, um ihre Liegenschaft zu kaufen. Für diese Hypothek bezahlen sie einen Zins. Und diesen Zins dürfen sie auf die Mieten überwälzen.

... und wenn der Referenzzinssatz steigt, dürfen gleich wie bei der Teuerung die Mieten erhöht werden ...

Genau. Steigt der Referenzzinssatz an, können Vermieter*innen diese Mehrkosten auf die Mietenden überwälzen. Solange der Referenzzinssatz unter 5 Prozent liegt, berechtigt eine Erhöhung um ein Viertelprozent zu einer Mietzins-erhöhung von 3 Prozent. So steht es im Gesetz. Machen wir ein Beispiel: Steigt der Referenzzinssatz von 1,25 auf 1,5 Prozent und beträgt der Mietzins monatlich 1000 Franken, so darf der Mietzins um 3 Prozent, also um 30 Franken erhöht werden. Aber Achtung: Das gilt nur, wenn vorher jeweils auch die Senkungen weitergegeben worden sind und die Miete auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent beruht.

Müssen die Senkungen nicht an die Mietenden weitergegeben werden?

Leider nein. Hier liegt das grosse Problem des aktuellen Gesetzes, das die Mietenden eigentlich vor missbräuchlichen Mietzinsen schützen sollte. Mietende müssen selber aktiv werden und eine Senkung einfordern oder einen zu hohen Anfangsmietzins anfechten. Tun sie dies nicht, ist der Mietzins für die Parteien verbindlich, auch wenn er missbräuchlich ist. Eine Anfang Jahr erschienene Studie des Büros BASS hat gezeigt, dass zwischen 2011 und 2019 die Senkungen nur in einem von sechs Mietverhältnissen zumindest teilweise weitergegeben wurden. Obschon der Referenzzinssatz seit 2008 kontinuierlich von 3,5 auf 1,25 Prozent gesunken ist, sind die Mieten gestiegen. Eigentlich ein Widerspruch.

Wie kann ich herausfinden, auf welchem Referenzzinssatz meine aktuelle Miete beruht?

Massgebend ist der Referenzzinssatz, der zum Zeitpunkt galt, als Ihr Mietvertrag abgeschlossen wurde oder als sie die letzte Mietzins-erhöhung erhalten haben. Die jeweiligen Zinssätze ab 2008 finden Sie auf der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Was soll ich tun, wenn ich anlässlich einer Erhöhung merke, dass mein Mietzins auf einem veralteten, zu hohen Referenzzinssatz beruht?

Dann sollten Sie die Erhöhung anfechten und sich gleichzeitig überlegen, ob sie nicht eine Senkung einfordern wollen. Allerdings wird Ihre Vermieterin dann vermutlich die gestiegene Teuerung und eine allgemeine Kostensteigerung geltend machen, was unter Umständen negativ für Sie ausgehen kann. Es empfiehlt sich in jedem Fall, zuerst auszurechnen, ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist oder nicht.

Kann ich das selber tun?

Wir werden auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands einen Mietzinsrechner einrichten, mit dem man berechnen kann, ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist. Die Hauptschwierigkeit bei der Berechnung ist herauszufinden, von welchen Werten man ausgehen muss, sprich: Worauf der aktuelle Mietzins beruht. Hat man das einmal, ist die Berechnung selbsterklärend. Aber: Der Mietzinsrechner rechnet nur aus, ob die Erhöhung richtig berechnet wurde. Darüber, ob der Mietzins als Ganzes rechtmässig ist, sagt er nichts aus.

Wie meinen Sie das?

Sie können gegen eine Erhöhung auch einwenden, die Vermieterschaft erziele



Beispiel

Angenommen, der Referenzzinssatz steigt im September 2023 von 1,25% auf 1,5%. Der Mietvertrag wurde im Juni 2020 abgeschlossen, basierend auf dem Referenzzinssatz von 1,25%, seither wurde der Mietzins nicht angepasst. Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) bei Vertragsabschluss (Mai 2020) 101,3 Punkte, aktueller LIK (September 2023): 105,5 Punkte (Annahme).

Zulässige Erhöhung des Mietzinses

Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25% auf 1,5% + 3%

Teuerung seit Vertragsabschluss: $4,15 \times 0,4$ + 1,66%

$$\frac{\begin{array}{c} \text{neuer} \\ \text{Landesindex} \\ 105,5 \text{ Pkt.} \end{array} - \begin{array}{c} \text{alter} \\ \text{Landesindex} \\ 101,3 \text{ Pkt.} \end{array} \times 100}{\text{alter Landesindex } 101,3 \text{ Pkt.}} = 4,15\% \text{ (Teuerung)}$$

Mietzinsveränderung

Plus allenfalls allgemeine Kostensteigerung (umstritten, je nach Umständen und örtlicher Praxis), max. 0,5% pro Jahr + 1,63%

Mietzinsveränderung inkl. allg. Kostensteigerung + 6,29%

Falls der Nettomietzins bisher 1500 Franken betrug, kann er auf 1569.90 Franken erhöht werden. Hinzu kommen allenfalls bis zu 7.50 Franken pro Jahr seit Juni 2020 für allgemeine Kostensteigerungen (bis September 2023 insgesamt 24.50 Franken).

durch diese einen übersetzten Ertrag oder der neue Mietzins liege über dem orts- oder quartierüblichen Niveau. Das müssen Sie allerdings mit einer Berechnung belegen können. Leider ist so eine Ertragsberechnung aufwändig und komplex. Auch der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist in der Praxis praktisch unmöglich zu erbringen.

Diese Berechnungen muss ich als Mieterin aber hoffentlich nicht selber machen ...

Doch. Ihre Vermieterin ist zwar zur Herausgabe aller nötigen Dokumente verpflichtet, Sie als Mieterin müssen die relevanten Informationen aber selber aus der Flut an Unterlagen herausfiltern.

Entschuldigung, aber welche Mieterin kann das ...?

Das ist in der Tat ein Problem unseres Systems. Es ist ohne professionelle Hilfe kaum möglich.

Egal, welche Prognose eintrifft, irgendwann im nächsten Jahr wird der Referenzzinssatz steigen. Wie rasch und über welcher Zeitspanne kann meine Vermieterin dann die Miete erhöhen?

Theoretisch kann Ihre Vermieterin Ihre Miete einen Tag nach der Publikation des neuen Referenzzinssatzes erhöhen. Sie muss nur die Kündigungsfrist, eine 10-tägige Bedenkfrist und den vertraglich vereinbarten Kündigungstermin einhalten. Sie kann damit aber auch noch ein Jahr warten, bis der Referenzzinssatz weiter angestiegen ist und die zulässige Erhöhung 6 oder gar 9 Prozent beträgt. Es gibt kein Ablaufdatum. Die Vermieterin muss die Miete aber nicht zwingend erhöhen. Ist sie sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber unserer Volkswirt-

schaft bewusst, passt sie die Miete nicht an den steigenden Referenzzins an.

Wie und wie lange kann ich mich gegen eine möglicherweise unrechtmässige Erhöhung wehren?

Nachdem Ihre Vermieterin Sie über die Erhöhung in Kenntnis gesetzt hat, haben Sie 30 Tage Zeit. Wehren können Sie sich, indem Sie bei der zuständigen Schlichtungsstelle ein Gesuch einreichen. Das ist formell sehr niederschwellig. Sie brauchen bloss in einem Brief zu schreiben: Ich fechte diese Mietzinserhöhung an. Wichtig ist, dass Sie in dem Brief die richtige Vermieterin nennen und dass er von allen Mietenden unterzeichnet ist.

Was soll ich tun, wenn ich unsicher bin, ob die Erhöhung rechtmässig ist?

Ganz wichtig: Wenn Sie die Frist von 30 Tagen verstreichen lassen, gibt es nichts mehr an der Miete zu rütteln. Sie gilt als akzeptiert. Auch wenn die Erhöhung missbräuchlich ist, auch wenn frühere Senkungen nicht weitergegeben

wurden. Fechten Sie eine Mietzinserhöhung deshalb lieber einmal zu viel an, zurückziehen können Sie die Anfechtung jederzeit.

Fassen wir zusammen: Wie gehe ich als Mieterin vor, wenn mir meine Vermieterin mitteilt, sie erhöhe aufgrund des Anstiegs von Referenzzinssatz und Teuerung die Miete?

Erst einmal sollten Sie die Formalitäten überprüfen: Wurde das amtliche Formular verwendet? Stimmt die Kündigungsfrist? Dann sollten Sie nachrechnen, ob die Erhöhung plausibel ist. Dafür können Sie den erwähnten Mietzinsrechner verwenden. Dieser wird Ihnen sagen, ob die Berechnung korrekt ist oder ob Sie sie anfechten sollen. Im Zweifelsfall ist es angezeigt, sich vom MV beraten zu lassen. Wichtig ist: Holen Sie eingeschriebene Briefe ab und lesen Sie sie! Und nochmals: Fechten Sie eine Erhöhung lieber einmal zu viel an als einmal zu wenig. Die Frist ist kurz und mit der Erhöhung gehen alle vorher bestehenden Ansprüche verloren.

Über Verdichtung reden

In den Städten entsteht mehr Wohnraum für die wachsende Bevölkerung. Dies aber oft durch Abriss und Neubau. Forschende arbeiten daran, dass mehr über Risiken und Nebenwirkungen gesprochen wird.

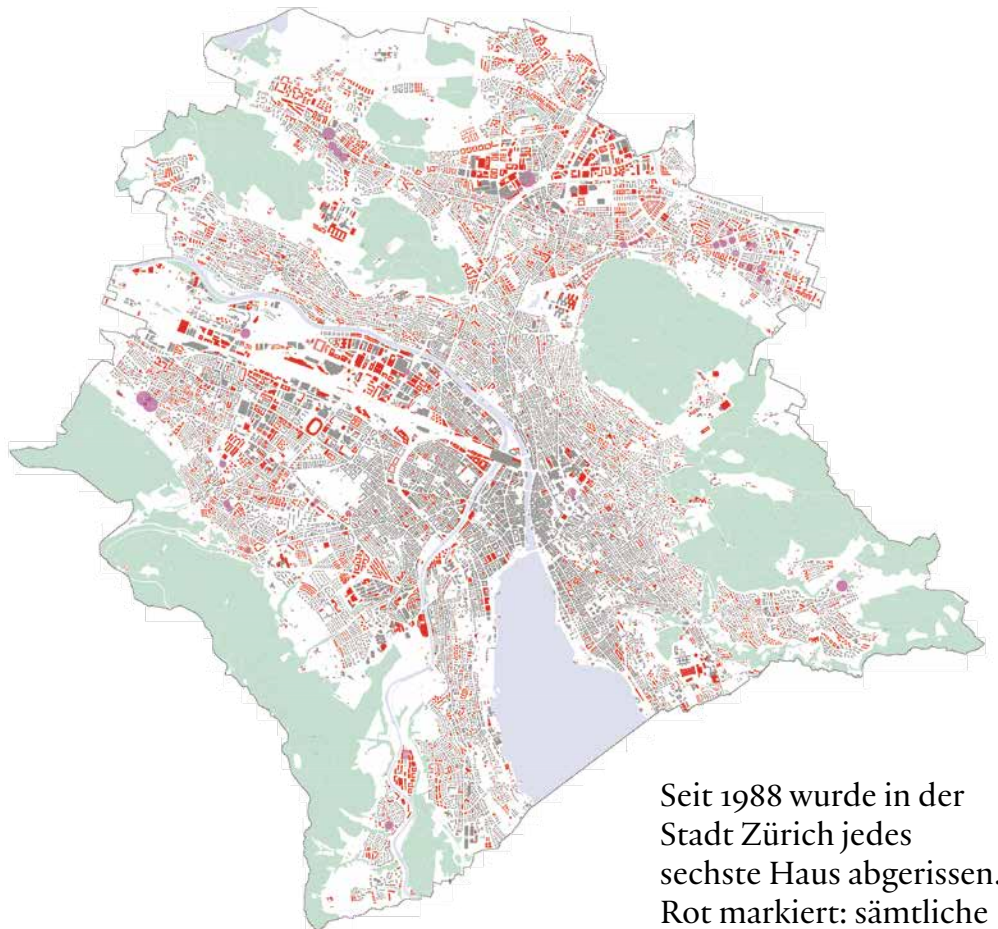
Der Architekt Philipp Fischer steht vor einem Schaufenster an der stark befahrenen Seebahnstrasse in Zürich. Hinter dem Glas tickt eine Digitalanzeige. Sie zeigt, wie viel Abfall aus Bauschutt in der Schweiz jede Sekunde neu produziert wird. Wenige Tage nachdem der Zähler gestartet wurde, sind es bereits 475 000 000 Kilogramm, jede Sekunde kommen 500 Kilogramm hinzu. Die Zahlen beruhen auf Berechnungen des Bundesamts für Umwelt, die szenische Installation ist von Countdown2030. Wie die Gruppe klimaengagierter Architekt*innen will auch Philipp Fischer Passant*innen auf die Ersatzneubau-Problematik hinweisen, sie wachrütteln. Er sagt: «Die Schweiz hat gute Hochschulen, eine intakte Demokratie, und eine Mehrheit nimmt den Klimawandel ernst. Gleichzeitig sind wir auch eine der führenden Konsum- und Wegwerfgesellschaften. Wir krepeln innert kürzester Zeit ganze Städte um, Zürich allen voran.»

Er zeigt auf die Karte, die sich ebenfalls hinter dem Schaufenster befindet: «Darauf sind alle Gebäude markiert, die in dieser Stadt seit 2011 abgebrochen wurden.» Die Karte zeigt beinahe flächendeckende Hervorhebungen. Seit 1988 sei sogar jedes sechste Haus in der Stadt abgerissen worden, sagt Fischer (siehe Karte rechts). Sein Büro aktualisiert laufend eine weitere Karte der Stadt – alle Neubauten. Warum 1988? Damals hielt Ursula Koch ihre legendäre Rede. Sie sagte: «Die Stadt ist gebaut. Sie muss nicht neu-, sondern umgebaut werden. Umgebaut zu einem lebenswerten Zürich, mit hohen urbanen Qualitäten.» Vor über 30 Jahren sprach sie also vom Wei-

terbauen respektive Verdichten, noch bevor dieses zum Ziel erhoben wurde. Die Zahl – jedes sechste Haus – beruht auf Berechnungen von Statistik Stadt Zürich. Er kenne keine Stadt in Europa, die verhältnismässig so viel Hausbestand vernichtet. Vielerorts entstünden im Zuge dieser Praxis seelenlose neue Quartiere mit Ersatzneubauten, während immer mehr bestehende Häuser mit Geschichte,

Patina, Erinnerungswert, sozialen Strukturen und Funktionen verschwinden.

Es ist dieser Wandel, den Philipp Fischer, der selber seit vielen Jahren erfolgreich baut, betrübt. Es sind die Klimafolgen der gängigen Abriss- und Neubaupraxis. Und nicht zuletzt auch, dass die Stadt menschlich monotoner und kühler zu werden droht, wenn im Zuge der Verdichtung und der energetischen



Seit 1988 wurde in der Stadt Zürich jedes sechste Haus abgerissen. Rot markiert: sämtliche Neubauten seit 1988.

Sanierungen immer mehr Wenig-, aber auch Normalverdienende gehen müssen.

Abriss/Neubau = höhere Mieten

Dass seine Befürchtungen nicht unbegründet sind, bestätigt eine aktuelle, noch nicht publizierte Studie der ETH Zürich. Sie heisst «Mehr Wohnraum für alle?» und zeigt auf, wie sich im Kanton Zürich Bauaktivitäten und Mietpreise seit 1996 verändert haben. Eine Karte veranschaulicht, wie in der Stadt Zürich die Angebotsmietpreise seit 2015 fast überall angestiegen sind, teilweise massiv. Und das in einer Zeit, in der die Hypothekarzinsen konstant historisch tief waren. David Kaufmann ist einer der Autor*innen der Studie. Der Assistenzprofessor für Raumentwicklung und Stadtpolitik sitzt an einem nassen Novembertag in seinem Büro auf dem Campus Hönggerberg, eigentlich um von den Ergebnissen einer anderen kürzlich publizierten Studie zu erzählen. Diese wiederum thematisiert, warum die Verdichtung – unter Raumplaner*innen «Innenentwicklung» genannt – für Unbehagen in der Bevölkerung sorgt. Einer der Hauptfaktoren dafür ist, wenig überraschend, dass bei Abriss und Neubau die Mietpreise steigen. In alten Wohnungen leben oft alte Menschen und Menschen mit tiefen Einkommen, sie sind besonders von der Entwicklung betroffen. Selbst eine kleinere neue Wohnung im Quartier ist für viele unerschwinglich. Die Verdichtung bedeutet für sie Verdrängung.

Es ist verflixt: Eigentlich ist praktisch niemand gegen die Ziele des 2013 revidierten Raumplanungsgesetzes. Es ist ein mächtiges (wenn auch nicht ausreichendes) Mittel gegen die Zersiedelung, das Verbauen von Boden ausserhalb der Siedlungen. Umfragen zeigen, dass eine grosse Mehrheit der Bevölkerung die Umsetzung überzeugt unterstützt, gerade in den Städten. Geschont werden dadurch auch wertvolle Lebensräume, die Artenvielfalt. Aber die dafür erforderliche Innenverdichtung sorgt in Städten, die kaum noch über Baulandreserven oder Brachen verfügen, nebst anderen Faktoren für regen Abriss und Neubau. Und das wiederum ist wegen der Unmengen an grauer Energie, die in Gebäuden steckt, Gift fürs Klima. Und eben auch für gewachsene soziale Strukturen, die eine Siedlung und ein Quartier ausmachen,

denn bekanntlich werden bei Ersatzneubauprojekten von privaten respektive institutionellen Hausbesitzerschaften die Mietenden auf die Strasse gestellt.

«Verdichtung oder Verdrängung?»

Die Innenentwicklung schreitet voran, das Bundesamt für Raumentwicklung ARE zeigt sich mit der quantitativen Entwicklung zufrieden. Gleichzeitig verweist ARE-Sprecher Michael Furger darauf, dass das revidierte Raumplanungsgesetz auch qualitative Ziele beinhaltet, namentlich eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Er sagt: «Eine gute Innenentwicklung deckt gestalterische Fragen ab und sorgt dafür, dass sie bei der Bevölkerung auf die nötige Akzeptanz stösst.»

Aber seit immer mehr Gebäude vor aller Augen brutal mit Baggern und Abrissbirnen traktiert werden und über Tage und manchmal Wochen hinweg an Kriegsrüinen erinnern, passiert das Gegenteil: Das Unbehagen in der Bevölkerung nimmt zu. Auch das ETH-Wohnforum setzt sich mit dieser Problematik auseinander. Dessen Direktorin Jennifer Duyn Barenstein konnte beobachten, wie in ihrer Nachbarschaft in Zürich-Altstetten ein Haus nach dem andern plattgemacht wurde, «oft mit dubioser Legitimität und brutal», so schien ihr, «ich kenne mein Quartier fast nicht mehr». Sie wollte verstehen, was da passiert. Am 25. Januar eröffnet die Ausstellung «Verdichtung oder Verdrängung» im Zentrum für Architektur Zürich (ZAZ), von Studierenden des von ihr geleiteten Master of Advanced Studies (MAS). Anhand von vier Fallbeispielen gehen sie der Frage nach, wie legitim der jeweilige Ersatzneubau ist und was der Verlust der Wohnung für die betroffenen Mieter*innen bedeutet. Am 9. Februar organisiert das Wohnforum zudem eine Diskussion zu den sozialen Auswirkungen der anhaltend raschen Verdichtung der Stadt Zürich.

Wie sicherstellen, dass alle profitieren?

Gute Daten zu den Verdrängungsprozessen liegen noch keine vor, wie ETH-Assistenzprofessor David Kaufmann bedauert. «Forschungslücken» ist denn auch ein Wort, das im Gespräch mit Wissenschaftler*innen zum Thema Verdichtung und Verdrängung öfters fällt. So erstaunt es auch nicht, dass die Innenentwicklung insgesamt bisher die Menschen noch kaum

im Fokus hatte, wie David Kaufmann sagt: «Es gibt ein planerisches Dilemma: Wenn wir in einen Raum intervenieren, wollen wir seine Qualität, seine Funktionsfähigkeit erhöhen – fürs Klima und den Verkehr etwa. Das macht den Raum attraktiver und bedeutet im gleichen Zug auch, dass diese Aufwertung die Preise in die Höhe treibt und eine Gentrifizierung stattfindet. Eine der zentralen Fragen, die uns raumplanerisch umtreibt, ist deshalb: Wie können wir sicherstellen, dass alle von diesem attraktiven Raum profitieren können und es nicht zu Verdrängung kommt?» Den oft gehörten Ruf nach «einfach mehr Wohnraum», wie ihn gerade auch Liberale erheben, sieht David Kaufmann kritisch: «Mehr Wohnraum ja, aber nur in Verbindung mit Regulationen und einer aktiven Bodenpolitik, damit verschiedenste Menschen in der Stadt bleiben können. Sonst kommt es zur Kettenreaktion: In die neuen, teuren Wohnungen ziehen Gutverdienende. Die mit den tiefen Einkommen verlieren derweil ihre günstigen Wohnungen in der Stadt und finden nur ausserhalb eine Bleibe. Aber das wollen wir nicht, denn das ist Segregation pur.»

David Kaufmann wünscht sich, dass mehr über diese Entwicklungen gesprochen wird: «Innenentwicklung ist komplex, es muss viel verhandelt und ausgehandelt werden. Deshalb ist es wichtig, dass die Diskussionen auch in der Öffentlichkeit vermehrt geführt werden.» Seine Studien und die Ausstellung des ETH-Wohnforums im ZAZ sollen dazu einen Beitrag leisten. Und natürlich auch der Ticker im Schaufenster an der Seebahnstrasse – keine Stunde nach dem Treffen mit Philipp Fischer sind in der Schweiz schon 1,8 zusätzliche Tonnen Abfall durch Abriss entstanden. Und weitere Menschen haben in der Zeit die Wohnungskündigung erhalten.

Ausstellung

Verdichtung oder Verdrängung?

ZAZ Zürich, 26. Januar bis 26. März 2023

Aktuelle wissenschaftliche Publikationen:

- «Mehr Wohnraum für alle?», ETH Zürich, 2022
- «Perspektive Wohnungsverlust», Ifsar Institut für Soziale Arbeit und Räume, Ostschweizer Fachhochschule, 2022



Nur wer sich wehrt,
kann gewinnen

Foto: Isabel Plana

Viele Mieter*innen scheuen sich, bei Unstimmigkeiten mit der Vermieterschaft die Schlichtungsbehörde einzuschalten. Dabei haben sie nichts zu verlieren. Im Gegenteil: Sie können viel erreichen, wie der Fall von Margrit Brunner zeigt.

Manche würden sagen, Margrit Brunner sei mutig. Weil sie sich nicht scheute, ihrem Vermieter die Stirn zu bieten. Mit Mut habe das nichts zu tun, sagt sie dagegen. «Ich kenne meine Rechte als Mieterin, weil ich mich immer gut informiere und schon lange Mitglied beim Mieterinnen- und Mieterverband bin.» Und: «Ich lasse mich nicht gerne verschaukeln.» Sie wehrte sich, wenn der Referenzzinssatz sank und ihr der Vermieter nicht von sich aus die Miete herabsetzte. Sie wehrte sich auch, als er 2017 die marode Balkondecke (faustgrosse Zementstücke fielen herunter) zunächst nicht reparieren wollte und ihr die Schimmelbehandlung im Bad in Rechnung stellte. «Ich habe ihn darauf hingewiesen, dass die Schimmelbildung baulich bedingt und kein selbstverschuldeter Mangel ist und dass ich deshalb als Mieterin nicht für diese Kosten aufkommen muss.» Ihre Hartnäckigkeit zahlte sich aus, der Vermieter gab nach. Ein Glücksfall, wie sich später herausstellen sollte.

Keine Schlammschlacht

Zuletzt wehrte sich Margrit Brunner, als ihr im April 2020 nach über 28 Jahren

die Wohnung gekündigt wurde – wegen eines geplanten Ersatzneubaus, für den zu diesem Zeitpunkt noch nicht einmal ein Baugesuch vorlag. «Mein Mann und ich waren da gerade erst pensioniert worden. Angesichts des überhitzten Wohnungsmarkts in der Stadt Zürich und der vielen Leerkündigungen insbesondere in unserem Quartier Witikon wussten wir: Es wird sehr schwierig, eine vergleichbare Wohnung zu finden, die wir uns mit unserer Rente langfristig leisten können.» Sie wandten sich umgehend an den MV, liessen sich beraten und beschlossen daraufhin, die Kündigung anzufechten und ein Gesuch auf Mieterstreckung zu stellen. «Unser Ziel war, so lange wie möglich bleiben zu können, damit wir in Ruhe etwas Passendes suchen können und nicht die erstbeste oder eine überteuerte Wohnung nehmen müssen.»

Im Dezember 2020 kam es zur Schlichtungsverhandlung. Als unangenehm empfand Margrit Brunner das Zusammentreffen mit dem Vermieter vor der Schlichtungsbehörde nicht. «Die Verhandlung lief sehr gesittet ab, der Umgangston war höflich», erinnert sie sich.

«Ich habe in all den Jahren auch bei Unstimmigkeiten stets sachlich und anständig mit dem Vermieter kommuniziert – und er mit mir. Das ist, denke ich, eine wichtige Voraussetzung dafür, dass man sich bei einer solchen Verhandlung mit gutem Gefühl in die Augen schauen kann.» Eine grosse Entlastung sei auch die Anwältin gewesen, die ihr der MV zur Seite stellte. «Sie hat hartnäckig verhandelt, drei Stunden lang! Ohne sie hätte ich nicht so viel erreicht.»

Gute Chancen im Schlichtungsverfahren

Für Anabel von Uslar sind solche – mitunter auch zähen – Verhandlungen Alltag. Die Anwältin hat schon viele Mieter*innen in einem Schlichtungsverfahren vertreten. Es gebe keinen Grund, sich davor zu fürchten, sagt sie. Die Angst vor einer Retourkutsche – zum Beispiel in Form einer schlechten Referenz bei einer künftigen Wohnungsbewerbung – sei unbegründet. «Gerade im Fall einer Kündigungsanfechtung liegt es ja auch im Interesse des Vermieters, dass man möglichst schnell etwas Neues findet und auszieht. Eine schlechte Referenz wäre da kontraproduktiv.» Ob Kündigung, miss-

bräuchlicher Anfangsmietzins, nicht behobene Mängel, Unstimmigkeiten in der Nebenkostenabrechnung oder Mietzinsreduktion etwa wegen Lärmbelastung – es sei sinnvoll, ein Schlichtungsgesuch zu stellen, sagt die Anwältin. Denn als Mieter*in habe man nichts zu verlieren. Im Gegenteil. «Zum einen sind Schlichtungsverfahren kostenlos, und man kann ein Schlichtungsgesuch jederzeit wieder unentgeltlich zurückziehen, falls man es sich doch anders überlegt oder einem die Vermieterschaft bereits vor der Verhandlung ein passendes Angebot macht.» Zum anderen setze die Schlichtungsbehörde alles daran, dass sich die beiden Parteien auf einen Vergleich einigen. «Die Chancen stehen daher gut, dass die Mieter*innen ihre Begehren zumindest teilweise durchsetzen können», so von Uslar.

Im Fall von Margrit Brunner hatte die Anwältin ein Ass im Ärmel: die Mängelstreitigkeiten von 2017. «Wenn sich Mieter*innen erfolgreich gegen die Vermieterschaft wehren – sei es in einem Schlichtungsverfahren, vor dem Mietgericht oder, sofern sie dies belegen können, auch ausserbehördlich –, haben sie einen dreijährigen Kündigungsschutz», erklärt von Uslar. Da die Mängelstreitigkeiten von 2017 zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht drei Jahre zurücklagen und Margrit Brunner sämtliche Dokumente und Schriftwechsel von damals aufbewahrt hatte, konnte die Anwältin den Kündigungsschutz ins Feld führen. «Vor Mietgericht hätte die Kündigung allenfalls für ungültig erklärt werden können. Deshalb lag dem Vermieter viel

daran, die Sache vor der Schlichtungsbehörde mit einem Vergleich zu beenden.»

Erfolgreich verhandelt

Aus dieser starken Verhandlungsposition heraus konnte die Anwältin einen guten Deal für Margrit Brunner erzielen: eine Mieterstreckung von neun Monaten und, im Sinne eines Schadenersatzes, eine Entschädigung im fünfstelligen Bereich. «Für mich war die Mieterstreckung das Wichtige. Mit einer Entschädigung hatte ich nicht gerechnet», sagt Margrit Brunner. «Aber natürlich ist es eine gewisse Genugtuung, wenn man den ganzen Aufwand, die emotionale Belastung der Wohnungssuche und die entstandenen Mehrkosten bedenkt. Der Umzug, der in unserem Fall 15 000 Franken gekostet hat, tut dann weniger weh.»

Eine Erstreckung wird bei Kündigungsanfechtungen in der Stadt Zürich mittlerweile fast immer gewährt. Entschädigungen sind hingegen nicht die Regel, wie von Uslar sagt. Und der Aufwand, den ein Schlichtungsverfahren mit sich bringt, sollte überdies nicht unterschätzt werden. Bei einem Gesuch um Mieterstreckung etwa muss man als Mieter*in nachweisen, dass man sich intensiv bemüht hat, eine vergleichbare Wohnung zu finden, und seine Finanzen offenlegen. «Ich habe wochenlang Wohnungsinserate durchforstet, von denen keines gepasst hat, und am Ende einen dicken Ordner damit gefüllt», erinnert sich Margrit Brunner, die mittlerweile im Kanton Thurgau wohnt. «Es hat

mich nicht nur viel Zeit, sondern auch viele Nerven gekostet, etwas zu beweisen, was ohnehin schon alle wissen: Nämlich dass es in der Stadt Zürich praktisch unmöglich ist, eine 4,5-Zimmer-Wohnung an ruhiger Lage für unter 2500 Franken zu finden, die nicht in den nächsten paar Jahren abgerissen wird.»

Beharrlich sein – und Belege aufheben

Trotz allem würde Margrit Brunner eine Kündigung auch in Zukunft wieder anfechten. «Es lohnt sich, beharrlich zu sein», meint sie schmunzelnd. Ihr Fall zeigt: Man kann als Mieter*in mit einem Schlichtungsgesuch viel erreichen. «Man sollte sich aber vorher über mietrechtliche Themen informieren und beim MV kundig machen», empfiehlt sie. «Und bei Unstimmigkeiten mit dem Vermieter alle Dokumente, E-Mails und Briefe sauber aufbewahren. Man weiss nie, ob diese, wie in meinem Fall, irgendwann einmal von Nutzen sein können.»

etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen
tatkraftige Arbeitshilfen**

für Unterstützung im Haushalt,
Wohnungsreinigung, -räumung, -wechsel,
Entsorgungen, Gartenarbeiten, Versand,
Lagerarbeiten usw.

www.etcetera-zh.ch

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

Ein Angebot des SAH ZÜRICH



Haben Sie Mietprobleme?

MV HOTLINE 0900 900 800
(CHF 4.40/Min.)

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

Werktags 9 bis 12.30 Uhr, montags bis 15 Uhr

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

Leserbriefe

Sparen dank LED, M+W 5/22

Als Doppelmitglied im Mieterverband (privat und gewerblich) und Leser des M+W-Magazins möchte ich Sie für eine Thematik sensibilisieren, die kaum jemand auf dem Schirm hat:

In der letzten Ausgabe Ihres Magazins geben Sie ab Seite 16 tolle und hilfreiche Spartipps bezüglich Beleuchtung. Unter anderem mit dem Hinweis, auf LED-Leuchten umzustellen. Grundsätzlich ist das ganz bestimmt sinnvoll. Ihr Hinweis allerdings, dass LED-Leuchten eine Lebensdauer von über 20 Jahren haben, entspricht leider nicht der Realität. Zwar erwähnen Sie m. E. etwas ganz Entscheidendes: «Topten zeigt auf seiner Website seit Kurzem die effizientesten (...) -leuchten mit austauschbaren LED-Lampen». Allerdings nehmen womöglich die meisten Mitglieder eben das Entscheidende hier nicht wahr – obwohl Sie smarterweise eingangs des Artikels noch explizit auf die Begrifflichkeiten wie Lampe, Leuchtmittel und Leuchte eingehen: Nämlich bei der Kaufentscheidung einer neuen Leuchte auf austauschbare Leuchtmittel zu achten. Um hier zum Punkt zu kommen: Die unsägliche Schwemme an LED-Leuchten mit fest verbauten LEDs, die in den letzten Jahren den Markt überflutet haben, sind eine ökonomische (für den Käufer) und ökologische Katastrophe. Nicht selten sind diese so gebaut/konstruiert, dass bei Ausfall einer einzigen LED gleich das ganze Modul ausfällt bzw. die Leuchte kein vollständiges Leuchtbild mehr abgibt. In anderen Worten: Man sieht, dass die Leuchte defekt ist. In diesem Fall wird dann eine komplette Leuchte mit nur einer kaputten LED weggeworfen. Dies ist ein Ressourcenverbrauch, den sich unsere Gesellschaft nicht mehr leisten sollte bzw. nicht mehr leisten kann.

Heiko Schmid

Abbruch von alter Substanz, M+W 5/22

Der Abbruch von Gebäuden ist gemäss den Normen des Fachverbandes der Ingenieure und Architekten (SIA) klar energetisch erfassbar. Der Energiepfad des SIA schreibt vor, dass alle Aufwände, inklusive der Materialherstellung, für einen Bau vom Anfang bis zum Abbruch und dem Recycling erfasst werden müssen und in die Energiebilanz des Vorhabens eingerechnet werden (LCA, life cycle analysis). Die energetische Bilanz eines Neubaus muss also auch den Abbruch einer bestehenden Substanz und die Bereitstellung des Baugrundes erfassen. Neben dem maschinellen Aufwand muss auch die im abgebrochenen Gebäude steckende und mit dem Abbruch zerstörte Bauenergie inklusive Recycling eingerechnet werden. Das sind bedeutende Grössen in der Ökobilanz, die von Fall zu Fall berechnet werden müssen, meist aber 10 bis 20 Prozent des gesamten Energieaufwandes betragen. Der energetische Aufwand wird in Watt oder Joule berechnet. Bis heute wurde dieser Energieinhalt in den Berechnungen zu Gunsten der klimarelevanten CO₂-Produktion zu wenig berücksichtigt, diese ist aber nur ein Teilindikator. Die Erreichung und Kontrolle der Klimaziele sind bei der heutigen Bilanzierung nicht

erreichbar. Bei der Berechnung der in einem Gebäude beinhalteten Energie ist der relevante Umweltfaktor die Bauenergie. Davon sind ca. 20 – 30 Prozent nicht erneuerbare Energie und verloren. Sie verursachen einen Ressourcenverbrauch, den wir unserer Nachwelt hinterlassen. Ohne genügend Ressourcen werden wir uns dem Klimawandel nicht anpassen können. Die vorhandenen Normen und Basisdaten des SIA gestatten eine genaue Berechnung der Bauenergie, schon bei der Planung und Devisierung eines Bauvorhabens. Es ist die Aufgabe der Verbände und der Politik, die Analyse und die Berücksichtigung des Abbruchs, des Recyclings und der nicht erneuerbaren verlorenen Energie im Rahmen einer LCA obligatorisch in das Gesetz zu schreiben, damit der Energieverbrauch erfassbar und vergleichbar wird. Dann wird der Abbruch von Gebäuden neben den oft tragischen menschlichen Konsequenzen mit seinem messbaren Verschleiss an Ressourcen und mit seinem ökologischen Fussabdruck den Verursachern anlastbar sein.

*Dr. sc. techn. ETH Norbert C. Novotny,
Ingenieur + Architekt SIA ETH FEANI
Arbeitsgruppe Raumplanung Zürich*

Bezieht Ihre Tochter oder Ihr Sohn die erste Mietwohnung? Hat Ihr Göttingerkind dauernd Probleme mit der Vermieterschaft? Oder ziehen Ihre Eltern vom Einfamilienhaus in eine kleinere Mietwohnung?

Schenken Sie ihnen eine Mitgliedschaft beim Mieterinnen- und Mieterverband!

www.mieterverband.ch/schenken



Warm duschen geht ins Geld

Oft geht vergessen, dass zum warm Duschen erst Wasser aufwändig aufgeheizt werden muss, meist mit Öl oder Gas. Gute Sparbrausen helfen, im grossen Stil Energie und Geld zu sparen.

Laut dem deutschen Wirtschaftsminister Habeck sollen drei Minuten zum Duschen reichen. Was er vergass zu sagen: Entscheidend ist die Nutzung effizienter Technologie, in diesem Fall wassersparende Duschbrausen, und wie viel Energie mit diesen gespart wird. Denn mit kürzerem Duschen wird vor allem Warmwasser gespart, das in der Regel mit fossiler Energie aufgeheizt werden muss. Die drohende Energiemangel rückte das warm Duschen diesen Herbst stark in den Fokus.

Die Hälfte reicht auch

Allgemein wird unterschätzt, wie viel Energie das tägliche Duschen verbraucht. Ein Beispiel: Wenn wir mit einer Brause zu 12 Litern Wasser Durchfluss pro Minute 7 Minuten warm duschen, verbrauchen wir 84 Liter Warmwasser, was 3 Kilowattstunden Energie braucht. Damit könnte man mit einer Standard-Waschmaschine 4 Waschgänge im Eco-Programm machen! Wer länger als 10 Minuten unter der Dusche verbringt, verbraucht rasch einmal so viel Wasser wie mit einem Vollbad.

Die sparsamsten Duschbrausen, die nur 6 Liter pro Minute durchlassen, vermitteln ein nur unwesentlich anderes Gefühl als die üblichen Brausen mit 12 Litern Durchfluss. «Eine gute Wassersparbrause spart fünfzig Prozent des Warmwasserverbrauchs und damit der Energie ein», sagt Nadja Gross von Topten, «diese Anschaffung lohnt sich sehr schnell».

Sieben Minuten duschen mit einer herkömmlichen Duschbrause verbraucht 84 Liter Wasser.



Foto: 123RF

Gute Sparbrause für 18 Franken

Bei Sparbrausen besteht immer noch ein Vorurteil: Viele Leute glauben, dass sie vor sich hintröpfeln, weil nicht genug Wasser aus dem Duschkopf strömt. Das war einmal: Moderne Modelle mit 5 oder 6 Litern pro Minute schaffen spielend den Spagat zwischen öko und Komfort; sie haben einen genau so schönen weichen Strahl wie die normalen, einfach mit mehr Luft untergemischt. Das ist das ganze Geheimnis. Ein von Kassensturz mit Note 5,1 getestetes Duschbrause-Modell mit 5 Litern pro Minute ist bereits für 18 Franken erhältlich (Coop). Mehr dazu: www.topten.ch/sanitaerprodukte. Nebenbei bemerkt: Sparbrausen sind natürlich kein Freipass, um unbegrenzt lang zu duschen. Das ginge ins gleiche Kapitel wie die LED-Lampen, die man nur vermeintlich länger brennen lassen darf, weil sie ja viel weniger Strom brauchen als früher die Glühbirne.

Möglichst auf 50 statt 70 Grad einstellen

Für Warmwasser wird in unseren Haushalten mehr Energie verbraucht als für alle elektrischen Geräte sowie die Beleuchtung. Steht ein Heizöl-Boiler im Einsatz, betragen die Warmwasserkosten einer vierköpfigen Familie 500 Franken; mit einem Elektro-Boiler sind es 800 Franken. Elektroboiler sind die grössten Stromfresser im Haushalt und sollten dringend ersetzt werden. Wer Zugriff auf den Boiler hat, sollte sicherstellen, dass dieser nur auf 50 Grad statt 70 Grad oder mehr eingestellt ist. Das spart sehr viel Energie. Einmalig pro Woche auf 60 Grad aufheizen wegen des Legionellen-Risikos genügt. Allerdings haben Mieter*innen auf die Art der Wasseraufbereitung in der Regel keinen Einfluss.

Hingegen können sie viel Warmwasser sparen, wenn sie beim Einseifen unter der Dusche das Warmwasser nicht unnütz laufen lassen, was übrigens auch beim Rasieren gilt. Was beim Sparen auch hilft: Händewaschen und Zähneputzen sollte man mit Kaltwasser. Bis nämlich jeweils das Wasser warm aus der Leitung rauscht, ist man bereits fertig und das warme Wasser kühlt in der Leitung wieder ab – was maximale Verschwendung bedeutet.

Energie-Etikette

Auf den Sanitärprodukten wie Duschbrausen, Armaturen und Durchfluss-Begrenzern wird der Wasserverbrauch durch eine freiwillige Energie-Etikette des Bundesamtes für Energie gekennzeichnet. Die A-Klasse bezeichnet die sparsamsten Produkte, die G-Klasse die grössten Verbraucher. Die Grenzwerte der für die jeweilige Klasse zulässigen Wassermengen sind dabei vom Verwendungszweck des Produkts abhängig.

Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir drei Exemplare des Buches «Die Kunst der guten Woche» von Lukas Linder.

Schreiben Sie uns bis zum 22. Januar 2023 ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: verlosung@mieterverband.ch



Lukas Linder
Die Kunst der guten Woche
Anleitung für ein
vergnügliches Dasein
224 Seiten, CHF 23.–

Was war bloss so alles los im 2022, mögen sich dieser Tage wohl einige fragen. Wenn Sie sich von Lukas Linders neuem Buch durchs 2023 begleiten lassen, wird Ihnen dies nächstes Jahr nicht noch einmal passieren. Der Autor lädt uns nämlich dazu ein, aus unserem Leben – oder zumindest aus dem nächsten Jahr unseres Lebens – ein Buch zu machen. Am Anfang jeder Woche wartet als Inspiration ein To-do-Text – aber keine Angst: Linder will uns damit keineswegs stressen. Sein Buch ist ja eine «Anleitung für ein vernünftiges Dasein» (To-do erste Woche: «Nichts tun», zweite Woche: «Die Liebe ins Auge fassen», dritte Woche: «Freunde treffen»). Unser Part als Leserschaft: festhalten, was von der jeweiligen Woche in Erinnerung bleiben soll und woran wir uns garantiert nicht erinnern wollen. Ausserdem dürfen wir zu weiteren Einfällen des Autors auf den leeren Seiten etwas schreiben/zeichnen/kleben («Entdecken Sie das Kind in sich und lassen Sie es hier eine Zeichnung machen», «Notieren Sie zehn Dinge, die Sie überhaupt nicht können (und auch nicht können wollen)»).

Lukas Linder, geboren 1984, ist Dramatiker und hat u. a. für das Theater Basel geschrieben. Seine beiden Romane «Der Letzte meiner Art» (2018) und «Der Unvollendete» (2020) sind bei Kein & Aber erschienen. Lukas Linder lebt in Lodz.



Leise rieselt der Schnee – fröhlich wächst der Schimmel

Um Energie zu sparen, drehen viele Mietende die Heizung runter. Dadurch steigt das Risiko von Schimmelpilz. Er zeigt sich nicht nur an den Wänden, sondern auch durch Symptome wie Müdigkeit oder allergische Reaktionen. Wer trägt die Verantwortung und die Kosten für die Entfernung?

Gudrun Waldvogel hat sich gut eingelebt in ihrer neuen Wohnung. Einzig mit der Einrichtung ihres Schlafzimmers ist sie noch nicht ganz zufrieden – der neue Kleiderschrank steht nicht am richtigen Ort. Als Waldvogel den schweren, sperrigen Kasten zur Seite schiebt, macht sie eine gruselige Entdeckung: Dort, wo das Möbelstück stand, hat sich an der Wand ein gräulicher, pelziger Belag gebildet. Waldvogel ist sofort klar: Hier hat sich klammheimlich Schimmel eingenistet. Wie konnte das geschehen?

Potente Sporen

Schimmelpilze – ein Sammelbegriff für verschiedene Mikropilze – vermehren sich ausschliesslich dort, wo es feucht ist.

In der Natur zersetzen sie Pflanzenbestandteile und tragen so zur Humusbildung bei. Schimmelpilze haben eine unbändige Kraft, sich zu vermehren. Aus mikroskopisch kleinen Pilzsporen können sich quasi über Nacht glatte, fädige oder pelzige Pilzbeläge von stattlicher Grösse bilden. Schimmelpilzsporen sind zudem äusserst widerstandsfähig und flugtüchtig. Sie legen grosse Distanzen zurück und gelangen dabei sogar ins Weltall. Folglich sind Schimmelpilzsporen nicht nur im Boden, sondern auch in der Luft allgegenwärtig. Beim Lüften gelangen sie mit der Aussenluft in die Wohnräume. Eigentlich ein unproblematischer Vorgang. Unerfreuliche Auswirkungen haben die Pilzsporen in In-

nenräumen erst, wenn sie auf feuchte Materialien wie kühle und feuchte Wände treffen. Dann entwickeln sich aus den unsichtbaren Flugkörpern übelriechende, unansehnliche und zerstörerische Pilzbeläge.

Diese Pilzbeläge sind nicht nur eklig, sondern können auch die Gesundheit schädigen. Die gesundheitlichen Folgen von Schimmel in Wohnräumen gehen von Atemwegs-, Augen- und Hautreizungen bis hin zu chronischer Bronchitis oder Asthma und allergischen Erkrankungen. Bei bestimmten Vorerkrankungen besteht ein erhöhtes Risiko für gefährliche Schimmelpilzerkrankungen wie die allergische Lungenerkrankung ABPA oder innere Infektionen. Schimmelpilze dürfen deshalb auf keinen Fall unterschätzt werden.

Schimmel melden

Waldvogel muss den Schimmelbefall dem Vermieter umgehend mit eingeschriebenem Brief melden. Andernfalls kann sie für Folgeschäden haftbar gemacht werden. Am besten schießt sie gleich noch ein paar Fotos, welche das Ausmass des Übels dokumentieren. Für weitere Abklärungen ist der Vermieter zuständig. Es empfiehlt sich deshalb nicht,

als Mieter*in von sich aus Schadensgutachten oder Schimmelpilzmessungen in Auftrag zu geben.

Der Vermieter wird vermutlich versuchen, Waldvogel die Schuld am Schimmelbefall in die Schuhe zu schieben. «Sie haben nicht genügend gelüftet», lautet das klassische, meistens falsche Argument. Zugluft mag der Schimmel tatsächlich nicht. Doch meistens sind sogenannte Wärmebrücken die Hauptursache für den Schimmelbefall, beispielsweise schlecht isolierte Aussenwände. Kühlt die Raumluft an kalten Wandoberflächen ab, bildet sich darauf Kondenswasser. Die feuchte Fläche bildet einen idealen Nährboden für Schimmel. Platziert Waldvogel nun ihren Kleiderschrank an einer Aussenwand, wird die Luftzirkulation hinter dem Möbelstück behindert, wodurch allfälliges Kondenswasser an der Wand nicht abtrocknet. Dass dies die Schimmelbildung fördert, liegt auf der Hand. Die Hauptursache für das Auskühlen der Wände und damit auch für den Schimmel liegt jedoch meistens an der schlechten Isolation. Und für solche Baumängel sind grundsätzlich Vermieter*innen verantwortlich. Eindringendes Regenwasser, durchsickernde Feuchtigkeit in Kellerräumen, ungenügend ausgetrockneter Beton in Neubauten oder eine defekte Wasserleitung, die das Mauerwerk durchfeuchtet, sind weitere Baumängel, die zu Schimmelpilz führen und von der Vermieterschaft zu verantworten sind.

Schuldnachweis ist schwer zu erbringen

Wer ungenügend oder falsch lüftet, sehr viele Zimmerpflanzen hält oder den Luftbefeuchter im Dauermodus arbeiten lässt, fördert unweigerlich Schimmelbildung. Das Gleiche gilt, wenn beim Kochen stets ordentlich Dampf abgelassen oder die Wäsche im Wohnzimmer zum Trocknen aufgehängt wird. Die Heizung im Winter ganz zuzudrehen, ist auch keine gute Idee, denn kalte

Raumluft kann weniger Feuchtigkeit aufnehmen, wodurch sich mehr Kondenswasser bildet. Doch all diese Verhaltensweisen allein führen in der Regel noch nicht zu einem Schimmelbefall. Die Feuchtigkeit in Innenräumen ist meistens auf ein subtiles Wechselspiel vieler Ursachen zurückzuführen.

Damit der Vermieter Waldvogel für den Schimmelbefall belangen kann, muss er zweifelsfrei nachweisen, dass sie allein oder zumindest mehrheitlich für den Schimmelbefall verantwortlich ist. Dieser Nachweis ist im Einzelfall äusserst schwer zu erbringen. Auch Expert*innen kommen oft zu unterschiedlichen Ergebnissen. Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis nicht, muss er den Schimmel auf seine Kosten beseitigen. Die Beseitigung sollte professionell vorgenommen werden. Javel-Wasser und andere Hausmittelchen wirken meist nur oberflächlich, und der unliebsame Mitbewohner ist im Nu wieder zurück.

Rechtlich handelt es sich beim Schimmel um einen Mangel am Mietobjekt. Denn die Vermieterschaft ist gesetzlich verpflichtet, der Mieterschaft eine mängelfreie Wohnung zur Verfügung zu stellen, die mit normalen Lebensgewohnheiten nutzbar ist. Kann der Schimmelbefall nur durch stundenlanges Lüften verhindert werden, so ist die Wohnung nicht normal nutzbar. Ständiges Lüften ist unzumutbar. Insbesondere jetzt in der Energiekrise. Ebenfalls unzumutbar ist es, an den Aussenwänden keine Möbel aufstellen zu dürfen.

Mietzins hinterlegen – aber richtig

Zögert der Vermieter die Beseitigung des Schimmels unnötig hinaus, kann Waldvogel ihn unter Druck setzen, indem sie den Mietzins bei der zuständigen Schlichtungsbehörde hinterlegt. Doch Vorsicht: Für eine korrekte Mietzinshinterlegung muss sie einige Formalitäten beachten. In einem eingeschriebenen

Brief muss sie dem Vermieter erst einmal eine angemessene Frist zur Behebung des Schimmels ansetzen und die Hinterlegung androhen. Behebt der Vermieter den Mangel nicht innert der angesetzten Frist, kann Waldvogel den ganzen Mietzins inklusive Nebenkosten bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen. Möglichst zeitgleich sollte sie den Vermieter schriftlich über die Hinterlegung informieren. Solange der Mangel nicht behoben ist, kann sie auch alle weiteren Mietzinse und Nebenkosten hinterlegen. Ganz wichtig: Der Mietzins muss im Voraus, das heisst vor der Fälligkeit, bei der Schlichtungsbehörde einbezahlt werden.

Nach der Hinterlegung des ersten Mietzinses hat Waldvogel 30 Tage Zeit, ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde einzureichen. Neben der professionellen Beseitigung des Schimmels hat Waldvogel auch einen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Wie hoch die Reduktion ist, steht nirgends im Gesetz, sondern ist eine Ermessenssache. Eine Reduktion von 10 bis 20 Prozent bei einem mittleren Schimmelbefall darf Waldvogel aber erwarten.

Was ist aber mit Waldvogels neuem Kleiderschrank, dessen Rückseite völlig verschimmelt ist und der nun im Sperrmüll seine letzte Ruhe gefunden hat? Grundsätzlich muss ihr der Vermieter diesen Schaden ersetzen. Waldvogel muss aber beweisen können, wie viel der Kleiderschrank gekostet hat. Da er neu war, sollte ihr dies problemlos gelingen.



Fabian Gloor
beantwortet Ihre
Fragen

Weihnachtsbeleuchtung im Dauerbetrieb

Ich bin Mieter in einem Zweifamilienhaus. Mein Nachbar in der unteren Wohnung hat seinen Garten mit allerlei leuchtenden und blinkenden Weihnachtsmännern, Rentieren und anderen lustigen Weihnachtsfiguren dekoriert. Das wäre ja schön und recht, wenn die Weihnachtsdeko nur nicht die ganze Nacht lang leuchten und blinken würde. In meinem Schlafzimmer ohne Storen und zusätzliche Vorhänge bringe ich deswegen kein Auge zu. Ist eine Weihnachtsbeleuchtung im Dauerbetrieb überhaupt erlaubt?

Grundsätzlich ist es Mieter*innen erlaubt, Innenräume, Fenster, Balkone, aber auch Gärten während der Adventszeit mit elektrischer Beleuchtung zu dekorieren. Die Verwendung solcher Beleuchtungselemente ist inzwischen eine weit verbreitete Sitte, die zum vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache gehört und von Nachbar*innen und Vermieterschaft eigentlich geduldet werden muss. Ob eine solch üppige Weihnachtsbeleuchtung jetzt, während der Energiekrise, angebracht ist,

ist allerdings mehr als fraglich. Zudem schreibt Artikel 257f OR vor, dass Mieter*innen auf Nachbar*innen Rücksicht nehmen müssen. Dazu gehört beispielsweise, die Privatsphäre und das Ruhebedürfnis zu respektieren. Lärm- und Geruchsimmissionen, aber auch solche durch Licht dürfen andere Mieter*innen nicht stören. Sie dürfen nicht übermässig sein und müssen auf ein vernünftiges Mass begrenzt werden. Ab wann eine Lichtimmission als übermässig gilt, ist schwierig zu bestimmen. Die Grenze dürfte dann überschritten sein, wenn die Weihnachtsbeleuchtung im Dauerbetrieb läuft und die störende Lichteinwirkung nur durch Rollläden oder Vorhänge auf ein zumutbares Mass abgesenkt werden kann. Dies ist bei Ihnen offenbar der Fall. Suchen Sie deshalb das Gespräch mit Ihrem Nachbar und schlagen Sie ihm als Kompromiss vor, die Weihnachtsbeleuchtung nach 22 Uhr jeweils abzuschalten. Mit der Montage einer Schaltuhr liesse sich dies einfach bewerkstelligen.

Grund für a.o. Kündigung?

Ich musste mich einer Herzoperation unterziehen und kann die Treppe zu meiner Wohnung im vierten Stock nicht mehr hochsteigen. Ein Lift ist nicht vorhanden. Der nächste Kündigungstermin liegt in weiter Ferne. Ein Freund sagte mir, eine ausserordentliche Kündigung sei möglich. Stimmt das?

Bei der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 266g Abs. 1 OR können die Parteien das Mietverhältnis einer Wohnung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Dabei ist es egal, welche Fristen und Termine im Mietvertrag festgehalten sind. Es muss allerdings ein wichtiger Grund vorliegen, der für die eine Partei eine Vertragserfüllung unzumutbar macht. Die Anforderungen an den Grund sind ausserordentlich streng. Es darf kein voraussehbarer Grund sein und keiner, für den Sie als kündigender Mieter verantwortlich sind. Anerkannte Gründe sind etwa schwere Wirtschaftskrisen, Krieg oder Naturkatastrophen. Ein Wechsel des Arbeitsorts genügt dagegen nicht. Wichtige Gründe im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR können auch im Gesundheitszustand der Mieterschaft liegen, wenn dieser eine weitere Nutzung der Wohnung unmöglich macht. Sie sind also zu einer ausserordentlichen Kündigung berechtigt. Ebenso kann die Verlegung in ein Alters- oder Pflegeheim zu einer ausserordentlichen Kündigung berechtigen. Zu beachten ist, dass das Gericht gemäss Absatz 2 des Art. 266g OR der Vermieterschaft eine Entschädigung «unter Würdigung aller Umstände» zusprechen kann. Können Sie sich mit der Vermieterschaft nicht einigen, lohnt es sich unter Umständen, eine zumutbare Nachmeterschaft zu stellen.



Foto: iStock

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau
Postfach, 5600 Lenzburg 1
T 062 888 10 38
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Telefonische Rechtsberatung:
Für Mitglieder kostenlos, für Nichtmitglieder Unkostenbeitrag
Mo 8–12 Uhr, Di 8–12 und 13–17 Uhr,
Do 14–19 Uhr, Sa 9–12 Uhr
Sekretariat: Mo–Fr 8–12 Uhr

Basel

MV Basel
Am Claraplatz, Clarastrasse 2,
Postfach 396, 4005 Basel
T 061 666 60 90
Fax 061 666 60 98
www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für
MV-Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder
Unkostenbeitrag.
Sprechstunde: Mo–Do 17–19 Uhr
(Einlass 16.30–18.30 Uhr) am Claraplatz,
ohne Voranmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
(Ortstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, Postfach 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
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
www.mieterverband.ch/baselland
info@mv-baselland.ch
Mo–Fr 9–12 Uhr, Mo–Do 13–16 Uhr
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56, Mo–Do 13–16 Uhr
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30 Uhr,
Poststrasse 2 (Palazzo)
Basel: Di und Do 17–18.30 Uhr,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30–18.30 Uhr,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern
Monbijoustrasse 61 (2. Stock), 3007 Bern
T 031 378 21 21
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mitglieder durch spezialisierte Juristinnen und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Urtenen-Schönbühl,
Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 031 378 21 21
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg
Postfach 41, 3185 Schmitten,
T 0848 023 023
keine telefonischen Rechtsauskünfte
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung: nur auf Anmeldung per
Telefon oder E-Mail
Diädigen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
der ASB «Gummibären»), Alfons-Aeby-
Strasse 15, jeden 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 18.30–19.30 Uhr
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, jeden 1. und
3. Mo im Monat, 19–20 Uhr
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19 Uhr

Graubünden

MV Graubünden
Postfach 361, 7004 Chur
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
Wohnungsabnahmen: T 081 534 05 95
www.mieterverband.ch/graubuenden
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern NW OW UR
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
www.mieterverband.ch/luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22
Mo–Fr 9–12.30 Uhr
Rechtsberatung Luzern:
Di/Do 17–18 Uhr
(ohne Voranmeldung)
Persönliche Termine nach
telefonischer Vereinbarung: Mo–Fr

St. Gallen/Thurgau/Appenzell/Glarus

MV Ostschweiz
Webergasse 21, 9000 St. Gallen
T 071 222 50 29, täglich 9–12 Uhr
www.mieterverband.ch/ostschweiz
ostschweiz@mieterverband.ch
Persönliche Beratung nur auf
Voranmeldung:
St. Gallen: Di 17–18.30 Uhr
Frauenfeld: Di 18–19.30 Uhr
Kreuzlingen: Di 18–19.30 Uhr
Rapperswil-Jona: Fr 17–18.30 Uhr
Buchs und Wattwil: erster Montag
im Monat 17–18 Uhr
Heiden: nach Bedarf

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung
T 052 624 13 87 (Präsident)
Rechtsberatung und Geschäftsstelle:
c/o Kant. Arbeitersekretariat,
Walter-Bringolf-Platz 7,
Postfach 146, 8201 Schaffhausen
T 052 630 09 01
Mo–Fr 11–11.45 und 15–16 Uhr
www.mieterverband.ch/mv-sh

Schwyz

MV Kanton Schwyz
Postfach 527, 6440 Brunnen
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 per
Mail oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr, T 0848 053 053

Solothurn

MV Kanton Solothurn
Geschäftsstelle, Postfach 701,
2540 Grenchen
*Rechtsberatung auf Voranmeldung,
telefonische Terminvereinbarung:*
Mo–Fr, 8.30–11.30 und 14–17 Uhr
T 032 652 01 71

MV Regionalverband Solothurn

Untere Steingrubenstrasse 1,
4500 Solothurn
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
*Rechtsauskünfte nur auf telefonische
Voranmeldung.*

MV Regionalverband Olten

Postfach 1323, 4601 Olten
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
Zurzeit keine persönliche Rechtsbera-
tung. Alternativ wird Mitgliedern die tele-
fonische Beratung angeboten. Anfragen
vorab per E-Mail oder per Post. Der Rück-
ruf erfolgt durch einen Rechtsberater.

MV Regionalverband Grenchen

Postfach 701, 2540 Grenchen
T 0848 062 032
täglich von 14–17 Uhr
Rechtsberatung:
nur auf telefonische Voranmeldung
T 032 652 01 71

Wallis

MV Wallis
ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, Postfach 15, 1951
Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
zweimal monatlich jeweils Mittwoch
Nachmittag, mit Voranmeldung
T 027 946 25 16

Siders: Rte de Sion 3, Café le Président
Mo 18.30–20.30 Uhr
T 027 322 92 49
Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion
T 027 322 92 49
Mo 9–11 Uhr und 14–17.30 Uhr
Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30 Uhr
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug
Sekretariat: Industriestrasse 22,
Postfach 7721, 6302 Zug
T 041 710 00 88
Fax 041 710 00 89
Mo 14–17 Uhr, Di–Fr 9–11.30 Uhr
mvzug@bluewin.ch
*Telefonische Rechtsberatung
nur für Mitglieder:*
Mo 17.30–19.30 Uhr
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 13.30–17 Uhr
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35
Mo–Do 9–11.30 Uhr

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrecht für die Praxis

Sie wissen nicht genug über das Mietrecht? Das lässt sich ändern! Mit unserem Klassiker der Mietrechtskommentare «Mietrecht für die Praxis» spielen Sie in der obersten Liga mit. Seit vielen Jahren hat es sich als verlässliches Standardwerk zum Mietrecht etabliert. Für alle, die mit dem Mietrecht in irgendeiner Form professionell zu tun haben, ist es ein unverzichtbares Arbeitsinstrument. Aber auch Mieter*innen und interessierten Lai*innen bietet es einen umfassenden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Mietrecht. Auf rund 1200 Seiten handeln 14 Mietrechtsexpert*innen alle wichtigen Themen rund ums Mietrecht ab, inklusive aller wichtigen Neuerungen und Urteile der letzten Jahre. Kein anderes Werk bietet einen solch profunden und doch verständlichen Einblick ins schweizerische Mietrecht.

Mitglieder Fr. 153.-, Nichtmitglieder Fr. 247.- (zzgl. Versandkosten)



Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Alles Wichtige zum Mietrecht in kompakter Form? Unser Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin liefert Ihnen übersichtlich alles, was Sie zu Ihrem Mietverhältnis wissen müssen. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen und Internet, Haustiere, Mängel und Schäden bis zur Untermiete: In 25 übersichtlichen und gut verständlichen Kapiteln erfahren Sie alles, was vor, während oder am Ende eines Mietverhältnisses für Sie wichtig ist.

Mitglieder Fr. 34.-, Nichtmitglieder Fr. 39.- (zzgl. Versandkosten)

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten

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

Mängelliste/Wohnungsabnahmeprotokoll – dreiteilig mit zwei Kopien, mit Lebensdauertabelle, Fr. 6.– (zzgl. Versandkosten).

Mietvertrag – dreiteilig mit einer Kopie und allgemeinen Bedingungen, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

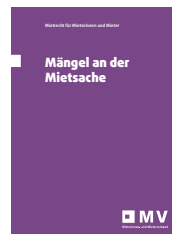


Mietrechtspraxis-Broschüren

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

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

Das Mietrecht Gesetz und Verordnung; 127 Seiten



MV-Broschüren

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

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

Mietzinserhöhung – Stimmt der Mietzins? 24 Seiten

Heiz- und Nebenkosten – Damit Sie nur das bezahlen, was Sie wirklich müssen, 36 Seiten.

Problemlos zügeln, Umzug ohne Stress – 28 Seiten.

Abschluss eines Mietvertrages – Worauf man achten muss, 28 Seiten.

Mängel an der Mietsache – Wie Sie die Behebung von Schäden und Mängeln durchsetzen und zu einer Mietzinsreduktion kommen, 36 Seiten.

Der ausserterminliche Auszug – Musterbriefe, Beilage: Formular für MietinteressentInnen, 20 Seiten.

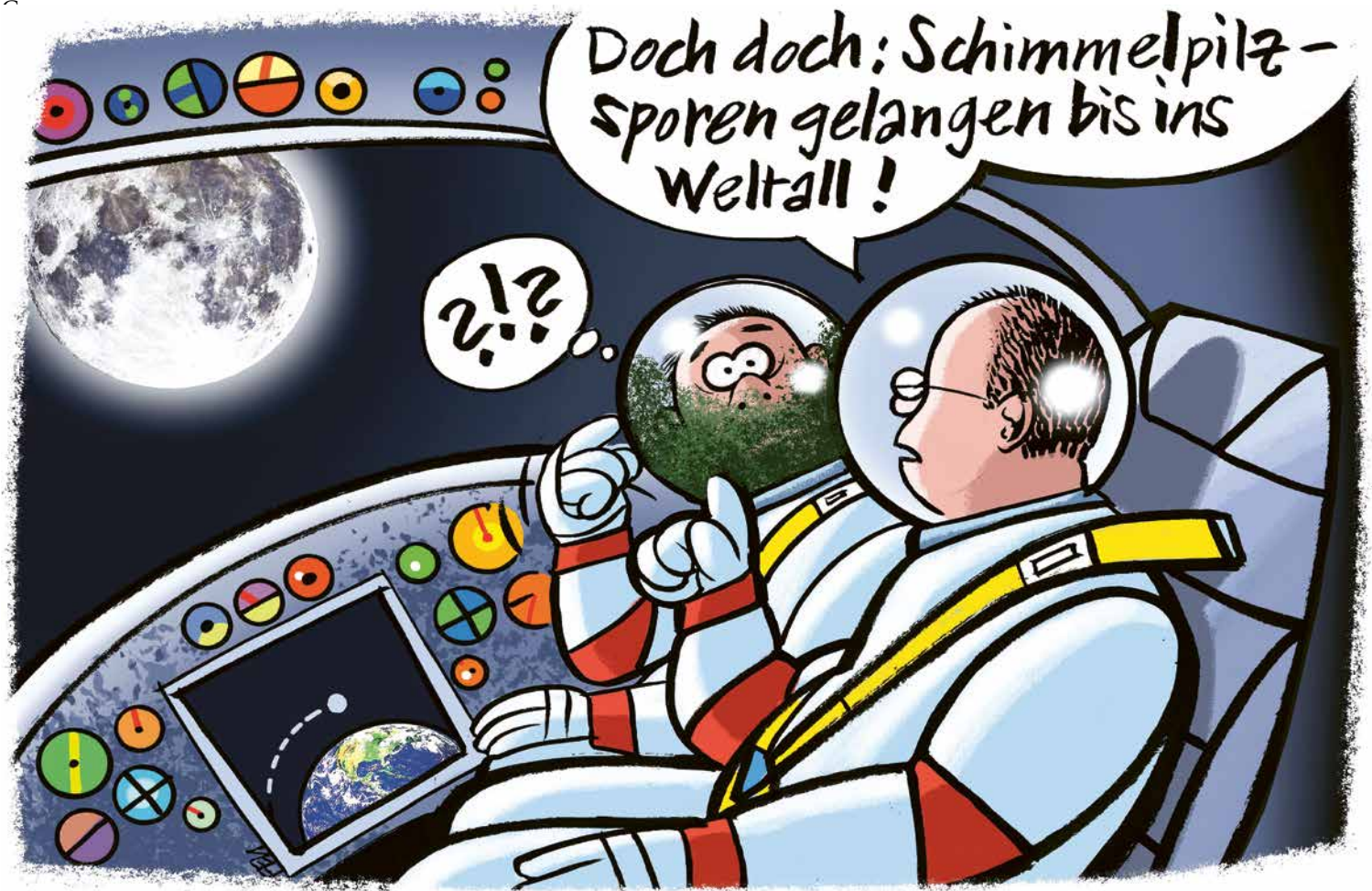
Kündigung – Beilage: Kündigungsformular, 28 Seiten.

Auszug und Einzug – mit Mängelliste, 32 Seiten.

Untermietvertrag – dreiteiliges Formular mit zwei Kopien und Deckblatt, Fr. 5.– (zzgl. Versandkosten).

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



Efeu zum Thema Schimmel

AZB
CH-8004 Zürich
pp/Journal

News

Individuelle Abrechnung

Statt sie individuell abzurechnen, werden die Heizkosten in rund zwei Dritteln aller Mehrfamilienhäuser in der Schweiz anhand der Wohnungsgrösse zwischen den Mietenden aufgeteilt. Diese Zahl beruht auf einer Schätzung des Verbands für Energie- und Wasserkostenabrechnung, über die der «Kassensturz» kürzlich berichtete. Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert seit langem eine individuelle Abrechnung der Heizkosten, nicht zuletzt auch vor dem aktuellen Hintergrund, dass sich das Energiesparen für die einzelnen Mietenden auch lohnen soll.

Positionen Energiemangellage

Die angespannte Lage auf dem Energiemarkt betrifft die Mietenden stark. Der MV beteiligt sich deshalb an den entsprechenden Konsultationen auf Bundesebene. Grundsätzlich befürwortet der Verband die Energiesparkampagne und ist Gründungsmitglied der Energiespar-Alliance. Er spricht sich aber gegen Beschränkungen oder Verbote im Privatbereich aus. Bei einer ersten Konsultation hat sich der

MV gegen eine generelle Beschränkung auf 19 Grad für alle gasbeheizten Innenräume ausgesprochen. Der Bundesrat hat die Massnahme überarbeitet und schreibt für den Fall einer Knappheit eine Höchsttemperatur von 20 Grad vor. In der Konsultation zum Strombereich spricht sich der MV gegen die Begrenzung auf 18 Grad aus, die für den Fall einer Knappheit in elektrisch beheizten Räumen (Elektroheizungen und Wärmepumpen) vorgesehen ist.

Referenzzinssatz: Trendwende

Der Referenzzinssatz bleibt auch per 1. Dezember bei 1,25 Prozent. Zwar ist der Durchschnittswert aller Schweizer Immobilienhypotheken, auf dem der Referenzzinssatz beruht, von 1,17 auf 1,18 gestiegen. Da der Referenzzinssatz aber jeweils auf Viertelprozente auf- oder abgerundet wird, bleibt er vorläufig bei 1,25 Prozent. Der Anstieg von 1,17 auf 1,18 bedeutet dennoch eine Trendwende, denn seit seiner Einführung 2008 ist der Wert kontinuierlich gesunken. Expert*innen rechnen damit, dass er im nächsten Jahr auf 1,5 Prozent ansteigen wird.