

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 3, Juli 2017

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



Was Christian Caspar  
in Zürich erlebte  
*Seite 10*

# Liebe Leserinnen und Leser



Der schreckliche Brand im Grenfell Tower in London hat uns alle bewegt. Obwohl die Mietenden seit Jahren darauf gedrängt hatten, den Brandschutz zu verbessern, geschah nichts. Die Behörden blieben passiv. Bei der Renovation des Turms hatte der Eigentümer eine billigere Isolation mit einem brennbaren Kern gewählt, um Kosten zu sparen. Diese erwies sich beim Brand als fatal. Das Feuer frass sich nun erst recht die Fassade hoch. Die Bewohner sassen in der Falle, sie hatten keine Chance.

Dieser Brand war eine Tragödie mit Ansage. Vor allem war er die Folge einer desaströsen öffentlichen Sparpolitik. London hat das Wohnungswesen dem privaten Gewinnstreben überlassen, das Wohnraum nur als Finanzanlage betrachtet. Die öffentliche Kontrolle fehlt. Der Rückzug des Staates aus dem Wohnungsmarkt hat zu untragbaren Verhältnissen geführt. Die Metropole wird für Normalverdienende nahezu unerschwinglich. Und für manche tödlich. Die Katastrophe von London zeigt, welche Gefahren ein deregulierter Markt birgt. Im Grenfell Tower ist die neoliberale Politik in Flammen aufgegangen. Sie hat keine Zukunft mehr. Deren Anhänger geben auch in der Schweiz noch den Ton an. Das darf nicht länger sein. Im Wohnungsmarkt braucht es Gemeinwohl statt Gier und Kontrollen statt Laissez-faire.

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

<b>Politik</b> Der Bundesrat wird dreist	3
<b>Kolumne Glättli</b> Es braucht die Wohninitiative	4
<b>Mieter kämpfen</b> Mietende gewinnen in Genf	5
<b>Zürich</b> Eine Verwaltung fällt auf	6
<b>Schädlinge</b> Bringen sie auch Bettwanzen mit?	10
<b>Deutschland</b> Da hat die Bremse versagt	13
<b>Wäsche</b> Die Sonne ist besser als der Tumbler	14
<b>Hotline</b> Muss ich das Wasser bezahlen?	17
<b>Mietttipp</b> Unerwünschte Tierchen – was tun?	18
<b>Urteile</b> Konsensuale Mietzins- erhöhung	21

*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](mailto:info@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
*Ständige Mitarbeiter/innen*  
Ruedi Spöndlin (rs), Basel  
Michael Töngi, Bern  
Balthasar Glättli, Zürich  
Beat Leuthardt, Basel  
Urs Thrier, Basel  
Walter Angst, Zürich  
Carlo Sommaruga, Bern  
*Gestaltungskonzept*  
Hubertus Design GmbH, Zürich  
*Layout*  
Hannah Traber, St.Gallen

*Titelbild*  
Reto Schlatter  
*Druck*  
Stämpfli AG, Bern  
*Beglaubigte Auflage*  
123 768 Exemplare  
*Erscheinen*  
6 mal pro Jahr  
*Abonnementspreis*  
Fr. 40.–/Jahr  
*Inserate und Beilagen*  
Judith Joss,  
[judith.joss@mieterverband.ch](mailto:judith.joss@mieterverband.ch)  
T 043 243 40 40



[www.facebook.com/Mieterverband](http://www.facebook.com/Mieterverband)



Gedruckt in der Schweiz



Bildmontage: Michael Schoch

Der Bundesrat schützt lieber die Immobilienlobby als die Mietenden.

# Ein starkes Stück

Ist das nicht dreist?

Der Bundesrat tut nichts für preisgünstige Wohnungen.  
Er will auch die Hilfe für die Gemeinnützigen nicht aufstocken.  
Und jetzt setzt er noch die Mietenden unter Druck.

# Es braucht die Wohninitiative!



Die vergangene Sommersession hat es erschreckend deutlich gezeigt: Im Nationalrat werden auch bescheidenste Forderungen zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter abgelehnt. Mit einem offiziellen Mietzinsrechner und mit einem besseren Kündigungsschutz für Familien und Betagte hätten die mietrechtlichen Voraussetzungen verbessert werden können. Der Rat sagte beide Male mit gut 50 gegen über 130 Stimmen Nein. Bei der Immo-Lobby brach Jubel aus: «Der Wohnungsmarkt funktioniert und die Wohnraumversorgung in der Schweiz ist gut», schrieb befriedigt der Hauseigentümerverband HEV. Ein Witz in einem Satz. Aber fröhlich lachen darüber können nur die Eigentümer und Investoren! Die Mietenden zahlen Jahr für Jahr über sieben Milliarden Franken zu viel in die Kassen der Eigentümer: Das ist kein funktionierender Wohnungsmarkt. Und zur Korrektur braucht es mehr als kosmetische Massnahmen.

Der Bundesrat hat nun einen unverbindlichen Mini-Fonds in die Vernehmlassung geschickt. Als Alternative zu unserer Initiative. Das ist untauglich. Denn die Genossenschaften brauchen nicht nur Geld, sondern vor allem Land. Der Vorschlag von Schneider-Ammann ist aber auch eine Beleidigung aller Mieterinnen und Mieter. Wenn sich nix ändert, dann berappen die nämlich weiterhin mit ihrem hart verdienten Geld die grösste Umverteilung von unten nach oben, die es in der Schweiz gibt. Und zahlen Monat für Monat zu viel Miete. Die Mietexplosion zeigt: Der Markt funktioniert nicht. Darum müssen mehr Wohnungen gemeinnützig erstellt werden. Das gibt faire Mieten statt explodierende Renditen. Sie kennen das Bild mit den drei Affen: Nichts sehen, nichts hören, nichts tun, jedenfalls nichts Wirksames. Das ist ganz offensichtlich die Politik des Bundesrates und des Parlaments, wenn es um den grössten Ausgabenposten in den Haushalten geht. Zur Wohninitiative gibt es tatsächlich keine brauchbare Alternative!

*Balthasar Glättli, Präsident MVD*

Da muss man erst mal tief Luft holen. Was Bundesrat Johann Schneider-Ammann (FDP) politisch aufischt, ist starker Tobak. Bekanntlich lehnt er – und mit ihm der Bundesrat – die Wohninitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands ab. Sie sei «weder realistisch noch marktkonform» (es stand in M+W). Die Initiative will den Anteil preisgünstiger Wohnungen in der Schweiz erhöhen. Zehn Prozent der neuen Wohnungen sollen gemeinnützige Bauträger bauen. Weil sie nicht auf Gewinn aus sind, sind ihre Mieten 20 Prozent tiefer. Doch gemäss Bundesrat sollen sie weiterhin ein Mauerblümchendasein fristen. Die Genossenschaften halten am Wohnbau lediglich einen Marktanteil von 5 Prozent. Der Löwenanteil von 95 Prozent geht an Private, Immobilienfirmen, Fonds, Banken und Versicherungen.

Dies allein zeigt schon, dass sich etwas ändern muss, soll die Mietpreisexplosion in den Agglomerationen gestoppt werden. Städte wie Zürich, Lausanne, Bern oder Luzern haben dies erkannt. Sie fördern den gemeinnützigen Wohnbau mit eigenen

**Carlo Sommaruga: «Das ist erpresserisch.»**

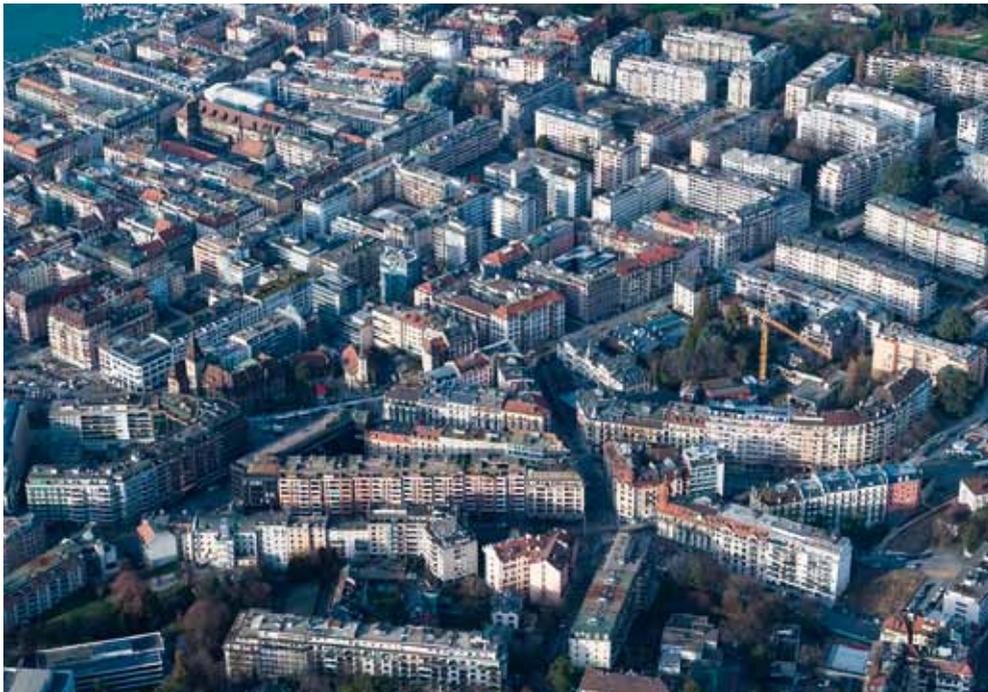
Mitteln, häufig aufgrund von Initiativen der Mieterverbände. Der Bundesrat will aber passiv bleiben. Damit schützt er die Interessen der Immobilienlobby statt jene der Bevölkerung. Diese Politik steht auch im Widerspruch zur Verfassung, die dem Bund in Art. 108 eine klare Förderpflicht auferlegt. Doch nicht genug. Der Bundesrat will den Genossenschaften auch nicht höhere Kredite für den Wohnbau zur Verfügung stellen. Der Fonds de roulement soll lediglich mit 250 Mio. Franken gespiessen werden – was nur der bisherigen Unterstützung der Genossenschaften entspricht. Dabei ist eine Aufstockung dringend nötig. Der SMV fordert 375 Mio. Franken. Das kostet den Bund faktisch nichts, denn die Darlehen werden allesamt zurückbezahlt. Und Ausfälle gab es noch nie.

Das Dreiste ist nun aber, dass der Bundesrat diese Mini-Förderung noch als indirekten Gegenvorschlag zur Wohninitiative ausgibt. Der Rahmenkredit soll erst in Kraft treten, wenn die Wohninitiative zurückgezogen ist oder abgelehnt wurde. «Das ist erpresserisch», empört sich SMV-Präsident Carlo Sommaruga. Politisch heisst dies nichts anderes, als dass Nichtstun noch mit Augenwischerei kaschiert wird. Es soll sich nichts ändern. Drückende Mietkosten bei einer zunehmenden Zahl von Haushalten beeindrucken den Bundesrat offenbar wenig. Der SMV verlangt, dass die Finanzierung der Wohnraumförderung auf sichere Beine gestellt wird. So wurden mögliche Direktdarlehen aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes aus dem Jahr 2003 gar nie eingesetzt. Selbst die Gelder aus dem Rahmenkredit flossen nur mit Unterbrüchen.

Als mögliche Lösung böte sich ein Staatsfonds an, wie ihn viele Länder bereits kennen. Dieser Fonds könnte aus den Gewinnen der Nationalbank alimentiert werden, die im Kampf gegen den überbewerteten Franken auf hohen und wachsenden Devisenreserven sitzt, für die sie keine sofortige Verwendung hat. Mit den Geldern eines solchen Fonds könnte die Wohnbauförderung auf eine neue Basis gestellt und verstetigt werden. Sie wäre dann auch nicht mehr von den Launen der Politik und der jährlichen Budgetbewilligung abhängig. Mehr preisgünstige Wohnungen wären auf lange Sicht garantiert.

# Gewonnen!

Genf ist für Mietende ein besonders hartes Pflaster. Aber auch eines, wo sie gewinnen können.



Der Genfer Wohnungsmarkt ist rau, und trotzdem setzen sich Mietende durch.

Die Mieter der Rhönestadt sind rebellisch, wenn es sein muss. Das zeigen neue Gerichtsurteile, die in der MV-Fachzeitschrift *mp/Mietrechtspraxis* publiziert werden. In allen Fällen erhielten die Mietenden Recht. Worum ging es?

Ein Streit drehte sich um die Nebenkosten bei einer Neuvermietung. Nennen wir den Mieter Monsieur Blanchard. Er mietete neu eine Wohnung für 3295 Franken netto pro Monat. Zusätzlich sollte er 330 Franken «Nebenkosten» und zudem noch 175 Franken an unbestimmten «Kosten» bezahlen. Beides stand unter dem Titel «Indexklausel». In Genf muss der Vermieter den alten Mietzins des Vorgängers angeben. Dieser betrug 3600 Franken netto. Die Begründung für den Aufschlag lautete «Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse».

Blanchard focht diesen Anfangsmietzins als missbräuchlich an. Und zwar bis zum Bundesgericht, wo er durchdrang. Er beanstandete die neuen Nebenkosten. Man habe sogar den Eindruck einer Mietreduktion (3295 gegenüber 3600 Franken) erhalten können. Das Bundesgericht folgte ihm und vermisste auf dem Formular eine Begründung für die Ausscheidung neuer Nebenkosten. Der Mieter könne so nicht überprüfen, ob diese kostenneutral erfolgt ist oder ob sie zu einer

Erhöhung des Mietzinses oder der Nebenkosten führt. Zudem habe eine Indexklausel mit den Nebenkosten nichts zu tun. Daher ist die Anzeige des Anfangsmietzinses nichtig. (Genfer Kantonsgericht vom 22. Juni 2015, ACJC/737/2015)

Im zweiten Fall ging es um eine Rachekündigung. Einige Mietende eines Blocks hatten sich zu einem Verein zusammengeschlossen, um ihre Interessen besser durchzusetzen. Keine schlechte Idee bei einem Hausbesitzer, der im Ruf eines Spekulanten stand. Die Mieter verlangten den Einbau von doppelverglasteten Fenstern wie in andern Wohnungen auch sowie die Demontage von Überwachungs-

## Der Besitzer drohte mit Lohnpfändung.

kameras. Beides mit Erfolg. Doch kurz darauf flatterte einer widerspenstigen Mieterin – nennen wir sie Madame Bonnet – die Kündigung ins Haus.

Begründung: Das Vertrauensverhältnis sei zerbrochen, weil der Besitzer in einem Zeitungsartikel als «Spekulant» bezeichnet worden sei. Und dies sei auf Madame Bonnet zurückzuführen. Sie habe der Zeitung die nötigen Infos zugespielt. Dabei spielte auch ein Brief des Mietervereins Genf eine Rolle. Dies

konnte der Besitzer aber nicht beweisen. Das Genfer Obergericht als auch das Bundesgericht nahmen Madame Bonnet in Schutz und sahen eine Rachekündigung als gegeben an. Eine solche Kündigung verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (BGer 4A\_474/2016 vom 20. Februar 2017).

Im dritten Fall war ein ziemlich rabiat-er Vermieter im Spiel. Nennen wir ihn Monsieur Lachat. Er hatte mit einer Frau einen zehnjährigen Mietvertrag abgeschlossen. Wenig später kündigte diese den Vertrag vorzeitig und ohne Angabe von Gründen. Lachat bangte um sein Geld und machte der Frau das Angebot, mit einer Zahlung von 20'000 Franken sei der Fall erledigt. Wenn sie nicht darauf eingehe, werde er sie für die gesamte Miete für zehn Jahre, 611'325 Franken, betreiben. Und er drohte ihr auch noch mit monatlichen Betreibungen, Lohnpfändungen und der Beschlagnahmung von Vermögen. Die Mieterin zeigte ihn darauf wegen Nötigung an. Tatsächlich brummte das Polizeigericht dem Vermieter eine Strafe samt einer saftigen Busse auf. Das Bundesgericht wies seine Beschwerde ab. Seine Ansprüche seien zwar berechtigt, aber sein Vorgehen sei rechtswidrig, weil er die Betreibung als Druckmittel eingesetzt habe.

(BGer 6B\_378 vom 15. Dezember 2016)

# Eine Verwaltung fällt auf

In Zürich setzt eine Immobilienverwaltung Mietende vor die Tür. Wegen Renovation. Doch wenig später tauchen die Wohnungen auf Homegate auf. Mit satten Aufschlägen.



Sie machten auf dem Zürcher Wohnungsmarkt keine guten Erfahrungen: Christian Caspar (oben) und Seraina Jenal (unten).



Bilder: Peter Schläpfer

Die Geschichten klingen plausibel. Jene beispielsweise, die Alfred A. Hog, Chef der Waldmann Verwaltung und Bau AG, seinen Mietern Christian Caspar und Bettina Jecklin erzählte. Caspar hielt gerade das Neugeborene im Arm, als seine Partnerin aus dem eingeschriebenen Brief vorlas: «Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen die Gründe der Kündigung erläutern, damit Sie unser Vorgehen besser verstehen können. Uns ist selbstverständlich bewusst, dass Sie daran keine Freude haben werden.» Was folgte, war eine detaillierte Beschreibung geplanter Umbauarbeiten. Da stand etwa: «Wir werden die neue Wohnungstüre auf das untere Zwischenpodest verlegen (...), die heutige Wohnungstüre wird somit aufgehoben. (...) Wir werden auch im Wohnzimmer (...) eine ganz neue Treppe zur Erschliessung des ehemaligen Estrichgeschosses installieren.» Der Ausbau sei auf den Monat nach Auszug der Familie geplant und werde rund fünf Monate dauern, steht da noch. Abschliessend bedankt sich Alfred A. Hog fürs Verständnis.

#### **Rückkehr unerwünscht**

Die jungen Eltern verstanden aber nicht. Sie waren gerade dabei, in die neue Familiensituation hineinzuwachsen. Ihnen war rundum wohl in ihrer 3,5-Zimmer-Wohnung im Kreis 4, in der sie seit drei Jahren lebten. Sie fragten deshalb, ob es möglich wäre, nach den Renovationsarbeiten wieder in die Wohnung zu ziehen. Für eine allfällig höhere Miete signalisierten sie Offenheit. Nein, sagte Alfred A. Hog, das sei nicht erwünscht. Er gewährte ihnen aber eine Fristerstreckung um ein Jahr, und sie durften jederzeit auf Ende Monat kündigen. In der Zwischenzeit fanden die frischgebackenen Eltern eine Wohnung in einem andern Stadtteil und zogen schweren Herzens aus – in der Erwartung, die Wohnung würde anschliessend renoviert.

Aber das sollte nicht passieren. Stattdessen fanden sie die Wohnung kurz nach dem Auszug auf Homegate.ch ausgeschrieben: per 1. April, ganz regulär, ohne Beschränkung der Mietdauer oder eine andere Sonderregelung. Der neue Mietpreis inklusive Nebenkosten: 3250 Franken. Caspar und Jecklin hatten noch 2587 Franken bezahlt. Die Waldmann Verwaltung und Bau AG verlangte also

ohne Renovation 663 Franken mehr. «Wir wären tatsächlich nicht bereit gewesen, so viel zusätzlich zu bezahlen», sagt Caspar, «schon Zweieinhalbtausend schienen uns eher viel für eine Wohnung im fünften Stock ohne Lift und mit einem nicht besonders schön verlegten Laminatboden. Was für uns den Preis gerade noch rechtfertigte, war die eigene Dachterrasse.»

Zweieinhalb Monate, nachdem die Wohnung der jungen Familie an der Feldstrasse 59 im Zürcher Kreis 4 ausgeschrieben war, steht sie noch immer leer. Gegenüber dem «Tages-Anzeiger» hatte Alfred A. Hog im April gesagt, man werde noch im selben Monat ein Baugesuch ein-

#### **Nach der Kündigung kostete die Wohnung 663 Franken mehr.**

reichen. Gegenüber M+W bestätigte das Hochbaudepartement aber, dass es weder bis Mitte Juni noch in den vergangenen Jahren für diese Liegenschaft je eine Baueingabe gegeben hat. Alfred A. Hog erklärt das so: «Aufgrund unseres Gesprächs mit den Mietern gingen wir davon aus, dass diese die Erstreckung voll ausnützen und das Mietobjekt erst kurz vor Ablauf der Erstreckung zurückgeben werden. Wir waren daher über die vorzeitige Rückgabe ein wenig überrascht, weshalb auch kein Baugesuch vorlag.» Dann habe man das Mietobjekt bis zur Durchführung der geplanten Erweiterung zwischenvermieten wollen. «Für eine befristete Mietdauer konnten wir jedoch leider keinen Nachmieter finden.» Ein Widerspruch, war die Wohnung ja unbefristet ausgeschrieben. Nun lasse man sie vorerst leer stehen, sagt Hog: «Wir warten den Entscheid des Eigentümers zur Durchführung des geplanten Bauvorhabens ab.» Nach Redaktionsschluss teilte Hog mit, er reiche nun demnächst ein Gesuch ein.

#### **Ein «marktgerechter Mietzins»**

So offensichtlich widersprüchlich agiert die Verwaltung von Hog normalerweise nicht. Man geht sonst sauber zur Sache, und sehr selbstbewusst. Im selben Haus, in dem Caspar wohnte, kündigte Hog laut Aussage des geschassten Mieters den andern Wohnungsmietenden bereits in den Jahren zuvor resp. kurz nachdem das Haus 2013 in neue Hände übergegangen und die Firma Waldmann mit der Ver-

waltung beauftragt worden war. Speziell an diesen Kündigungen ist, dass Hog den Kündigungszweck «Renditesteigerung» unverhohlen kommunizierte. Er las dem «Tages-Anzeiger» aus seinen Akten vor: «Die Eigentümerschaft hat sich dazu entschieden, die von Ihnen gemietete günstige 3,5-Zimmer-Wohnung, inklusive Estrich und Kellerabteil, zu einem marktgerechten Mietzins an eine Drittperson zu vermieten.» Die als «günstig» bezeichneten Dreieinhalbzimmer-Wohnungen kosteten damals bereits um die 2000 Franken. Rund fünfhundert Franken mehr müssen die neuen Mieter seither bezahlen, sagt Hog selber. Ohne Verbesserung, denn wesentlich renoviert wurde die Wohnung nicht.

Die damaligen Mieterinnen und Mieter hätten mit einer Klage wegen missbräuchlicher Kündigung gute Chancen gehabt. Christian Caspar ebenfalls, aber er sah zunächst keinen Grund, die detailreich ausgeschmückte Geschichte von der Renovation zu hinterfragen. Verdacht schöpfte der Politologie-Doktorand erst, als er seine Wohnung auf Homegate ausgeschrieben sah – und da war die dreissigtägige Frist, in der er sich hätte wehren können, bereits abgelaufen. Die Lehre, die man daraus ziehen muss, lautet gemäss Walter Angst, Kommunikationschef beim MV Zürich, so: «Präsentiert der Vermieter eine Renovations-Geschichte, lohnt es sich immer abzuklären, ob diese glaubhaft ist. Wenn nur der leiseste Verdacht besteht, dass dem nicht so ist und man noch keine neue Wohnung gefunden hat: die Kündigung unbedingt anfechten!»

Ein anderer Kündigungsgrund, den Vermieter gerne vorbringen, ist Eigenbedarf. Auch Alfred A. Hog weiss ihn zu nutzen. Das erlebte die Stadtplanerin Seraina Jenal, nachdem sie ihrem Verwalter mitgeteilt hatte, dass sie ihre Wohnung an der Konradstrasse 75 aufgrund einer veränderten Familiensituation an eine Kollegin untervermieten möchte. Sie schickte ihm den Untermietvertrag mit, den sie aufgesetzt hatte. Von der untermietenden Kollegin verlangte sie nicht mehr Mietzins, als sie selber für die Wohnung bezahlte. Hog willigte ein, gewährte ihr aber für die Untermiete nur ein paar Monate: «Der Grund liegt auch darin, dass der Eigentümer Wohnungen für seine Mitarbeiter benötigt, und er möchte von seinem Recht als Eigentümer Gebrauch

machen.» Dieser Eigentümer, Hans Ulrich Schaer, betreibe ein Geschäft mit Oldtimer-Autos. Jenal schrieb an Hog: «Die Wohnung gegenüber meiner Wohnung wurde vor wenigen Wochen neu vermietet. Ich gehe daher nicht davon aus, dass das Bedürfnis des Eigentümers nach Wohnungen überaus brisant ist.» Sie war aber damit einverstanden, ihre Wohnung für nicht länger als eineinhalb Jahre unterzuvermieten.

#### Kündigung wegen Arbeitern

Doch dann kam alles ganz anders. Hog wiederholte ihr am Telefon, dass Schaer Arbeiter in der Wohnung einquartieren und vorher noch die Küche und eventuell Böden renovieren wolle. Keine zwei Wochen später hatte sie die Kündigung im Briefkasten. Der Eigenbedarf als Kündigungsgrund lag schriftlich einzig in einer E-Mail geäußert vor. An einem Mai-Tag gab Seraina Jenal ihre Wohnung ab, an Alfred A. Hog persönlich. Weil er erzählt hatte, die Küche würde nach ihrem Auszug renoviert, sagte sie noch: «Falls Sie die Chromstahl-Ablage entfernen lassen, würde ich mich dafür interessieren.» Er habe positiv geantwortet. Am Abend desselben Tages erhielt Seraina Jenal eine SMS von einem Kollegen: «Schon gesehen?». Er verwies auf das Inserat einer Wohnung an der Konradstrasse 75. Sie schaute nach. Tatsächlich: Die Wohnung war ausgeschrieben. Für 2120 Franken. Sie selber habe noch 1692 Franken bezahlt.

#### Keine Nerven für Streit

Eigenbedarf? Arbeiter des Hausbesitzers? Von wegen. Um Jenal Briefe nachsenden zu können, nahm der Nachmieter Kontakt mit Seraina Jenal auf. Und erfuhr so, dass er praktisch ohne Verbesserung zwanzig Prozent mehr Miete bezahlen soll. Renoviert wurden nämlich weder Küche noch Böden, einzig hier und dort wurde eine Wand neu gestrichen. Weil er nicht Mitglied des MV war, hätte der Nachmieter die Anwaltskosten selber tragen müssen. Es hätten ihm aber auch die Zeit und die Nerven für einen solchen Streit gefehlt, sagt er, der nicht namentlich genannt sein will. In der Logik von Alfred A. Hog sieht dieser Verzicht auf eine Anfechtung dann so aus: «Die Tatsache, dass der neue Mieter diesen Mietzins nicht angefochten hat, zeigt klar

auf, dass er diesen erhöhten Mietzins als fair erachtet.»

Nachdem im «Tages-Anzeiger» der Artikel zur Kündigung der Wohnung von Christian Caspar durch die Waldmann Verwaltung erschienen war, ging es in der Online-Kommentarspalte der Zeitung sogleich emotional zu und her. Bei der Redaktion gingen kritische Meldungen von Mietenden ein. Auch solche zur Firma Waldmann. Eine stammte von Daniel Stuber, dem Hog letztes Jahr seine Wohnung an der Müllerstrasse 37 im Kreis 4 gekündigt hatte, ebenfalls mit dem Argument der Renovation. Auf der Schlichtungsstelle erzählte Hog auch diesem Mieter die Geschichte von den Mitarbeitern des Oldtimer-Unternehmers – das Haus gehört wie jenes an der Konradstrasse Hans Ulrich Schaer. Die Angestellten seien aus Polen und wohnten in einem Industriegebiet, das keine Wohnzone sei, weshalb die Gemeinde eine Frist zum Auszug gesetzt habe.

Eine hübsche Geschichte, aber Stuber war skeptisch. Er erzählt: «Kurze Zeit später, etwa einen Monat nachdem ich ausgezogen war, sah ich bereits Nachmieter auf dem Balkon. Es sah nach einem jungen Paar aus.» Also eher keine polnischen Arbeiter. Stuber ging dem

#### Die Nachmieter sahen nicht nach polnischen Arbeitern aus.

aber nicht weiter nach. Er hatte eine neue Wohnung gefunden und wollte seine Energie anders nutzen, als sich mit der Verwaltung herumzuschlagen. Alfred A. Hog sagt zu diesem Fall: «Die Vermietung des Mietobjektes an einen Mitarbeiter des Eigentümers oder einer seiner Gesellschaften bildete keinen Kündigungsgrund. Ob das Mietobjekt an einen Mitarbeiter vermietet wurde, ist daher zur Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung ohne Relevanz.» Indes sei die Wohnung total saniert worden. Hog schickt Fotos mit. Und sieht sich in allen drei Fällen rundum im Recht. Das Fazit aus diesen Geschichten: Mietende sind gut beraten, in Zweifelsfällen ihre Rechte wahrzunehmen. Denn geschenkt wird ihnen gerade auf dem Zürcher Mietmarkt nichts. Oder wie Politologe Caspar sagt: «Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Aber eines, das am Markt ausgehandelt wird, solange wir uns nicht dagegen wehren.»

#### Anzeige

**AVIS**  
Vorzugskonditionen  
für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

Unter [www.avis.ch](http://www.avis.ch)  
Tel. 084 81 18 18 oder  
auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter  
«Dienstleistungen».



Bild: Fero Schlatter

Was verbirgt sich denn da? Schädlingsexpertin Gabi Müller auf Erkundungstour unter einer Bettmatratze.

Bettwanzen sind nicht die beliebtesten Ferien-Mitbringsel. Aber immer öfter gelangen sie via Reisegepäck in hiesige Schlafzimmer.

# Parasiten aus dem Paradies

Auch die Fachfrau kann es treffen. Respektive ihre Reisekollegin. Als Gabi Müller, Leiterin Schädlingsprävention und -beratung der Stadt Zürich, vor einigen Jahren Tauchferien auf einem Schiff machte, juckte es eine der Mitreisenden im Verlauf der Woche an immer mehr Stellen am Körper. «Zuerst dachten wir, es seien Nesselungen vom Meerwasser», erzählt Müller. «Dann ging ich mal ihre Kabine anschauen und fand drei Bettwanzen unter ihrem Kopfkissen.»

Bettwanzen sind Parasiten und nur wenige Millimeter klein. Sie stechen und saugen Blut. Meistens liest man sie auf Reisen auf. Im Fünfsterner-Hotel ist man vor ihnen nicht besser geschützt als in der einfachen Pension. Auch Ferienwohnungen oder gar Flugzeug- und Kinossessel können Orte sein, wo sie sich verbergen. «Zwanzig bis dreissig Prozent der Leute bemerken die Stiche nicht», sagt Gabi Müller. Die meisten aber spüren einen Juckreiz, und wenige reagieren allergisch. Krankheiten übertragen Bettwanzen nach heutigem Kenntnisstand nicht. Aber lästig sind sie auf jeden Fall. Zumal sie sich im Schlafzimmer vermehren, schwierig zu beseitigen sind und weil man bei

eigenen, unprofessionellen Ausrottungsversuchen womöglich alles noch viel schlimmer macht. Bei Insektiziden etwa suchen sie gerne das Weite. Also in anderen Zimmern oder gar in der Wohnung des Nachbarn.

Auch die Bettwanzen auszuhungern funktioniert nicht, sagt Gabi Müller. Nicht einmal bei einem mehrwöchigen Leerstand der Wohnung: «Wir hatten letztes Jahr eine Bettwanze im Bürokühlschrank und sie dort vergessen. Sie lebte nach einem Jahr noch immer, ganz ohne Nahrung.» Bettwanzen-Befall kommt immer häufiger vor. Bis in die frühen Nullerjahre gingen in Zürich nur bis zu zwanzig Schädlingsmeldungen im Jahr ein. Ab dem Jahr 2006 nahmen sie dann zu. Für 2016 vermeldete die Schädlingsprävention Zürich gar eine dramatische Steigerung: Es gab 164 Meldungen. Hauptursache sind die vermehrten Reisen. Fälle, die der Stadt gemeldet werden, sind übrigens nur die Spitze des Eisbergs. «Viele Leute gehen auch direkt zu einer Schädlingsbekämpfungsfirma», sagt Biologin Müller.

Zürich ist die einzige Stadt in der Schweiz, welche die Bevölkerung hin-

sichtlich Schädlingsbekämpfung umfassend berät und unterstützt. Die eigentliche Bekämpfung bietet die Stadt zwar nicht mehr an. Aber sie bestimmt die Insekten, die zur Begutachtung vorgelegt werden, gibt Ratschläge, was zu tun ist, und macht Inspektionen in befallenen Liegenschaften. Ziel dieser Besuche ist es auch herauszufinden, ob sich Schädlinge in mehreren Wohnungen eines Blocks eingemischt haben. Denn: «Bei zwei und mehr betroffenen Mietparteien ist der

## «Plötzlich krabbelten die Tiere aus dem TV»

Vermieter verpflichtet, die Insekten – Bettwanzen, Kakerlaken oder tropische Ameisenarten – durch eine professionelle Firma bekämpfen zu lassen und die Kosten dafür zu tragen, da man nicht mehr nachweisen kann, wer die Schädlinge eingeschleppt hat», erklärt Zürichs oberste Kammerjägerin (siehe dazu auch den Mieltipp auf Seite 18).

Korrekte Hausvermieter kennen in der Regel diese Pflicht, sagt Müller. Bei manchen Verwaltungen bzw. Besitzern von Mietliegenschaften und beson-



Im Zweifelsfall deponiert man das Reisegepäck besser nicht auf dem Hotelbett.

ders bei solchen, die sich auch sonst wenig um den Unterhalt kümmern, brauche es aber Aufklärungsarbeit. In wenigen Fällen pro Jahr kommt es sogar zu einer Verfügung. «Wir rufen oder schreiben dann die Verantwortlichen an, erklären den Sachverhalt und setzen eine Frist, bis zu der ein Auftrag an eine professionelle Schädlingsbekämpfungsfirma vergeben sein muss. Falls diese ohne Reaktion verstreicht, beschreiten wir den Rechtsweg.» Das Amt kann sogar eine Ersatzvornahme

#### Hilfe, sie sind schon da!

- Lassen Sie in Zweifelsfällen Ihr Reisegepäck zuerst vor dem Hotelzimmer stehen. Untersuchen Sie Bett und Boden auf Kotspuren und Larvenhäute.
- Stellen Sie Ihr Gepäck nicht unter oder neben dem Bett ab.
- Bei Verdacht auf Wanzen im Gepäck leert man den Koffer ausserhalb der Wohnung und wäscht die Textilien bei 60 Grad.

Alle Infos auf:

[www.stadt-zuerich.ch/schaedlingsbekaempfung](http://www.stadt-zuerich.ch/schaedlingsbekaempfung)

anordnen, also eine Bekämpfung auf Kosten des Vermieters.

Bettwanzen verbreiten sich dort stark, wo lange nichts dagegen unternommen wurde. Manche Mietende schämen sich, einen Befall zu melden, weil sie denken, das habe mit mangelnder Hygiene zu tun. «Das ist falsch», sagt Müller mit Nachdruck, «es kann jeden treffen. Verfehlt ist einzig, nichts zu unternehmen, wenn die Parasiten bereits da sind. Von allein gehen sie ja nicht wieder weg.» Bei den meisten Mietenden sind Müller und ihre Kollegen mit ihren Inspektionen willkommen: «Die Leute sind froh, wenn endlich jemand kommt und ein Ende der Plage in Sicht ist.»

Treffen kann es auch Mietende in neuen Liegenschaften. Wo es Lüftungen hat, können sich Bettwanzen über diese Kanäle oder auch über Kabelkanäle im Haus ausbreiten. Auch die Waschküche samt Waschmaschine kann ein Ort sein, wo sie sich verbreiten und aufhalten. Wer in den Ferien Schädlingen vorbeugen will, macht es wie Gabi Müller: zuerst überprüfen, ob es Bettwanzen hat. «Man muss nach Kotspuren oder Larvenhäuten suchen», sagt sie. Am häufigsten findet

man sie am oder unter dem Bett. Wanzen meiden das Licht und kommen im Dunkeln hervor, um Blut zu saugen. Und manchmal tauchen sie auch an unerwarteten Orten auf, weiss die Zürcher Wanzen-Expertin: «In einem Hotel hatte man die Zimmer schon mehrmals mit Insektiziden behandelt. Da machte ein Kollege von mir in einem Raum mit Befall eine Wärmebehandlung. Plötzlich krabbelten die Tiere aus dem Fernseher raus.»

Wer zuhause einen Schädling feststellt, sollte versuchen, ihn zu fangen. In Zürich kann man damit zur Schädlingsprävention und -beratung an der Walchestrasse 31. In anderen Städten, wo es keine spezialisierten Stellen gibt, können beispielsweise ein Naturmuseum oder auch spezialisierte Privatfirmen weiterhelfen. Ganz wichtig: Vorsicht mit Insektizidspray! Bettwanzen verteilt man damit in der ganzen Wohnung. Und das macht dann die Bekämpfung noch aufwändiger und teurer. Bei einem nur schwachen Befall können Silikatstaub oder spezielle Fallen helfen. Die professionelle Bekämpfung von Schädlingen kann je nach Grösse des Befalls über tausend Franken kosten.

# Brems- versagen

In Deutschland schlägt der Mieterbund Alarm. «Die Wohnungsmärkte in den Grossstädten sind aus den Fugen geraten», sagt Direktor Lukas Siebenkotten. Er fordert das Parlament zum Handeln auf. Die sogenannte «Mietpreisbremse» soll nachgebessert werden. «Sie funktioniert nicht», stellt Siebenkotten nach zwei Jahren fest. Das findet nicht nur der Mieterbund. Auch Fachexperten äussern zunehmend Zweifel an der Wirksamkeit.

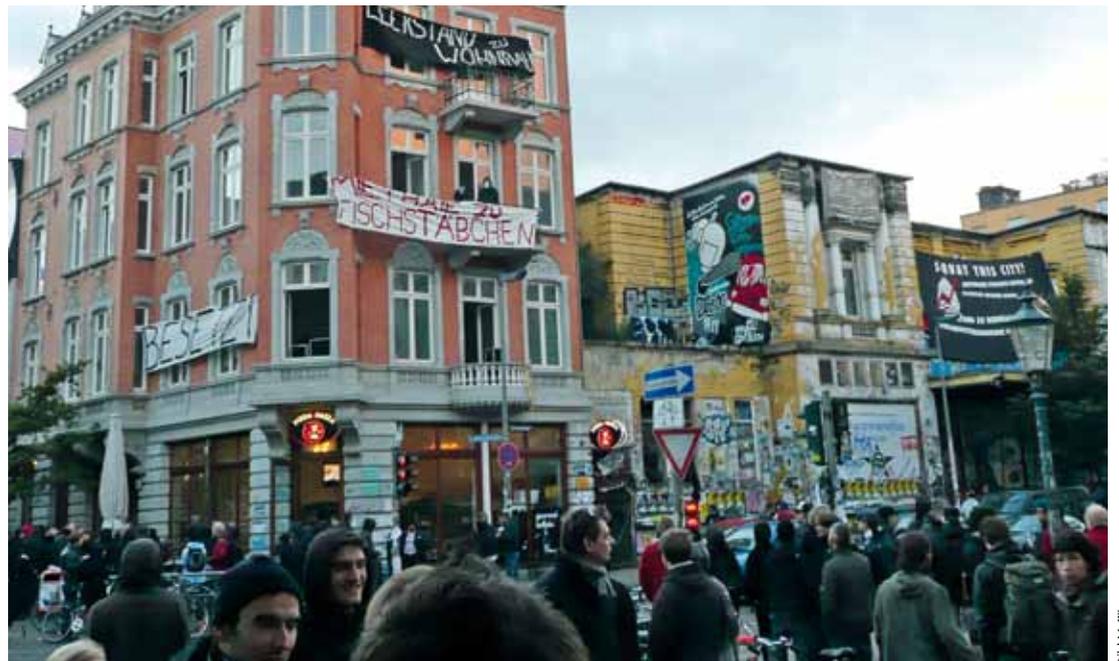
Deutschland hatte 2015 nach Protesten in verschiedenen Städten eine fünfjährige Mietpreisbremse eingeführt (es stand in M+W). Danach dürfen Vermieter bei einem Mieterwechsel höchstens zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau aufschlagen. Damit sollten Mietexzesse verhindert werden. Solche sind vor allem in grossen Städten wie Berlin, Hamburg, München oder Köln an der Tagesordnung. Dort steigen die Mieten unaufhörlich. Doch die Mietpreisbremse greift nur sehr beschränkt: Neubauten sind ausgenommen, ebenso Aufschläge nach Sanierungen. Jetzt zeigen neue Zahlen, dass die Bremse kaum wirkt.

So weist der Berliner Mietspiegel für die letzten zwei Jahre durchschnittliche Preissteigerungen von 10 Prozent aus. «Das ist nicht zu verkraften», warnt Siebenkotten. Drastische Aufschläge gab es vorab bei Neu- und Wiedervermietungen. Betroffen waren Mietende, die umziehen wollten oder mussten. Diese Er-

höhungen beeinflussen auch die bestehenden Mieten und treiben diese allmählich hoch. In Deutschland wird die massgebende Vergleichsmiete aus den neuen Vertragsabschlüssen sowie aus den Mieterhöhungen der letzten vier Jahre errechnet. Die Grünen haben in einer Studie Wohnungsanzeigen analysiert und festgestellt, dass 44 Prozent der angebotenen Mieten zu hoch sind. Sie verletzen damit das Gesetz. Den Mietenden entstehe ein finanzieller Schaden von 310 Mio. Euro pro Jahr.

Der zuständige Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) räumt die Schwächen ein. «Die Preissteigerungen in einigen Städten sind zu hoch», sagt er. Jetzt will er die Vermieter verpflichten, automatisch die Höhe der Vormiete bekanntzugeben. Dies soll den Mietanstieg durch Transparenz dämpfen und ist bei uns in sechs Kantonen als «Formularpflicht» bekannt. Die landesweite Einführung scheiterte letztes Jahr im Nationalrat. Maas plant nun in Deutschland weitere Verschärfungen. So soll der Vermieter bei Sanierungen nicht mehr elf Prozent der Investitionskosten, sondern nur noch acht Prozent auf die Mieten «umlegen», das heisst überwälzen dürfen. Der Vermieter zahle heute ja kaum Zinsen, lautet das Argument. Hier wird das fortschrittliche soziale Mietrecht Deutschlands deutlich. Bei unserem bloss liberalen Recht dürfen die Vermieter immer noch 50 bis 70 Prozent der relevanten Kosten überwälzen. Was viel zu viel ist.

Auch in Hamburg wirkt die Mietpreisbremse nicht (Bild: besetztes Haus im Schanzenviertel, 2010).



Ein Tumbler der neuesten Generation ist gut. Aber Sonne ist besser.



Bild: forofia.com

# Sonne oder Tumbler?

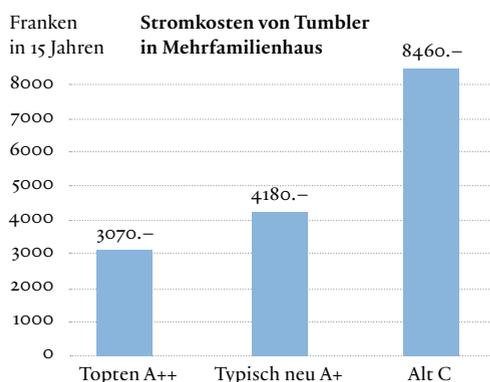
160 Mio. Franken geben wir jährlich für das Trocknen von Wäsche mit dem Tumbler aus. Dabei geht oft die günstigste Lösung vergessen: die Sonne.

Seit dem klaren Ja zur Energiewende ist Strom Verbrauch mehr denn je ein Thema. Gegen 800 Mio. Kilowattstunden gehen pro Jahr für das Wäschetrocknen drauf. Das kostet in etwa gleich viel wie das Waschen selbst. Wobei ja nur ein Teil der Wäsche im Tumbler landet. Würde man die ganze Wäsche so trocknen, wären etwa anderthalb bis zweimal so viel Strom wie beim Waschen nötig. Und der Trend läuft heute genau in diese Richtung.

Unsere Wäsche können wir auf vier Arten trocknen: an der Sonne, in der Wohnung, mit einem Raumluf-Wäschetrockner oder mit einem Tumbler. Am besten fürs Portemonnaie und für die Umwelt ist das Trocknen der Wäsche draussen in der Sonne, wann immer möglich. Das kann der Balkon sein, aber auch der Rasen vor der Liegenschaft. Wenn Wäscheleinen, Haken und Ständer fehlen, so kann man der Verwaltung, dem Besitzer oder der Genossenschaft ein freundliches Gesuch stellen. Übrigens: Sonnenlicht ist ein natürliches Desinfektions- und Bleichmittel. Und nach dem Trocknen draussen riechen Kleider und Bettwäsche wunderbar frisch. Vor allem im Winter oder wenn draussen kein

Platz zum Wäscheaufhängen ist, kann man die Wäsche auch in der Wohnung trocknen. Wichtig: regelmässig lüften, damit sich kein Schimmel bildet. Ein Raumluf-Wäschetrockner entfeuchtet die aufgehängte Wäsche mit warmem Wind. In sehr kalten Räumen ist der Energieverbrauch höher als in wärmeren. Fenster und Türen sollten daher während des Trocknens unbedingt geschlossen sein. Moderne Tumbler sind besser als ihr Ruf. Mit einem sparsamen Gerät und der richtigen Anwendung ist das Trocknen im Tumbler viel effizienter als beispielsweise das Aufhängen der Wäsche in geheizten Räumen mit geöffnetem Fenster.

Seit 2012 sind in der Schweiz nur noch Tumbler zum Verkauf zugelassen, die mindestens A-klassiert sind (gemäss alter EU-Energieetikette). Seit 2015 müssen Tumbler, die in der Schweiz verkauft werden, mindestens eine A+-Klasse aufweisen. Ein A++-klassierter Tumbler spart während seiner 15-jährigen Nutzungsdauer rund 150 Franken Stromkosten gegenüber einem typischen Neugerät (Energieeffizienzklasse A+). Bei einem A+++-Gerät lassen sich sogar bis zu 300 Franken sparen. Ein A++-klassierter Tumbler für die Nutzung im Gemein-



Ein Topten-Tumbler (im Mehrfamilienhaus) mit der Energieeffizienzklasse A++ spart in 15 Jahren rund 1100 Franken Stromkosten im Vergleich zu einem typischen Neugerät mit der Klasse A+. Gegenüber einem alten Gerät der Klasse C spart ein guter Tumbler sogar 5400 Franken.

schaftstrockenraum im Mehrfamilienhaus spart während fünfzehn Jahren rund 1400 Franken Stromkosten gegenüber einem A+-Neugerät bzw. über 3500 Franken gegenüber einem Altgerät der Energieeffizienzklasse B (siehe Grafik S. 15).

Fürs Wäschewaschen gibt es einige gute Tipps. So fängt effizientes Trocknen schon beim Waschgang an: Gründliches Schleudern wringt die Wäsche bereits in der Waschmaschine aus. Das verkürzt die Trocknungszeit und senkt den Stromverbrauch von Tumbler oder Raumlufttrockner. Am besten eignet sich eine Waschmaschine mit der Schleuderkategorie A. Bei diesem effizienten Modell bleibt bei rund 1400 Umdrehungen pro Minute rund ein Viertel weniger Wasser in der Wäsche als bei 1000 Umdrehungen pro Minute. Je mehr Wäsche auf einmal im Tumbler getrocknet wird, umso effizienter ist es. Zum Nachttarif Trocknen ist günstiger. Dazu stellt man den Timer am Tumbler entsprechend ein. Wenn Trocknen im Tumbler jedes Mal bezahlt werden muss, gewinnen Wäscheleine und Sonne an Reiz.

Beim Kauf eines Geräts sollte man einige Aspekte beherzigen. Wählen Sie einen Tumbler oder einen Raumlufttrockner

gemäss der Stromspar-Webseite [www.topten.ch](http://www.topten.ch): Alle dort aufgelisteten Geräte verschiedener Marken sind mindestens mit der Energieeffizienzklasse A++ ausgezeichnet und haben die höchste Kondensationseffizienz A. Als passende Tumbler im Mehrfamilienhaus mit gemeinsamer Waschküche eignen sich die besonders leistungsstarken Topten-Modelle. Ein Tumbler versorgt ungefähr fünf Wohnpartien.

Die richtige Grösse des Raumlufttrockners im Mehrfamilienhaus hängt von der Raumgrösse ab. Für einen Trockenraum in einem Mehrfamilienhaus gilt folgende Faustregel: 9 bis 14 Quadratmeter: 7,5-10 Kilo-Gerät; 15 bis 25 Quadratmeter: 15-20 Kilo-Gerät. Wissenswert ist auch, dass die Wäscheleine zum Aufhängen von zehn Kilo Wäsche ungefähr 40 m lang sein sollte, mit einem Abstand zwischen den Leinen von 15 bis 20 cm. Ausgediente Geräte kann man übrigens dem Monteur oder dem Lieferanten mitgeben. Meist kann man die alten Trockner auch zum Händler oder zu einer nahen Sammelstelle bringen. Das geht in der Regel kostenlos, ohne Quittung und ohne Neukauf.

#### Gut zu wissen

- Die günstigste Art, Wäsche zu trocknen, ist draussen an der frischen Luft.
- Wer schon beim Waschen gut schleudert, verkürzt die Trocknungszeit und spart Geld.
- Moderne Tumbler sind besser als ihr Ruf, sie arbeiten sehr sparsam.

Alle Infos auf: [www.topten.ch](http://www.topten.ch) unter «Haushalt» und «Wäschetrockner». Mit PDF-Ratgeber «Effizient waschen und trocknen im Mehrfamilienhaus»

#### Anzeigen

## etcetera

• Soziale Auftragsvermittlung

**Wir vermitteln Ihnen tatkräftige Arbeitshilfen**

beim Wohnungswechsel,  
beim Putzen, bei Räumungen,  
im Garten etc.

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

## Gilt die Zusage oder nicht?

### Frage

*Vor zwei Monaten habe ich eine neue Wohnung besichtigt. Diese hatte einen Balkon, den man durch eine Tür von der Küche aus betreten konnte. Ich erhielt dann eine Zusage und unterzeichnete den Mietvertrag. Nun bin ich eingezogen und stelle fest, dass die Tür zugemauert wurde und der Balkon nicht mehr benutzbar ist. Was kann ich tun?*

### Hotline

Wenn das Mietobjekt bei Vertragsabschluss über einen Balkonzugang verfügte, gilt dieser als zugesichert. Ausser im Mietvertrag würde etwas anderes stehen. Zunächst einmal können Sie nun die Wiederherstellung der Balkontüre verlangen. Vielleicht wendet der Vermieter dann aber ein, dies sei gar nicht möglich. Die Tür habe beispielsweise aufgrund einer behördlichen Vorschrift zugemauert werden müssen. Oder die Wiederherstellung wäre mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden. Umgekehrt könnten Sie sich auf den Standpunkt stellen, Ihnen sei eine Wiederherstellung nicht zuzumuten. Sie hätten jetzt keine Lust auf Bauarbeiten. Diese Argumente müsste man abwägen, nötigenfalls in einem Mietschlichtungsverfahren.

Wird die Tür nicht wiederhergestellt, haben Sie eine Mietzinsreduktion zugute. Wie viel, ist Ermessenssache. Nötigenfalls müssten Sie deswegen an die Schlichtungsbehörde gelangen. Aber selbst wenn die Tür wiederhergestellt wird, haben Sie bis dann und für die Bauzeit Anspruch auf eine vorübergehende Mietzinsherabsetzung. Bleibt die Tür zugemauert, können Sie unter Umständen sogar vom Mietvertrag zurücktreten. Nämlich dann, wenn man davon ausgehen muss, dass Sie die Wohnung ohne Balkonzugang nie gemietet hätten. Auch das ist eine Ermessensfrage.

## Muss ich das Wasser bezahlen?

### Frage

*Die Beraterin vom Mieterverband sagte mir, ich müsse keine Nebenkosten für das Warmwasser bezahlen, weil diese im Mietvertrag nicht erwähnt sind. Daraufhin gelangte ich an die Schlichtungsbehörde. Dort hiess es jedoch, ich hätte diese Kosten zu übernehmen. Was stimmt jetzt?*

### Hotline

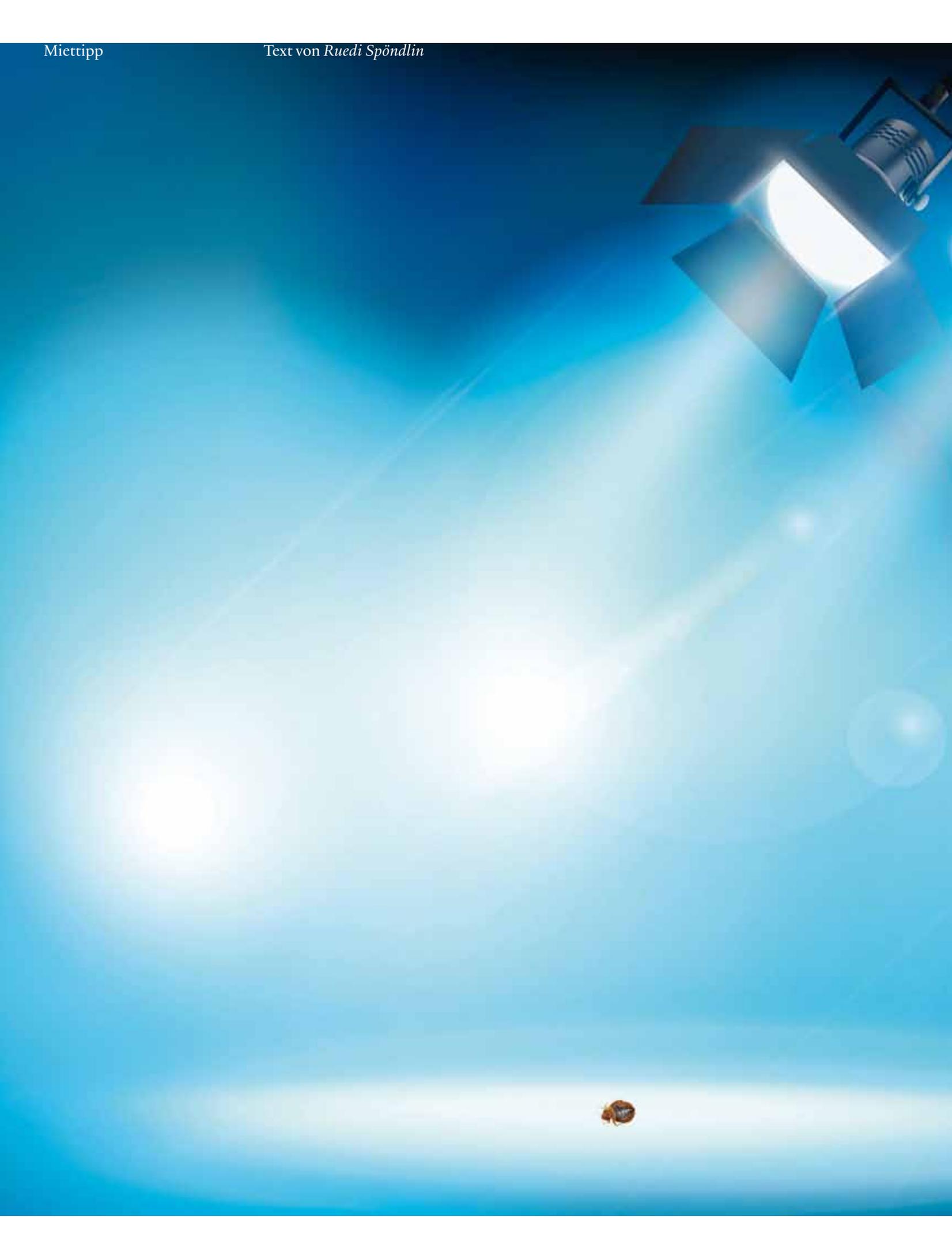
Streng rechtlich müssten Sie die Nebenkosten für das Warmwasser nicht bezahlen, sofern diese im Mietvertrag nicht erwähnt sind. An der Schlichtungsbehörde wird jedoch nicht immer die reine Rechtslehre praktiziert. Wie schon ihr Name sagt, versucht diese vielmehr zu schlichten, also einen Kompromiss hinzubekommen. Dabei kann sie auch vom Gesetz abweichen. Ob Sie als Mieter den Einigungs-

vorschlag der Schlichtungsbehörde annehmen, ist aber Ihre Entscheidung. Meistens empfiehlt es sich, das zu tun. Denn sonst kommt es zu einem aufwändigen und allenfalls sogar kostspieligen Gerichtsverfahren mit entsprechenden Risiken. Das Schlichtungsverfahren ist hingegen kostenlos.

Die Schlichtungsbehörde ist paritätisch zusammengesetzt. Nebst der oder dem Vorsitzenden und einer Vertretung der Immobilienverbände sitzt immer eine Fachperson vom Mieterverband dabei. Deren Aufgabe ist aber nicht, in Ihrer Anwesenheit ein flammendes Plädoyer zu Ihren Gunsten zu halten. Sie äussert sich in der Regel erst nachher, wenn sich die Schlichtungsbehörde zur Beratung zurückzieht.

Warmwasser als Nebenkosten kann zur Streitfrage werden.





# Unerwünschte Tierchen

Sie haben plötzlich ungebetene Gäste in der Wohnung: Schaben, Ratten, Wanzen. Aber wer bezahlt die Schädlingsbekämpfung?

Bei Schädlingen im Haushalt stellt sich stets die Frage, wer verantwortlich ist und wer die Kosten trägt. Dörrobstmotten beispielsweise – die Flattertiere, die aus den Küchenschränken ausschwärmen – müssen Mietende selber loswerden. Es genügt, alle Schrankregale gründlich zu putzen und die Lebensmittel dicht zu verpacken. Massgebend ist Art. 259 OR, wonach die Mietenden für kleine Unterhaltsarbeiten zuständig sind, für die man keine Fachleute benötigt. Die bernsteinfarbenen Küchenschaben sowie Bettwanzen lassen sich hingegen nur von Profis vertreiben. Hier gilt die Faustregel: Ist nur eine Wohnung befallen, bezahlt der betroffene Mieter. Denn es ist in diesem Fall zu vermuten, dass er die Tiere eingeschleppt hat. Sind die Schädlinge hingegen in mehreren Wohnungen vorhanden, lässt sich niemandem eine klare Verantwortung zuweisen. Dann hat der Vermieter für die Kosten aufzukommen.

Diese Faustregel ist allerdings nicht vorbehaltlos anwendbar. Mäuse und Ratten schleppt niemand ein, sie kommen aus der Umgebung und nicht selten gerade wegen baulichen Mängeln. Deshalb muss der Vermieter zahlen. Bei nur wenigen Mäusen ist der Beizug von Profis vorerst nicht nötig. Dann hat die Mieterin oder der Mieter Fallen zu stellen oder Giftköder auszulegen. Bettwanzen oder Küchenschaben werden meist durch Kartonschachteln, Reisekoffer oder Möbel eingeschleppt, und zwar unbewusst. Obwohl man nicht von einem eigentlichen Verschulden der Mieterschaft reden kann, trägt sie die Verantwortung für Schädlinge, die mit ihrer Habe in die Wohnung kamen.

Normalerweise entdeckt man Bettwanzen und Küchenschaben in verschiedenen Wohnungen einer Liegenschaft. Dann ist klar, dass der Vermieter die Bekämpfung organisieren und bezahlen muss. Die Mietenden sind aber verpflichtet, ihm den Schädlingsbefall umgehend mitzuteilen. Sonst können sie ersatzpflichtig werden, wenn wegen der verzögerten Meldung höhere Kosten anfallen. Unternimmt der Vermieter nichts, steht ein Druckmittel zur Verfügung: die Hinterlegung des Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde. Dazu müssen Sie dem Vermieter zuerst eine Frist ansetzen und die Hinterlegung androhen. Infor-

mationen über das genaue Vorgehen und Musterbriefe dazu finden sich auf der Webseite des Mieterinnen- und Mieterverbands [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) unter «Ratgeber Mietrecht» und «Mängel & Schäden». Die Rechtsberatungsstellen helfen ebenfalls weiter (siehe S. 22).

Bis eine Mietzinshinterlegung durchgespielt ist, dauert es ein paar Monate. Das nützt wenig, wenn sich in einer Wohnung in kurzer Zeit Schädlinge vermehren. Deshalb kann es Sinn machen, vom Recht auf Ersatzvornahme Gebrauch zu machen, das Artikel 259b OR den Mietenden ebenfalls zugesteht. Danach haben sie das Recht, einen Mangel am Mietobjekt selber auf Kosten des Vermieters beheben zu lassen, wenn dieser den Mangel kennt und nicht innert nützlicher Frist behebt. Das heisst also, die betrof-

### Sind mehrere Wohnungen befallen, muss der Vermieter bezahlen.

fenen Mieterinnen und Mieter könnten den Vermieter mit eingeschriebenem Brief auffordern, innert einer Woche den Kammerjäger zu bestellen. Tut er das nicht, bestellen sie diesen selbst. Eine Ersatzvornahme ist allerdings nicht ohne Risiko. Zunächst einmal ist man als Mieter selbst Auftraggeber. Wenn der Vermieter nicht bezahlt, muss man die Rechnung des Kammerjägers selbst bezahlen und sein Geld anschliessend auf dem Rechtsweg vom Vermieter zurückfordern. Unter Umständen wendet dieser dann ein, die Schädlinge hätten sich günstiger bekämpfen lassen. Dann befindet man sich mitten in einem mühsamen Rechtsstreit mit ungewissem Ausgang.

Ist der Vermieter für die Schädlingsbekämpfung verantwortlich, haben die betroffenen Mieterinnen und Mieter für die Dauer des Befalls Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung. Diese können sie auch nachträglich einfordern. Der Anspruch verjährt erst nach fünf Jahren. Reduziert werden allerdings nur die Mietzinsen vom Zeitpunkt an, als sie den Vermieter über den Befall informierten. Um wieviel der Mietzins herabgesetzt wird, ist Ermessenssache und hängt im Einzelfall vom Ausmass der Beeinträchtigung ab. Im Streitfall muss das die Mietschlichtungsbehörde oder das zuständige Gericht entscheiden.

#### Das müssen Sie wissen

- Sind keine Profis nötig, müssen Sie die Bekämpfung von Schädlingen selber bezahlen.
- Wo es in mehreren Wohnungen den Kammerjäger braucht, muss in der Regel der Vermieter für die Kosten aufkommen.
- Teilen Sie einen Schädlingsbefall umgehend dem Vermieter mit.

# Konsensuale Mietzins-erhöhung



Eine konsensuale Mietzins-erhöhung ist nur gültig, wenn der Mieter über die Anfechtungsmöglichkeit informiert war, bewusst auf eine Anfechtung verzichtete und dabei nicht unter Druck stand. Es gibt keine Vermutung, dass der Mieter seine Rechte kennt. Eine missbräuchliche Berufung auf eine formnichtige Mietzins-erhöhung setzt ebenfalls die Kenntnis des Formmangels voraus. Die klaglose Zahlung über einen längeren Zeitraum hinweg macht die Rückforderung der formungültigen Mietzins-erhöhung nicht rechtsmissbräuchlich.

Art. 269d OR

Im Februar 2003 kündigte die Verwaltung die Renovation der Liegenschaft an, die im wesentlichen neue Küchen und Bäder sowie die Erneuerung von Leitungen und Lüftung umfasste. Sie lud zu einer Informationsveranstaltung ein. Hier unterbreitete sie den Mieterinnen und Mietern eine Vereinbarung über die Mietzins-erhöhung nach erfolgter Renovation. Rund 20 Mietende unterzeichneten diese Vereinbarung, darunter auch der Mieter einer 4-Zimmerwohnung. In seiner Vereinbarung wurde die Erhöhung mit Fr. 220.– monatlich beziffert. In der Folge zahlte der Mieter diese Mietzins-erhöhung klaglos.

Im Zusammenhang mit einer Schadenersatzforderung gegen die Vermieterin aus Werkeigentümerhaftung konsultierte er 2013 einen Anwalt und erfuhr hier, dass diese Mietzins-erhöhung formungültig war. Daher verlangte er 2014 zu viel bezahlte Mietzinse von etwas über Fr. 24'000.– zurück. Das Kreisgericht und auch das Obergericht St.Gallen hieszen die Klage des Mieters gut. Die Vermieterin gelangte ans Bundesgericht und berief sich auf eine konsensuale Mietzins-erhöhung.

Das Bundesgericht rief seine Rechtsprechung in Erinnerung: Eine konsensuale Mietzins-erhöhung ist nur gültig, wenn damit der Schutzzweck von Art. 269d OR nicht verletzt wird. Das setzt

voraus, dass der Mieter über die Anfechtungsmöglichkeit informiert war und mit dem Verzicht auf die Formularanzeige gleichzeitig bewusst auf eine Anfechtung verzichtete. Überdies dürfen keine Anzeichen vorliegen, dass er dabei unter Druck stand. Im konkreten Fall hatte die Vermieterin nicht einmal behauptet, dass an der Informationsveranstaltung über die Anfechtungsmöglichkeit informiert worden sei, noch dass der Mieter bewusst auf eine Anfechtung verzichtet habe. Das Bundesgericht befand daher, es liege schon aus diesen Gründen keine verbindliche konsensuale Mietzins-erhöhung vor.

Es sah aber auch keine Anhaltspunkte für eine rechtsmissbräuchliche Berufung auf die Formnichtigkeit der Erhöhung, denn auch der Rechtsmissbrauch setzt voraus, dass dem Mieter die Rechtslage bekannt war. Der Hinweis, dass die Formularpflicht allgemein bekannt sei, genügt nicht. Es besteht keine Vermutung, dass der Mieter seine Rechte kennt. Daher ist es Sache der Vermieterin, diese Kenntnis konkret nachzuweisen. Auch kann nicht argumentiert werden, dass die klaglose Bezahlung der Mietzins-erhöhung über rund 12 Jahre bei der Gegenpartei das Vertrauen in die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes wecke. Das Bundesgericht wies daher die Beschwerde der Vermieterin ab.

BGer 4A\_637/2016, 3. März 2017

# 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  
Vorankündigung  
*Termine:* Mo–Sa, auf Vorankündigung  
*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

Monbijoustrasse 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  
Vorankündigung 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 Vorankündigung: Di/Do 17.30–18.30h  
Persönliche Termine,  
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

### Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

## St.Gallen/Thurgau/Appenzell

### MV Ostschweiz

St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen  
T 071 222 50 29  
*Rechtsberatung:*  
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h  
(ohne Vorankündigung),  
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 Vorankündigung)  
*Rüti ZH:* nach tel. Vereinbarung,  
T 055 240 93 83  
*Kreuzlingen:* Hauptstrasse 23  
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia  
Do 18–19.30h, Vorankündigung 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 Vorankündigung:  
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 Vorankündigung  
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, Vorankündigung 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 Militär-/Langstrasse  
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



## Neu: Mietrecht für die Praxis

vollständig überarbeitet

Der Klassiker der Mietrechtskommentare ist in 9., vollständig überarbeiteter Auflage erschienen. 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 profunden 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](http://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](mailto:info@mieterverband.ch)

Webseite: [www.mieterverband.ch](http://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@mvzh.ch](mailto:info@mvzh.ch)  
[www.mieterverband.ch/zuersch](http://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 Schädlingsbekämpfung.

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## Mail

### Unehrliche und arglistige Regierung

Tatsächlich ist es bedenklich, wenn die Baselbieter Behörden wegen des Beschliessens eines verfassungswidrigen Gesetzes vom Bundesgericht gerügt werden müssen (Urteil 2C\_519/2015 vom 12.1.2017, siehe auch M+W-Interview mit Urs Thrier, M&W 2/17). Besonders verwerflich ist jedoch die unehrliche Art, wie Regierungsrat Anton Lauber (CVP) das betreffende Gesetz durchbringen wollte. Ersichtlich wird dies beim Lesen der Vorlage 2014-433 inkl. Beilage, dem Bericht von Wüest & Partner (W&P). Im letzteren steht auf Seite 3 das Kleingedruckte! Obwohl gemäss Bundesgerichtsurteil BGE 124 I 145, Erwägungen 4d und 5a, in jedem Einzelfall der Eigenmietwert mindestens 60% der Marktmiete betragen muss, wies Lauber W&P an, die Berechnungen basierend auf

dem Durchschnitt von 60% zu machen.

Damit man dies nicht merken sollte, führte er die Bezeichnung «Zielerreichungsgrad von 60%» ein, und da er im Vorlagentext nur diesen Begriff verwendete, gelang ihm die arglistige Irreführung perfekt, sodass der Landrat das widerrechtliche Gesetz beschloss. Alle können sich selber ein Bild über die Hinterlistigkeit Laubers machen, denn die Eingabe von 124 I 145, 2014-433 bzw. 2C\_519/2015 in Google genügt, um jene Dokumente zu erhalten und die massgebenden Stellen zu lesen.

Man hört oft, insbesondere bei Abstimmungen, wir Bürger/innen würden angeschwindelt. Aber dieser Vorwurf ist vielfach nicht zu beweisen. Im vorliegenden Fall kann mit amtlichen Dokumenten die Schwindelei nachgewiesen werden.

*Hansruedi Surer, Aesch BL*