

# M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 2, April 2021

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

Es hätte ein Vorzeige-  
projekt werden können.  
*Seite 10–12*



## Liebe Leser\*innen



Wussten Sie, dass die Mieten in der Schweiz während Jahrzehnten kontrolliert wurden?

Bis 1972 war eine Regulierung des Mietmarktes durch Bund und Kantone ganz normal: Mietzinserhöhungen waren bewilligungspflichtig, überhöhte Mieten wurden gesenkt. Das weiss hierzulande leider kaum noch jemand. Mit dem Überblickstext über das Mietrecht (Seite 7–9) wollen wir die Erinnerung daran wieder zum Leben erwecken. Denn angesichts der bevorstehenden Revision des Mietrechts sollten wir uns bewusst sein, was möglich wäre respektive was einmal ganz normal war.

In der letzten Ausgabe berichtete ich an dieser Stelle über einen Brief, den der MV Anfang Februar an Bundespräsident Guy Parmelin geschickt hatte. Der für Mietangelegenheiten zuständige Bundesrat wurde aufgefordert, angesichts der Pandemie und der zunehmenden finanziellen Not vieler Mietender ein Räumungsmoratorium zu erlassen und die Zahlungsfrist bei Mietrückständen zu verlängern. In seiner Antwort zeigte Bundesrat Parmelin sich zwar besorgt über die Situation. Er lehnt aber unsere Forderungen rundweg ab und ist überzeugt, dass «die ergriffenen wirtschaftlichen und sozialen Massnahmen von Bund und Kantonen am besten geeignet sind, um diese Krise zu überwinden». Per Newsletter informierte der MV die Mitglieder über diese Antwort und ermunterte sie, Bundesrat Parmelin ein Mail zu schreiben. Dem Aufruf sind bereits über 1500 Personen gefolgt und es dürften noch deutlich mehr werden. Das ist fantastisch – vielen Dank allen, die mitgemacht haben!

Nun ja, der Bundesrat änderte seine Meinung zwar nicht. Die vielen Mails aus den Reihen der Mieterschaft sind aber ein starkes Zeichen. Gerade hinsichtlich der bevorstehenden Revision des Mietrechts, bei der sich Bundesrat Parmelin vermutlich kaum gross für die Mietenden einsetzen wird...

Herzliche Grüsse  
Andrea Bauer

<b>Politik</b> Steuergelder für die Immobilienwirtschaft	3
<b>Aktuell</b> Mietende sind kaum vom CO <sub>2</sub> -Gesetz betroffen	5
<b>Mietrecht</b> Bis in die 1960er gab es Mietzinskontrollen	7
<b>Zürich</b> Schon wieder wird abgerissen statt saniert	10
<b>Gespräch</b> Vivianne Berg über Wohnungsräumungen	14
<b>Haushalt</b> Tipps zur Anschaffung eines Fernsehers	16
<b>Verlosung</b> Gewinnen Sie «Leute wie wir» von Noa Yedlin	17
<b>Mietttipp</b> Das sagt das Gesetz zum Mietzinsdepot	18
<b>Hotline</b> Muss ich die «Mieter-App» nutzen und bezahlen?	21

*Herausgeber*  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

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

*Mitarbeit*  
Walter Angst, Esther Banz, Ernst Feurer,  
Urs Geiser, Fabian Gloor, Stefan  
Hartmann, Ralph Hug, Natalie Imboden,  
Patric Sandri, Reto Schlatter, Carlo  
Sommaruga  
*Gestaltungskonzept*  
Hubertus Design GmbH, Zürich  
*Layout*  
Atelier Bläuer, Joel Kaiser, Bern  
*Titelbild*  
Reto Schlatter, Zürich

*Druck*  
Stämpfli AG, Bern  
*Beglaubigte Auflage*  
126 564 Exemplare  
*Erscheinen*  
6-mal pro Jahr  
*Abonnementspreis*  
Fr. 40.-/Jahr  
*Inserate und Beilagen*  
Katanja Schwander  
katanja.schwander@mieterverband.ch  
T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz

Mit einem Grossteil der Härtefallgelder zahlen Gewerbetreibende ausstehende Mieten. Die Steuergelder fliessen so an die Immobilienwirtschaft weiter.

# Ihr Plan ist aufgegangen

Einen Grossteil der Härtefallgelder müssen die Gewerbetreibenden für ausstehende Mieten verwenden.



Foto: Reco Schärter

«Man stelle sich vor, die SP hätte einen Vorstoss gemacht, wonach der Staat die Mieten zu zahlen hätte. Ein Aufschrei wäre durchs Land, die SP sei jetzt total durchgedreht. Jetzt ist es aber genau so.»

Das schrieb MV-Vorstandsmitglied und Nationalrätin Jacqueline Badran kürzlich in den sozialen Medien. Was sie damit meinte: Die zehn Milliarden Corona-Härtefallgelder, die der Bund kürzlich gesprochen hat, damit Gewerbetreibende ihre Fixkosten bezahlen können, fliessen zu einem grossen Teil an die Immobilieneigentümer. Dies ganz einfach deshalb, weil die ungedeckten Fixkosten des Gewerbes vor allem aus aufgeschobenen Mietzinsen bestehen. Wenn der Bundesrat also behauptet, mit den Härtefallgeldern werde dem Gewerbe geholfen, so ist das zwar nicht falsch, er sagt damit aber nicht, wo das Geld – Steuergeld notabene – wirklich hinfliesst: in die Immobilienwirtschaft.

### Nur 31 Prozent kamen den Mietenden entgegen

Es war eigentlich absehbar. Und doch macht es sprachlos, jetzt, wo es eingetroffen ist. Der Plan der Immobilienwirtschaft und ihrer Lobbyist\*innen in SVP, FDP und der Mitte ist voll aufgegangen:

Nach dem ersten Lockdown versuchten sie zu verhindern, dass das Parlament ein Gesetz ausarbeitete, mit dem die angefallenen Geschäftsmieten zwischen der Vermieterschaft und den Mietenden aufgeteilt worden wären. Der Staat solle sich gefälligst aus privatrechtlichen Beziehungen raushalten, argumentierten sie. Die Vertragsparteien sollten sich an einen Tisch setzen und individuell Lösungen finden. Das geschah aber nur in einer Minderheit der Fälle, wie ein Monitoring des Bundes zeigt: Nur 31 Prozent der Vermieter\*innen kamen den Mietenden überhaupt entgegen, und in einem Teil der Fälle bestand dieses Entgegenkommen bloss in einem Aufschub der Zahlung.

Nach Monaten der Hoffnung versenkte das Parlament Ende Jahr das Geschäftsmieten-Gesetz, weil die Mitte-Fraktion ihre Meinung geändert hatte. Als das Parlament Mitte März Gelder sprach, mit denen Gewerbetreibende ihre Fixkosten decken können, standen die Immobilienfirmen auf der Matte und forderten die ausstehenden Mieten ein.

Das zeigt, welches Verständnis vom Staat die Immobilienwirtschaft und ihre Lobbyist\*innen im Parlament haben. Besonders stossend ist dabei, dass die grossen Immobilienfirmen wie Swiss Prime Site, PSP Swiss Property, Mobimo oder Allreal ihre Gewinne seit Jahren steigern und sogar im Krisenjahr 2020 Gewinne verzeichneten und Dividenden ausbezahlten.

Wer jetzt noch helfen kann, sind die Gerichte. Es bleibt zu hoffen, dass es bald ein wegweisendes Urteil zu den Geschäftsmieten gibt und die Immobilienfirmen auf diesem Weg zur Verantwortung gezogen werden.

Kommentar

## Dialog. Wirklich?



Im Dezember 2020 hat der Ständerat eine Motion angenommen, die den Bundesrat auffordert, eine ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung vorzunehmen. Er vertrat die Auffassung, eine Modernisierung des Mietrechts sei nur möglich, wenn sie auf einem Konsens der Sozialpartner beruht. In der Tat ist sowohl die Vermieter- als auch die Mieterseite in der Lage, ein Referendum gegen eine als unausgewogen empfundene Vorlage zu gewinnen. Der MV Schweiz hat sein Referendum denn auch bereits angedroht.

Im März beschloss eine Mehrheit aus SVP, FDP und CVP in der Rechtskommission des Nationalrats jedoch, die Motion abzulehnen. Stattdessen wählte sie den Weg der politischen Konfrontation, indem sie auf die Umsetzung der parlamentarischen Initiativen zur Stärkung der Marktmiete gegenüber der Kostenmiete pochte. Der Nationalrat wird in der Juni-Session endgültig über die Motion entscheiden.

Gleichzeitig bereitet das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin einen Dialog zum Mietrecht vor, der unmittelbar nach der Juni-Session beginnen soll. Man kann sich fragen, wozu dieser Prozess überhaupt noch gut sein soll, falls die Parlamentsmehrheit die Motion in der Juni-Session ablehnt.

Noch unklar ist, wen das BWO zum geplanten Dialog einladen will. Diese Frage muss aber klar beantwortet werden, denn es ist undenkbar, dass sich der MV Schweiz auf einen Prozess einlässt, der die Sozialpartner nicht einbezieht und bei dem die Mehrheit grundsätzlich mieterfeindlich ist.

Angesichts dieser Ungewissheiten über die Motion und den Dialog müssen wir uns weiter auf ein Referendum vorbereiten.

*Carlo Sommaruga, Präsident MV Schweiz*



Foto: 123RF

Das neue CO<sub>2</sub>-Gesetz ist das wichtigste Schweizer Instrument zur Umsetzung des Klimaschutzes.

# Kaum Auswirkungen für Mietende

Das neue CO<sub>2</sub>-Gesetz betrifft Mietende  
bloss beim Heizen und über die CO<sub>2</sub>-Abgabe.  
Und auch dort nur sehr geringfügig.

Am 13. Juni können sich die Stimmberechtigten an der Urne zum revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetz äussern. Das Gesetz ist das wichtigste Schweizer Instrument zur Umsetzung des Klimaschutzes. Das aktuelle CO<sub>2</sub>-Gesetz deckte die zweite Periode des Kyoto-Protokolls ab und lief Ende 2020 aus. Für die Periode nach 2020 gelten die Bedingungen des Pariser Klimaabkommens, das die Schweiz 2017 ratifiziert hat. Die Schweiz hat sich dazu verpflichtet, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 50 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Das revidierte Gesetz soll die nationale Umsetzung dieser Verpflichtung sicherstellen und per 2022 in Kraft treten.

Gegen das Gesetz hat eine Allianz aus rechten Parteien, der Auto- und der Erdöl-Lobby sowie dem Hauseigentümergeverband das Referendum ergriffen. In ihrer Kampagne warnt sie insbesondere vor steigenden Mieten («Für Mieter kann es so richtig teuer werden»). Diese Argumentation hält jedoch einer Überprüfung nicht stand. Abgesehen davon, dass der Absender nicht sehr glaubwürdig ist, ist die Aussage auch falsch. Denn das neue Gesetz hat – wenn überhaupt – nur marginale Auswirkungen auf die Mietenden. Treffen kann es sie, wenn etwa die fossile Heizung ihres Wohnhauses ersetzt wird oder wenn sie eine höhere CO<sub>2</sub>-Abgabe zahlen müssen, weil sie mit fossilen Brennstoffen wie Heizöl und Erdgas heizen.

#### **Keine Mehrbelastung wegen Sanierungen**

Seit 2010 fördern Bund und Kantone Sanierungen an bestehenden Gebäuden, durch die der CO<sub>2</sub>-Ausstoss verringert wird – etwa durch den Ersatz fossiler Heizungen oder die Isolation der Gebäudehülle. Pro Jahr wird zurzeit jedoch nur ein Prozent des Gebäudebestands saniert. Das ist zu wenig. Durch das neue CO<sub>2</sub>-Gesetz soll dieser Prozess deshalb beschleunigt werden, der Umstieg würde weiterhin mit Fördermitteln unterstützt.

Ist der Ersatz durch eine nicht-fossile Heizung teurer, als er es bei einer fossilen Heizung gewesen wäre, können die Mehrkosten auf die Mietenden überwältigt werden. Von diesen Kosten müssen allerdings die erhaltenen Fördergelder sowie der Teil, der nicht wertvermehrend ist, abgezogen werden. Wie Berechnungen zeigen, fällt der mögliche Mietzins-

aufschlag pro Haushalt kaum ins Gewicht. Umso mehr, als neue Heizsysteme in vielen Fällen zu tieferen Kosten für das Heizmaterial führen und durch die bessere Wärmedämmung die Nebenkosten sinken.

#### **Selten Mehrkosten durch CO<sub>2</sub>-Abgabe**

Durch das neue CO<sub>2</sub>-Gesetz kann die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas von heute 96 auf bis zu 210 Franken pro Tonne CO<sub>2</sub> erhöht werden. Dies gilt für den Fall, dass die Schweiz bis 2030 ihre Zwischenziele zur CO<sub>2</sub>-Reduktion verfehlt. Von der CO<sub>2</sub>-Abgabe werden jedoch zwei Drittel an die Bevölkerung und die Wirtschaft rückverteilt. Die Rückerstattung für die Bevölkerung erfolgt via Krankenkassenprämien, beim höchsten Abgabesatz beträgt sie pro Person und Jahr 75 Franken.

Aufgrund der oben besprochenen Massnahmen zur Förderung klimafreundlicher Heizungen im CO<sub>2</sub>-Gesetz ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der Mietenden 2030 in einer Wohnung mit einer fossilsfreien Heizung oder in einer Wohnung mit tiefem Energieverbrauch lebt und keine oder bloss eine niedrige CO<sub>2</sub>-Abgabe bezahlt. In einzelnen Fällen sind jedoch zusätzliche Kosten für die Mietenden möglich, wie die Berechnungen einer Studie von Infrac/Swisscleantech (2019) zeigt:

Für einen Familienhaushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder, Wohnung 80 Quadratmeter, schlechter energetischer Zustand, Einkommen brutto 85 000 Franken pro Jahr), der fossil heizt, beträgt die CO<sub>2</sub>-Abgabe nach Abzug der Rückerstattung heute 140 Franken jährlich für Heizen und Warmwasser. Bei einer Annahme des CO<sub>2</sub>-Gesetzes würde die Abgabe für diese Familie nach Abzug der Rückerstattung auf maximal 520 Franken jährlich steigen. Das sind Mehrkosten von gut 30 Franken monatlich. Für einen vergleichbaren Familienhaushalt mit einem tiefen fossilen Energieverbrauch hingegen liegt die CO<sub>2</sub>-Abgabe bereits heute bei 0 Franken. Die Rückerstattung würde von heute 240 Franken auf 300 Franken jährlich im Jahr 2030 steigen.

#### **Forderungen für die Umsetzung**

Bei einer Annahme des CO<sub>2</sub>-Gesetzes stellt der Mieterinnen- und Mieterverband in zwei Bereichen Forderungen für dessen Umsetzung.

*Mietzinsaufschläge begrenzen:* Mietzinsaufschläge nach Sanierungen müssen allgemein stärker begrenzt werden. Bei umfassenden Sanierungen muss der Überwälzungssatz von heute 50 bis 70 Prozent auf 30 bis 50 Prozent gesenkt werden. Bei einer Auszahlung von Fördergeldern muss die Mietzinserhöhung ausserdem von amtlicher Seite kontrolliert werden.

*Keine Kündigungen:* Wer von Fördergeldern für energetische Sanierungen profitiert, soll keine Kündigungen aussprechen dürfen. So kann verhindert werden, dass die Vermieterschaft nebst den Fördergeldern auch von höheren Mieteinnahmen profitiert. Liegenschaften sollen ausserdem wenn immer möglich saniert statt abgerissen und neu gebaut werden. Dies ermöglicht den Mietenden, in ihren Wohnungen zu bleiben, erhält zahlbaren Wohnraum und wirkt der Verdrängung entgegen.

# Kontrolle ist besser

Noch bis Mitte der 1960er-Jahre gab es in der Schweiz eine staatliche Mietzinskontrolle. Dass und warum das so war, weiss heute kaum noch jemand.

In den 1960er-Jahren setzte der Massenwohnungsbau ein. Plötzlich liessen sich im Wohnungsmarkt grosse Gewinne erwirtschaften.



Foto: Siedlung Sonnhalde in Adlikon ZH, ETH-Bibliothek Zürich/Julius Vogt

Die Anfänge des Schweizer Mietrechts gehen auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurück: 1881 wurden erstmals Bestimmungen zum Mietvertrag im Obligationenrecht verankert. Doch sie waren nur rudimentär und beschränkten sich auf Formvorschriften und einige Vertragspflichten. Dies widerspiegelt die vom Liberalismus geprägten Machtverhältnisse dieser Zeit. Selbst als die Verstädterung zunahm und sich die Wohnprobleme in den Ballungsgebieten durch Spekulation, Mietzinswucher und mangelnde Hygiene verschärften, weigerte sich das Parlament, weitergehende regulatorische Vorschriften zu erlassen. Es gab weder Bestimmungen zum Mietzins noch zum Kündigungsschutz, sondern lediglich einen Schutz vor krassen, die Gesundheit tangierenden Missständen. So wurde etwa im Jahr 1911 ein Rücktrittsrecht der Mietenden beim Mietvertrag für Wohnungen statuiert, die gesundheitsgefährdende Mängel aufwiesen.

#### Notrecht statt Mietrecht

Während Jahrzehnten fehlte dann in der Schweiz zwar weiterhin ein ausgebautes Mietrecht. Stattdessen reagierte der Bund aber fallweise und periodisch mit Mietnotrecht, um grassierende Auswüchse des Marktes einzudämmen. In den Jahrzehnten von 1918 bis 1971 war fast immer Mietnotrecht in Kraft. Einzig von 1912 bis 1914 sowie von 1926 bis 1936, also während insgesamt zwölf Jahren, galten ausschliesslich die Bestimmungen des Obligationenrechts. Es gab sehr weitgehende Regulierungen wie Mietpreiskontrollen und Mietpreisüberwachung durch den Bund und die Kantone. Die Mietpreiskontrolle erlaubte es den Behörden, Höchstmieten festzulegen sowie Mieten und Mietzinserhöhungen für bewilligungspflichtig zu erklären. In den 1930er-Jahren oblag diese Aufgabe der Eidgenössischen Mietpreiskontrolle, später wurde sie an die Kantone delegiert. Auch waren die Instanzen befugt, unangemessene Mietzinse zu senken. Die Mieten waren, im Unterschied zu heute, in die allgemeine Preisüberwachung eingebunden. Damit sollte eine Explosion der Lebenshaltungskosten und eine Verarmung breiter Bevölkerungskreise verhindert werden.

Zu dieser Zeit herrschte grundsätzlich die Auffassung vor, der Hausbesitz sei

kein Gewerbe. Hauseigentümer\*innen sollten mit ihrer Liegenschaft weder einen Gewinn erzielen noch einen Verlust erleiden. Für die Berechnung des zulässigen Mietzinses anerkannt waren daher einzig und allein Kosten wie Steuern und Abgaben, Versicherungsprämien, Betriebs- und Unterhaltskosten, Abschreibungen und Verwaltungskosten sowie eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals. Daher der Begriff der «Kostenmiete». Im Zuge dieser Entwicklung entstanden auch die ersten Bestimmungen zum Kündigungsschutz. Ungerechtfertigte Kündigungen konnten aufgehoben werden, oder es wurden Fristerstreckungen bei Notlagen ermöglicht.



Die Initiative «Recht auf Wohnung» wurde 1970 nur knapp abgelehnt.

#### Staatliche Mietregulierung war normal

Bis 1972 war eine rigorose staatliche Regulierung des Mietmarkts die Regel. Wenn also heute behauptet wird, eine solche sei dirigistisch und dem schweizerischen Mietrecht fremd, so ist dies unzutreffend. Staatliche Mietregulierung war normal. Charakteristisch für die Entwicklung war aber, dass notrechtliche Erlasse aufgrund des Drucks der Eigentümerlobby rasch wieder zurückgenommen wurden, sobald sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannte. So war das 20. Jahrhundert durch ein Auf und Ab von notrechtlichen Regulierungen und Deregulierungen geprägt. Die staatliche Mietpreiskontrolle blieb bis Mitte der 1960er-Jahre in Kraft. Die Erinnerung daran ist jedoch weitgehend verblichen. Es gilt

heute, sich dieser historischen Tatsachen wieder bewusst zu werden, um wohnpolitisch voll handlungsfähig zu bleiben.

#### Die Deregulierung in den 1960er-Jahren

In der Hochkonjunktur der Nachkriegszeit setzte mit der Entwicklung neuer Produktionsmethoden der Massenvohnungsbau ein. Es entstanden neue, komfortablere Wohnungen, die aber auch teurer als die bestehenden waren. Im industrialisierten Wohnungsmarkt liessen sich plötzlich grosse Gewinne erwirtschaften. Vor diesem Hintergrund erlebte die Ideologie vom «freien Wohnungsmarkt» eine neue Hochblüte. Der Markt könne die Versorgung der Bevölkerung besser gewährleisten als der Staat mit seinen Vorschriften, lautete das Credo. Es war von der «Eingliederung des Wohnungswesens in die Marktwirtschaft» und vom «Ziel eines freien, selbsttragenden Wohnungsmarktes» die Rede. Unter dem Druck der neuen Marktdynamik setzte die Immobilien- und Hauseigentümerlobby einen schrittweisen Abbau der Mietzinskontrolle durch. Diese hatte einst in allen Schweizer Gemeinden gegolten. 1965 bestand sie nur noch in den Städten Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf.

An ihre Stelle trat die Mietzinsüberwachung, sofern die Mieten nicht bereits gänzlich freigegeben waren. Zuvor hatte der Bundesrat regionale und örtliche Lockerungen verfügt, stufenweise generelle Mietzinserhöhungen ermöglicht und einzelne Wohnungskategorien gesamthaft aus der Kontrolle entlassen, so zum Beispiel «teure Wohnungen». Eine Zeit lang waren jährliche Mietzinserhöhungen von bis zu fünf Prozent «einsprachefrei» erlaubt. Im Dezember 1970 fielen schliesslich sämtliche miethotrechtlichen Erlasse weg, auch die Mietzinsüberwachung.

#### Widerstand aus Verbänden und Parteien

Die Abschaffung der Kontrolle und Überwachung der Mietzinsen zeitigte bald negative Folgen. Die Energie- und Wirtschaftskrise verschärfte die Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Die zahlreichen Neubauten verursachten grosse Mietzinssteigerungen. Die Mieterverbände hatten schon früh vor dieser Entwicklung gewarnt und sich organisiert. In der Deutschschweiz bildeten sie eine Allianz mit den Gewerkschaften und den

Linksparteien und setzten politischen Druck auf. In der Westschweiz war schon länger das «Mouvement populaire des familles» unter Jean Queloz aktiv. Nach französischem Vorbild propagierte es einen griffigen Schutz für die Familien und damit auch einen Wohnschutz als soziales Recht. Mitte der 1960er-Jahre bildete das «Mouvement» zusammen mit den welschen Mieterverbänden das «Aktionskomitee für das Recht auf Wohnung», dem bald auch einige Mieterverbände aus der deutschen Schweiz angehörten. 1967 reichte man gemeinsam die Volksinitiative «Recht auf Wohnung und Ausbau des Familienschutzes» ein. Sie forderte die Verankerung des Wohnschutzes in der Verfassung.

In der Volksabstimmung vom 27. September 1970 erreichte das Volksbegehren einen sehr hohen Ja-Anteil von fast 49 Prozent. Ein Warnschuss an den Bund, wohnpolitisch endlich wieder aktiv zu werden. Der Bundesrat musste einen starken Anstieg der Mieten einräumen. Im Zeitraum von 1945 bis 1968 hatten sich die Mietpreise praktisch verdoppelt.

#### **Abwehrrechte für Mietende**

Eine Revision des Mietrechts schien unumgänglich, und ein dringlicher Bundesbeschluss über das Wohnungswesen und den Mieterschutz war nur noch eine Frage der Zeit. Zuerst sollte der Bund aber eine ordentliche Regelungskompetenz in Sachen Mieterschutz erhalten, eine solche hatte bisher gefehlt. Dies führte zu einem neuen Mieterschutzartikel in der Verfassung (BV Art. 34<sup>septies</sup>). Er war weitgehend unbestritten und erzielte in der Volksabstimmung vom 5. März 1972 einen eindrucklichen Ja-Anteil von über 84 Prozent.

Im Sommer 1972 folgte der «Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen» als Ausführungsgesetz zum neuen Verfassungsartikel. Damit wurden die Grundlagen für das noch heute geltende Mietrecht gelegt. Wie der Name schon sagt, wollte das Parlament nach wie vor kein umfassendes Mietrecht, sondern lediglich die Möglichkeit, Missbräuche zu bekämpfen. An die Stelle der staatlichen Kontrolle und Überwachung der Mieten traten Abwehrrechte für Mietende gegen missbräuchliche Mieten. Als «missbräuchlich» sollten Mieten gelten, die auf einem übersetzten

Ertrag oder einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhten. Eine genauere Definition der Missbräuchlichkeit überliess der Gesetzgeber der Gerichtspraxis. An sich sollte das Konzept der Kostenmiete gelten: Die Vermieterschaft sollte ihre Kosten gedeckt sowie eine angemessene Rendite garantiert haben. Doch das Parlament baute zusätzlich auch Marktelemente ein: Orts- und quartierübliche Mieten sollten nicht als missbräuchlich gelten.

Der Bundesbeschluss brachte den Mietenden zudem die Möglichkeit, Anfangsmieten innert 30 Tagen als missbräuchlich anzufechten. Für Mietzinserhöhungen wurde eine Formular- und Begründungspflicht eingeführt. Die Revision sah auch die Einführung von Schlichtungsstellen als erster Instanz in einem Streitverfahren vor, wie wir sie heute kennen.

#### **Bundesbeschluss mit Mängeln**

Im Parlament wurde um die Details hart gerungen, am Ende setzte sich jeweils die Kompromisslinie des Bundesrats durch. Ein besserer Kündigungsschutz scheiterte am entschiedenen Widerstand der Rechten. In der Schlussabstimmung enthielt sich ein unzufriedener Teil der Linken der Stimme. Am 1. Juli 1972 lautete die frohe Kunde der Medien an die Bevölkerung so: «Ab 1. Juli sind Mietzinsmissbräuche einklagbar.» Dies sollte allerdings nur beschränkt der Fall sein, denn der Bundesbeschluss galt lediglich in Gemeinden mit knappem Wohnraum.

Die Mängel des Bundesbeschlusses waren aus Sicht der Mieter\*innenbewegung offensichtlich: Es gab keine staatliche Kontrolle und keine Überwachung der Mieten mehr. Der Kampf gegen Wucher und übertrennte Mieten wurde fortan den Mietenden selber überbunden. Mit beschränkten Rechten sollten sie sich gegen die sich ausbreitende Profitmaximierung im Wohnungs- und Mietmarkt zur Wehr setzen. Der Bundesbeschluss beruhte zwar auf dem Prinzip der Kostenmiete. Doch dieses Prinzip wurde gleichzeitig durch die Orts- und Quartierüblichkeit durchlöchert. Dadurch konnte die Marktdynamik ins Mietrecht einfließen und sich ohne weitere regulatorische Hindernisse entfalten. Zwei Mal – 1973 und 1982 – versuchten die sprachregionalen Mieterinnen- und Mieter-

verbände in der Folge, mithilfe einer Initiative Verbesserungen des Mietrechts herbeizuführen. Die erste Initiative scheiterte – mit einem beachtlichen Ja-Stimmen-Anteil von 42 Prozent – an der Urne. Die zweite wurde zugunsten einer eher allgemein gehaltenen Verankerung des Schutzes der Mietenden in der Verfassung zurückgezogen.

#### **Entstehung des heutigen Mietrechts**

Der Bundesbeschluss von 1972 war ursprünglich auf fünf Jahre begrenzt, er wurde jedoch insgesamt drei Mal verlängert, bis er von der Mietrechtsrevision von 1990 abgelöst wurde.

In den Jahren von 1987 bis 1989 entstand das Mietrecht in seiner heutigen Ausgestaltung. Die bisherigen mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts und diejenigen des Bundesbeschlusses sollten zusammengefasst und ins ordentliche Recht übernommen werden. Im Parlament setzte es ein weiteres Mal kontroverse Diskussionen über die Ausgestaltung des Mieterschutzes ab. Am 1. Juli 1990 konnte das neue Miet- und Pachtrecht in Kraft treten. Die wichtigsten Neuerungen für die Mietenden waren ein etwas besserer Kündigungsschutz, die Möglichkeit, Anfangsmietzinse anzufechten (auch bei Geschäftsräumen) und das Recht, bei gravierenden Mängeln die Mietzinse zu hinterlegen und so den Anspruch auf korrekte Vertragserfüllung durchzusetzen.

Erhalten blieb in dieser Revision dagegen zum einen der Widerspruch zwischen Kostenmiete und Marktelementen: Zwar galt der Grundsatz der Kostenmiete, doch wurde die Orts- und Quartierüblichkeit und damit das Einfallstor für die Marktdynamik ebenfalls vom Bundesbeschluss ins neue Recht übernommen. Zum andern blieb auch der Begriff der Missbräuchlichkeit unverändert: Als Regel sollte gelten, dass ein Mietzins dann missbräuchlich ist, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Die Bestimmung des missbräuchlichen Ertrags blieb der Rechtsprechung überlassen.

Bis heute änderte sich an der geltenden Rechtslage nur wenig, das Mietrecht blieb im Wesentlichen dasjenige von 1990 – womit auch seine Mängel bestehen blieben.

# Beim Abwägen die Menschen vergessen

Der Stadtrat will, dass Zürichs Verdichtung sozialverträglich geschieht. Doch auch dort, wo die Behörden Einfluss nehmen könnten, tun sie es nicht mit dem nötigen Nachdruck – das zeigt unser Beispiel aus Zürich-Affoltern.

Erika (89) und Albert (90) Frei wohnen seit sechzig Jahren im Quartier. Vor zwei Jahren kündigte die Verwaltung den Abriss ihres Wohnhauses an.



Foto: Rero Schärter



Franziska Kümin war gerade eingezogen, als die Nachricht kam. Franco Schneeberger wohnt seit zwanzig Jahren in der Lerchenhalde.



Fotos: Rero Schlatter

Seit dem Schreiben von 2019 hat Viktor Bürki wie alle andern nichts mehr von der Verwaltung gehört.

Das neunstöckige Wohnhaus an der Lerchenhalde 20 soll abgerissen werden. Wann, weiss niemand genau. Am 7. Mai 2019 fischten alle Mietenden der 48 Wohnungen ein Schreiben der Genossenschaft Turicum aus ihrem Briefkasten. Es fing an mit: «Es ist für uns nicht angenehm, die nachfolgende Mitteilung machen zu müssen ...». Seither schweigt die Vermieterschaft.

Franco Schneeberger wohnt seit zwanzig Jahren in der Lerchenhalde. Franziska Kümin war erst gerade eingezogen, als die Baugenossenschaft ihr den geplanten Abriss ankündigte. Auf «mindestens Mitte 2022». Die Genossenschaft wusste also bereits, dass die neue Mieterin schon bald wieder würde ausziehen müssen – und sagte nichts.

Die Menschen im Haus, unter ihnen viele ältere, fragen sich mehrmals am Tag, wie lange sie noch hier leben können – auch Franco Schneeberger und Franziska Kümin. Sie können nicht verstehen, dass die Baugenossenschaft mit städtischer Vertretung im Vorstand das Haus in den bald fünfzig Jahren seines Bestehens nie renoviert hat: «Die Fenster sind undicht. Der Fahrstuhl bleibt immer wieder stecken. Dass es Renovationsarbeiten braucht, sagen wir schon lange. Aber abreissen?»

#### Stadt mit grösstem Anteil am Kapital

Die Lerchenhalde 20 ist eine von mehreren Siedlungen der Baugenossenschaft Turicum. Bei den meisten Zürcher Baugenossenschaften sind die Mietenden Mitglieder und haben Mitspracherechte. Nicht so bei der Turicum – ihre Mitglieder sind Gewerbebetriebe, KMU oder deren Pensionskassen, Versicherer, eine Bank und eben auch die Stadt Zürich. Sie hält mit 374 600 Franken sogar den grössten Anteil am Genossenschaftskapital, was mit dem ursprünglichen Zweck der Genossenschaft zu tun hat: Es herrschte bereits in der Zeit der Gründung (Ende der 1950er-Jahre) akute Wohnungsnot. 1972/73 baute die Genossenschaft Turicum die Lerchenhalde 20 – auf Land, das die Stadt ihr zuvor günstig verkauft hatte; ein aus heutiger Sicht nicht nachvollziehbarer Schritt. Immerhin: Die Genossenschaft wurde verpflichtet, 23 der 48 günstigen Wohnungen an ältere Menschen zu vermieten. Aber jetzt verzichtet die Stadt auch noch auf diese Auflage – eine Grundbuchänderung auf Antrag der Genossenschaft wurde über den städtischen Vertreter im Vorstand eingefädelt und vom Stadtrat diskussionslos bewilligt. Begründet

wurde sie mit dem Argument, die Lage sei nicht ideal für Alterswohnungen, da Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe fehlten.

#### Perfekte Alterswohnungen

In den 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen der Lerchenhalde leben viele Menschen schon lange, inzwischen sind sie über 70, 80, ja sogar über 90 Jahre alt. Sie alle wohnten in der vermeintlichen Gewissheit hier, bis ans Lebensende bleiben zu können. Eine perfektere Alterswohnung können sie sich nicht vorstellen, sagen alle, mit denen wir an einem Nachmittag im Spätwinter sprechen. Es hat zwei Fahrstühle, im Haus kennt man sich und schaut zueinander, der Kontakt ist quer über die Stockwerke eng und fürsorglich.

Max Zuber wird dieses Jahr 92 Jahre alt. Bis seine Frau Margrit starb, wohnten sie zu zweit in der 2,5-Zimmer-Wohnung, seither ist er alleine. Die Spitex kommt mehrmals am Tag vorbei – und ebenso regelmässig schauen Franco Schneeberger oder Franziska Kümin nach ihm, richten ihn im Sessel auf, wenn er zur Seite geknickt ist, reichen ihm den Trinkbecher. Der Radius des einst begeisterten Sportlers hat sich auf wenige Quadratmeter verkleinert. Aber er ist zufrieden, macht Scherze. «Ich habe ihn noch nie klagen gehört», sagt Franco Schneeberger. Max Zuber soll verpflanzt werden? Allein der Gedanke daran schmerzt.

Auch Viktor Bürki lebt seit bereits 25 Jahren in der Lerchenhalde. «Ich mache nicht mehr viel, aber solange ich selbständig wohnen kann, ist es gut.» Er hatte bereits auf eigene Faust eine Alterswohnung gefunden, die hätte er aber innerhalb eines Monats beziehen müssen, «so schnell kann ich nicht mehr». Von der Verwaltung habe er seit dem Schreiben von 2019 nie wieder etwas gehört, wie alle andern: «Man erfährt nichts.»

#### Kindergarten statt Alterswohnungen

Das Wohnhaus, das vom renommierten Architekten Theo Hotz erstellt wurde, steht hinter der ETH Höggerberg harmonisch in der Landschaft. Zusätzliche hindernisfreie, günstige, gut erschlossene Wohnungen für ältere Menschen braucht die Stadt heute noch immer dringend – Tausende davon. Man würde denken: Wo sich Chancen bieten, ergreift die Stadt diese auch. Aber mit der Lerchenhalde 20 machte sie genau das Gegenteil,

als sie die Genossenschaft Turicum vor zwei Jahren aus ihrer Alterswohnungs-Verpflichtung entliess. Die Stadt stellte damit eine Weiche für den Ersatzneubau, den die Genossenschaft Turicum zusammen mit der Baugenossenschaft Hagenbrünneli auf dem Areal plant: drei komplett neue Häuser mit insgesamt 150 Wohnungen. Anstelle der 23 Turicum-Alterswohnungen soll es einen Kindergarten geben, so der Deal. Gleichzeitig entstehen im Hagenbrünneli-Haus 48 Wohnungen – für ältere Menschen (interessant: die Genossenschaft preist explizit die nahen Einkaufsmöglichkeiten an). In diesen könnten die älteren Menschen, die jetzt in den Turicum-Alterswohnungen leben, ein neues Zuhause finden, an Ort und Stelle. Immerhin. Aber – das ist nicht vorgesehen. Bei der Planung des Gemeinschaftsprojekts Turicum-Hagenbrünneli wurden die Turicum-Mietenden ausgeblendet und es wurde Stillschweigen vereinbart. Ein städtischer Vertreter sass zum Zeitpunkt der Planung bei der Genossenschaft Turicum im Vorstand, eine Vertreterin des Amtes für Städtebau war in den Studienwettbewerb involviert.

### Eine verpasste Chance

Das Amt für Städtebau wusste bereits 2018, dass das Haus an der Lerchenhalde 20 abgerissen werden soll. «Und sie haben einfach alles durchgewinkt», sagt AL-Gemeinderat Walter Angst vom MV Zürich: «Dabei hätte dies ein Vorzeigeprojekt werden können. Man hätte das bestehende Hochhaus für weitere dreissig Jahre fit machen und daneben neu bauen können, es hätte ein Mix aus Alt und Neu werden können. Und auch die Voraussetzungen fürs etappierte Bauen wären perfekt gewesen mit den 268 bestehenden Wohnungen der Baugenossenschaft Hagenbrünneli in den direkt daneben liegenden Häusern. Kurz: Man hätte zeigen können, wie sozial nachhaltiges Erneuern geht.»

In ihrem Leitfaden «Erfolgsfaktoren nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» empfiehlt die Stadt den Einbezug der Mieterschaft in Ersatzneubau- und Sanierungsprojekte, denn so liessen sich «Mängel erkennen, Bedürfnisse abholen, Fragen beantworten und Feedbacks zum Umsetzungsprojekt sammeln». Die existenziell betroffenen Menschen miteinzubeziehen, wäre verantwortungsvoll und sollte selbstverständlich sein. Urs Frei, Präsident der Baugenossenschaft Turicum, sagt: «Das machen wir nicht.» Auf die Frage nach dem Warum erklärt er: «Unsere Mietenden haben kein Stimmrecht. Es war ein Abwägen im Vorstand – und wir haben uns dafür entschieden, den Ersatzneubau zu machen. Der Beizug der Mietenden würde das Projekt in die Länge ziehen und verteuern.» Man habe sehr sorgfältig abgewogen. Die Abwägungen berücksichtigen aber die existenziellen Interessen der betroffenen Menschen nicht.

Man muss Turicum zugute halten, dass sie den Mietenden Angebote für neue Wohnungen macht, in vierzehn Fällen bereits erfolgreich: In der benachbarten Genossenschaft Hagenbrünneli erhalten Turicum-Mietende bevorzugt eine Wohnung. Aber mehrere Betroffene berichten von Wohnungsangeboten in anderen Stadtgebieten respektive sogar ausserhalb der Stadt – wo doch gerade für ältere Menschen die bestehenden nachbarschaftlichen Strukturen so wichtig sind.

### «Unsere Wohnung ist wunderschön»

Albert und Erika Frei sind 90 und 89 Jahre alt, seit sechzig Jahren wohnen sie im Quartier, 15 davon in diesem Haus. Eine

Tochter wohnt ganz in der Nähe. Der Hausarzt ist auch in der Umgebung, ebenso der Zahnarzt. «Einmal hat die Verwalterin unsere Tochter angerufen und gesagt, sie mache sich Sorgen um uns. Aber sie macht sich nicht Sorgen um uns. Sie sorgt sich einfach, dass sie uns nicht rauskriegt.» Als Erika und Albert Frei hören, dass die Baugenossenschaft Turicum der Meinung ist, ihre Wohnungen seien nicht für ältere Menschen geeignet, entfährt beiden ein spontanes «Also nein!». Albert Frei sagt: «Unsere Wohnung ist wunderschön. Wir sind mehr als zufrieden.» Turicum-Präsident Urs Frei sagt, er habe Verständnis «für die älteren Menschen, die das Gefühl haben, diese Wohnsituation stimme für sie. Sie haben jahrelang in dieser Situation gewohnt und für sie passt das wahrscheinlich.»

Urs Frei ist überzeugt, dass seine Baugenossenschaft richtig handelt. Von der Stadt wird er darin bestätigt, das zeigen die Antworten des Stadtrats auf die schriftlichen Anfragen aus dem Gemeinderat in Sachen Lerchenhalde 20. Der Stadtrat gesteht damit die Mängel der flankierenden Massnahmen ein, die er sich für eine sozialverträgliche Entwicklung ausgedacht hat.

### Kommt es doch noch zum Dialog?

Die Baugenossenschaft Turicum will dieser Tage ihr Baugesuch einreichen. Einsprachen braucht sie nicht zu befürchten – die Nachbarn der Lerchenhalde 20 sind die Stadt mit einer eigenen Siedlung, Tennisplätzen, einem Schulhaus, die Projektpartnerin Genossenschaft Hagenbrünneli und zwei weitere Genossenschaften.

Wenige Tage vor der Einreichung des Baugesuchs schickt Präsident Urs Frei M+W auf Nachfrage die Korrespondenz mit der ETH betreffend Fernwärmeversorgung. Daraus wird ersichtlich, dass die ETH die Fernwärme nicht schon 2021 oder 2022 kappt, wie es im Schreiben an die Mietenden vor zwei Jahren hiess, sondern dass sich die Pläne verzögern. Und dass die Genossenschaft auf Wunsch auch Anschluss an die neue Wärmeversorgung der ETH Höggerberg erhalten wird. Beides erfuhr die Genossenschaft bereits 2019 – wenige Monate nachdem sie die Mietenden über den geplanten Abriss informiert hatte.

Bis dato konnte die Genossenschaft Turicum keinen nachvollziehbaren Grund dafür nennen, warum das Haus schon so bald abgebrochen werden muss. Derweil stellte die Stadt kürzlich ihre Altersstrategie 2035 vor: «Die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich sollen im Alter solange wie gewünscht und möglich im angestammten Umfeld und möglichst selbstbestimmt leben können.»

Genossenschaftspräsident Urs Frei räumt rückblickend ein, dass es ein Fehler war, die Betroffenen nicht besser informiert zu haben. Er versichert, dass niemand Angst haben müsse, schon nächstes Jahr auf Strom und Wasser verzichten zu müssen. Und dass man sicher nicht vor Januar 2022 anfangen werde zu bauen. Und im Winter die Leute umzusiedeln sei auch keine gute Idee. Er sagt: «Wir haben keinen hohen Druck. Wenn die Heizung stehen bleiben kann, können wir auch noch etwas länger Rücksicht nehmen auf die jetzigen Mieter. Das wäre durchaus möglich.» Vielleicht nimmt die Genossenschaft ja sogar noch den Dialog mit den Mietenden auf, um nach guten Lösungen zu suchen – hier böte sich nach all den verpassten Chancen noch einmal eine richtig gute.

# So geht es immer

Die Mietenden der Bertastrasse 4 in Zürich sind in ihre sanierten Wohnungen zurückgezogen. Eine engagierte Mieterschaft und das Mietrecht machten es möglich.

Am 22. Mai 1991 kaufte die gemeinnützige «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen» (PWG) ihr erstes Haus. Der Kauf von Liegenschaften ist ihre Strategie. Weil sie keine Gewinnabsichten verfolgt und die langfristige Übernahme der bestehenden Mietverhältnisse garantieren soll, gibt es auch heute noch Eigentümer\*innen, die ihre Häuser zu einem vertretbaren Preis an sie verkaufen.

Dreissig Jahre nach dem ersten Kauf umfasst das PWG-Portfolio rund 1900 Wohnungen und 300 Gewerbeobjekte. In den Jahresberichten halten sich mittlerweile die Nachrichten über Käufe und Sanierungen die Waage. Damit stellt sich die Frage, wie umfassende Sanierungen abgewickelt werden. Deshalb horchten Insider auf, als im Frühling 2018 die Nachricht die Runde machte, den Mietenden des 1992 gekauften PWG-Hauses Schreinerstrasse 42 sei wegen Sanierung die Kündigung zugestellt worden.

## Verzicht auf Kündigungen

Das Haus an der Bertastrasse 4 mit neun Wohnungen und zwei Ladenlokalen erwarb die PWG 2002. Im Frühling 2017 wurde den Mietenden mitgeteilt, eine Sanierung werde geplant. Die Hausgemeinschaft gab in ihrer sofort verfassten Antwort dem Wunsch Ausdruck, diese solle so sanft wie möglich und ohne Grundrissänderungen geplant werden.

Im Juni 2018 teilte die PWG mit, die Wohnungen würden per 31. Mai 2019 gekündigt, weil im Zug der Sanierung asbesthaltige Schadstoffe entsorgt werden müssten. Für die Mietenden war das ein Schock. Sie schickten Briefe an die PWG, führten Gespräche und holten beim MV fachlichen Rat ein. Im August bot die Geschäftsstelle der PWG Unterstützung bei der Wohnungssuche und ein Vormieterrecht für die umgebauten Wohnungen an. An der Kündigung wollte sie festhalten.

Erst als sich der Stiftungsrat und dessen Ausschuss einschalteten, kam Bewegung in die Sache. In der Planung nicht berücksichtigte Einwände der Mietenden zur Anpassung der Grundrisse wurden teilweise aufgenommen. Ihr Wunsch, das Haus möge strangweise saniert werden und ein Teil der Mietenden in den Wohnungen bleiben können, wurde aber abgelehnt. Hingegen wurde vereinbart, dass die Mietenden während der Bauzeit auf eigene Kosten aus ihren Wohnungen ausziehen und die PWG auf die Kündigung der Mietverträge verzichtet. Grundlage der Vereinbarung ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach eine Kündigung wegen Sanierung gegen Treu und Glauben verstösst, wenn die Mietenden ihre Wohnung auf eigene Kosten räumen und während des Umbaus ausziehen.

## Hausgemeinschaft bleibt erhalten

Ende März 2020 gaben die Mietenden ihre Mietobjekte ab, einzelne konnten in eine von der PWG zur Verfügung gestellte

Ersatzwohnung ziehen. Elf Monate später konnten sie an die Bertastrasse zurück – zunächst zu denselben Konditionen. Die aufgrund der wertvermehrenden Investitionen anstehende Mietzinserhöhung – die sie mietrechtlich überprüfen lassen können – soll ihnen Mitte Jahr zugestellt werden.

Nach dem Wiedereinzug gibt es von beiden Seiten kritische Bemerkungen. Die Mietenden sind enttäuscht, dass sie von der PWG nicht stärker in die Planung der Sanierung einbezogen wurden. PWG-Sprecher Kornel Ringli weist darauf hin, dass die Stiftung mit der «für beide Seiten aufwändigen Lösung ... gezielt auf die Bedürfnisse der Mietenden» eingegangen sei und dennoch einzelne Mietende «auf ihr Rückkehrrecht verzichtet» hätten.

Trotzdem kann festgehalten werden, dass die Hausgemeinschaft nicht auseinandergerissen wurde. Eingehalten werden konnte auch das dem ehemaligen Eigentümer gegebene Versprechen, die Mietverhältnisse weiterlaufen zu lassen.

Am 1. März konnten die Mietenden der Bertastrasse 4 (Mitte) wieder in ihre Wohnungen einziehen.



Foto: Reto Schärter

# Wenn man in die Intimsphäre eindringen muss

Erwachsene können irgendwann mit der Situation konfrontiert sein, eine Wohnung räumen zu müssen. Vivianne Berg hat ein Buch dazu geschrieben.

*M+W: Vivianne Berg, nach dem Tod Ihrer Mutter mussten Sie deren Wohnung räumen. Warum haben Sie jetzt – Jahre später – ein Buch zu diesem Thema geschrieben?*

Vivianne Berg: Weil ich diese Aufgabe organisatorisch und emotional als Knochenarbeit erlebte und weil mir viele andere in Gesprächen Ähnliches berichteten. Erstaunlicherweise fand ich in der Fachliteratur keine Hilfestellungen, sodass die Buchidee entstand.

*Worauf sollte man sich gefasst machen, wenn man die Wohnung einer soeben verstorbenen Person betritt?*

Dass einem alles chaotisch vorkommt. Tatsächlich ist unwahrscheinlich, dass, wer plötzlich gestorben ist, kurz davor aufgeräumt hat. Abgesehen davon hat man den verstorbenen Menschen zu Lebzeiten vielleicht gar nicht gemocht.

*Was taten Sie als Erstes in der Wohnung Ihrer verstorbenen Mutter – und wie fühlten Sie sich dabei?*

Ich war wahnsinnig aufgeregt und hatte keine Ahnung, was mich erwartete.



Foto: Reco Schlatter

Vor mir betraten zwei Polizisten die Wohnung. Sie fanden meine Mutter tot auf dem Bett. Nun eilte nichts mehr. Naja, wenigstens so lange, bis geklärt war, dass die Wohnung Ende Monat besenrein abgegeben werden muss.

*Den eigenen Umzug kann man planen, das Räumen der elterlichen Wohnung hingegen nicht ...*

Absolut. Generell, und keineswegs nur für die elterliche Wohnung, gilt: Die Räumung ist nicht zuletzt deshalb derart kräftezehrend, weil man selber das eigene Leben, vielleicht mit Kindern, Krankheit oder vielseitigen weiteren Verpflichtungen, bewältigen muss.

*Manche ältere Menschen fangen schon mal selber an zu räumen ...*

Es gibt alle Varianten. Die einen verdrängen den Tod oder finden halt einfach: Ich lebe, basta! Andere fangen vorzeitig an auszusortieren.

*Wo anfangen, was empfehlen Sie?*

Je nach Persönlichkeit und Anzahl der Räumenden, je nachdem, wie viel oder wie wenig Zeit zur Verfügung steht, kann man mit einem ersten Raum beginnen. Und sich für eine Strategie entscheiden.

*Was kann eine Strategie sein?*

Viele Leute sammeln irgend etwas: Korkenzieher, Eulen ... Das Gesammelte steht nicht unbedingt an einem einzigen Ort. Das heisst, man könnte die Eulen aus der ganzen Wohnung zusammentragen. Eine andere Strategie für den Einstieg wäre: Aus jedem Zimmer entfernen, was eindeutig weggeworfen werden soll. Zeit erfordern üblicherweise die Zweifelsfälle.

*Manche Leute machen kurzen Prozess und stellen Mulden unter die Fenster.*

Das hängt von der Persönlichkeit der Räumenden ab. Wer das Hab und Gut der Eltern, einer Bekannten oder eines Nachbarn aussortieren muss, mag dabei zuweilen über das eigene Leben nachdenken.

*Wie fühlt es sich an, über Möbel und Gegenstände zu richten, die einem andern Menschen gehört haben?*

Diese Frage tangiert einen ganz zentralen Punkt: Eine Wohnung enthält Privates und Intimes. Als Besucherin respek-

tiert man beides, egal, wie nah man diesem Menschen steht. Sogar in der Wohnung, in der man einst selber aufgewachsen ist, bewegt man sich einigermaßen respektvoll. Mit dem Tod der Bewohnerin und der Aufgabe, ihr Zuhause räumen zu müssen, ändert das schlagartig: Nun muss man in die Intimsphäre eindringen.

*Die Hemmung ist wohl immer noch da – das stelle ich mir unangenehm vor.*

Allerdings! Vermutlich war das ein gravierender Teil der Belastung bei meiner Mutter damals, ohne dass ich es so hätte einordnen können.

*Verschwindet die Hemmung mit der Zeit, während des Räumens?*

Bei mir war das so, ja. Manchen Leuten macht das ohnehin weniger aus.

*Freie Tage für das Räumen einer fremden Wohnung sieht das Arbeitsrecht nicht vor. Wie macht man das organisatorisch?*

Als freischaffende Journalistin konnte ich mir die Zeit selber einteilen. Meine Mutter wohnte zum Glück in Zürich, wie ich. Grosse Distanzen bilden einen erschwerenden Faktor. Weil so vieles zusammenkommt – an Entscheiden, an Organisation, Administration sowie an widersprüchlichen Gefühlen, erachte ich es als sinnvoll, die Aufgabe entsprechend aufmerksam anzugehen.

*Oft sind mehrere verantwortlich für das Räumen – Geschwister, Cousinen. Was ist da wichtig?*

Die Tempi und Bedürfnisse sind verschieden. Dies zu respektieren und nach Kompromissen zu suchen, ist anstrengend, aber lohnenswert. Ein Bekannter von mir bedauert heute sehr, seine Schwester zur Eile gedrängt zu haben.

*Das gemeinsame Räumen bietet die Chance, sich gegenseitig zu erzählen, von Erinnerungen und Erlebnissen aus der Kindheit etwa – ausgehend von Gegenständen, die man findet. Haben Sie das so erlebt?*

Kaum, weil ich fast alleine geräumt habe. Dennoch kamen Erinnerungen auf. Beispielsweise stiess ich auf meinen roten Schulthek. Meine Mutter war mehrmals umgezogen. Ich habe keine Ahnung, ob sie ihn bewusst aufbewahrt oder zufällig nicht weggeworfen hatte.

*Wenn sich jemand mit der Lebensgeschichte des verstorbenen Menschen beschäftigen möchte: Worauf achtet man beim Räumen der Wohnung, um nichts, was wertvolle Hinweise geben könnte, zu übersehen?*

Man kann erst mal aufmerksam durch die Wohnung gehen, um ein Gespür für diesen Menschen zu bekommen. Vielleicht fallen einem dann Dinge wie die besagten Eulen auf. Sie können, nebst Briefen und anderen persönlichen Schriftstücken, Hinweise geben. Noch was: Der Absender von Briefen, die die verstorbene Person erhalten hat, könnte auch ein Interesse daran haben. Nur schon die Geste, sie diesem Menschen anzubieten, dürfte die betreffende Person berühren.

*Gibt es etwas, von dem Sie bereuen, dass Sie es weggeworfen haben?*

Nein. Leider konnte ich in meiner kleinen Wohnung weder die Vitrine noch den grossen Spiegel behalten. Die Papierunterlagen ging ich aufmerksam durch, ich transportierte sie in grossen Taschen nach Hause. Die Schlaflosigkeit der ersten Nächte nutzte ich, um das alles durchzuschauen. Das war sehr stimmig.

*Welche Wirkung hat der Prozess des Räumens auf die Trauer?*

Das Räumen aktiviert die Auseinandersetzung mit dem Menschen, den man mochte oder eben weniger. Deshalb halte ich die Fokussierung auf die Trauer für viel zu eindimensional, da viele andere Emotionen aufkommen können.

*Wut, Enttäuschung ...?*

Genau. Oder wenn man froh darüber ist, dass der Mensch nach langer Krankheit starb. Solche Gefühle können einem aber sogleich unangenehm sein. Das Hirn muss die verschiedenen, teils gegensätzlichen Emotionen und Gedanken gewissermassen verdauen können. Der Räumprozess kann diese Auseinandersetzung unterstützen.

*Wie fühlten Sie sich, als Sie am Monatsende den Schlüssel abgaben?*

Puhhh: Erleichtert!

Vivianne Berg «Das Hinterbliebene. Der Nachlass – Anregungen zur Triage». Verlag Zocher & Peter 2020.

# Effizientes Heimkino

Der Fernseher hat im letzten Jahr eine neue Bedeutung bekommen. Bei der Anschaffung sollte man sich einige Überlegungen machen.

Die Grösse des Fernsehers lässt beim Kauf eine erste Frage aufkommen: Will man sich fürs Heimkino wirklich eine riesige schwarze Wand mit einem 70-Zoll-Bildschirm (178 cm Diagonale) ins Wohnzimmer stellen? Der Trend zeigt heute in Richtung grösserer Fernseher. Grundsätzlich gilt jedoch: Je grösser die Bildschirmdiagonale, desto grösser der Stromverbrauch.

Heute ist Ultra HD (UHD), namentlich 4K, zunehmend der Standard; weniger als Full HD gibt es kaum noch bei neuen Geräten. 4K steht für die Auflösung, das sind  $3840 \times 2160$  Pixel (Bildpunkte). Je mehr Bildpunkte, desto schärfer und plastischer wirkt das Bild. Je höher die Auflösung eines Fernsehers ist, desto geringer kann der Mindestabstand beim Betrachten sein. Bei modernen Geräten ist selbst auf kurze Distanz kein Bildpunkt mehr zu erkennen. Da Filme von Streaming-Diensten wie Netflix heute hochauflösend ins Wohnzimmer kommen, sind solche Geräte immer gefragter.

## OLED ist teuer

Die beste Qualität liefern aktuell OLED-Fernseher. Hier leuchtet im Vergleich zu LCD-Fernsehern jeder einzelne Bildpunkt, die Hintergrundbeleuchtung fällt weg. OLED ist teuer, liefert aber tolle Farbtiefe und Kontrastumfang. Einen Nachteil gibt es: Sie sind weniger langlebig und man muss aufpassen, dass sich keine Bilder einbrennen (wenn das Bild auf «Pause» steht). Hier empfiehlt es sich, einen Bildschirmschoner einzurichten oder das Gerät auszuschalten.

Ein weiterer Begriff aus der TV-Welt ist HDR (High Dynamic Range). Dies bezieht sich auf den Bildlesemodus.



Verfügen die gesendeten Bildinhalte über HDR, können das Bild besser interpretiert und Kontraste besser dargestellt werden. Noch ist das Angebot an HDR-fähigem Inhalt überschaubar, aber in der Tendenz nimmt es klar zu.

## Je grösser, desto mehr Energie

Angaben zum Energieverbrauch eines Fernsehgerätes finden sich auf der Energieetikette. Diese wurde überarbeitet und ist seit dem 1. März 2021 gültig. Die unabhängige Preisvergleichs-Plattform Topten listet eine Reihe von 22 sehr effizienten Fernsehern auf. Während der Übergangsfrist findet man allerdings in den Geschäften auch noch Geräte mit den alten Energieetiketten (Hinweise wie A+++ kommen auf der neuen Etiketke nicht mehr vor). Aber nur weil die Etiketke veraltet ist, bedeutet es nicht, dass das Gerät automatisch schlechter ist. Ein direkter Vergleich der neuen mit der alten Energieetikette ist jedoch nicht möglich.

## Standby vermeiden

So gehört etwa das Panasonic-Modell TX-65HXW904, ein Gerät mit grosser Bildschirmdiagonale und 4K-Auflösung, zur Energieeffizienzklasse E. Nach der neuen Energieetikette ist es aktuell eines der effizientesten Geräte in seiner Grösse. Das Modell verursacht bei 10 Jahren Nutzungsdauer und einem Strompreis von 20 Rappen pro Kilowattstunde Stromkosten von 300 Franken. Der vermeintlich geringe Stromverbrauch sollte aber nicht dazu verleiten, das Gerät dauernd im Standby-Modus zu halten. Wenn man davon ausgeht, dass in jedem



Foto: iStock

Die **effizientesten** TV-Geräte  
[www.topten.ch/fernseher](http://www.topten.ch/fernseher) und  
Beamer: [www.topten.ch/beamer](http://www.topten.ch/beamer)

**In der Stadt Zürich 40 Franken sparen:** Kund\*innen des ewz erhalten beim Kauf eines effizienten Topten-Fernsehers einen Förderbeitrag von 40 Franken  
[www.topten.ch/ewz](http://www.topten.ch/ewz)

Haushalt ein oder sogar mehrere Fernsehgeräte stehen, gibt es da ein grosses Sparpotenzial. «Standby lässt sich durch den Einsatz einer Stromsparleiste verhindern – Kippschalter umlegen und der Fernseher sowie alle zugehörigen Geräte wie Set-Top-Box und Soundanlage sind ganz vom Netz», betont Nadja Gross, Projektleiterin Energieeffizienz bei Topten.

#### Set-Top-Box aus

Ein Wort zu den guten alten Set-Top-Boxen, welche Fernsehsignale der klassischen TV-Sender umwandeln: Sie sind ständig im Standby-Betrieb und brauchen viel Strom, was seit ihrem Aufkommen ein Ärgernis ist. Heute haben immer mehr Leute gar keinen TV-Anschluss mehr, sondern schauen Netflix & Co. oder direkt Filme. Damit brauchen sie im Prinzip auch keine Set-Top-Box mehr. Dennoch sollte die noch vorhandene Box unbedingt zusammen mit dem Fernseher und der Soundanlage über eine Steckerleiste vom Netz genommen werden.

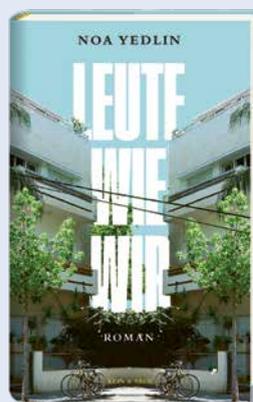
#### Beamer mit Zertifizierung

Video-Beamer sind im Trend, ergänzend zu einem oder als Ersatz für ein TV-Gerät. Sie projizieren das Bild auf eine Leinwand. Effizienz gilt auch hier – achten Sie beim Kauf auf die strengen Anforderungen des TCO-Certified-Labels. Dieses berücksichtigt auch die Recyclierbarkeit und den Ressourcenverbrauch. Beamer mit LED-Lampe sind deutlich effizienter, langlebiger und angenehmer in der Nutzung (keine langen Aufheiz- oder Abschaltzeiten).

# Gewinnen Sie ein Buch!

In Kooperation mit dem Verlag Kein & Aber verlosen wir 3 Exemplare des neu erschienenen Buchs «Leute wie wir» von Noa Yedlin.

Schreiben Sie uns bis zum 3. Mai ein Mail mit dem Betreff «Buchverlosung» an: [verlosung@mieterverband.ch](mailto:verlosung@mieterverband.ch)



Noa Yedlin: *Leute wie wir*  
Verlag Kein & Aber, Zürich 2021  
368 Seiten  
ISBN: 978-3-0369-5841-5

Als Osnat mit ihrem Mann Dror und ihren beiden Töchtern umzieht, ist sie überglücklich: endlich ein eigenes Haus, und in höchstens zehn Jahren ist dies das neue Trendviertel von Tel Aviv. Doch mit den Umzugskartons packt Osnat auch erste Zweifel aus. Wieso gibt der Alte von nebenan die Kuchenplatte nicht zurück? Was macht diese andere Familie eigentlich mit all den Kampfhunden? Und arbeitet Dror wirklich in seinem Zimmer, oder tut er nur so? Osnat muss sich entscheiden, ob es bloss eine neue Alarmanlage braucht oder gleich ein neues Leben.

Noa Yedlin ist eine israelische Schriftstellerin und Trägerin des Sapir-Preises. Ihre Werke werden regelmässig verfilmt, zuletzt ihr Roman «Stockholm», der 2021 als «Unter Freunden stirbt man nicht» ausgestrahlt wird. Ihr neuester, von der Kritik gefeierter Roman «Leute wie wir» wurde in Israel ein Bestseller.



# Eine teure Sicherheit

Oft verlangt die Vermieterschaft von den Mietenden ein Mietzinsdepot. Dagegen ist nichts einzuwenden, solange sie sich dabei an die gesetzlichen Schranken hält.

Andrea und Herbert Hunziker ziehen um. Den alten Mietvertrag haben sie ordentlich gekündigt. Die neue Vermieterin hat ihnen bereits eine mündliche Zusage für ihr neues Zuhause erteilt und ihnen nun einen schriftlichen Mietvertrag zur Unterzeichnung zugeschickt. Darin verlangt die Vermieterin von den Hunzikers ein Mietzinsdepot im Umfang von 5100 Franken. Dieser Betrag scheint den Hunzikers im Verhältnis zum monatlichen Mietzins von 1700 Franken brutto etwas gar hoch. Die beiden fragen sich deshalb, ob die Vermieterin die Höhe der Kautions beliebig bestimmen kann. Die Antwort lautet: Nein. Gemäss Art. 257e OR darf die Vermieterschaft bei der Vermietung von Wohnräumen höchstens drei Monatsmietzinsen als Mietzinsdepot verlangen. Dabei ist der Bruttomietzins massgebend, also einschliesslich der monatlichen Nebenkostenbeiträge. Die 5100 Franken, welche die Vermieterin von Hunzikers fordert, bewegt sich also noch im zulässigen Rahmen. Sollten die Hunzikers aber den Anfangsmietzins anfechten und dabei erfolgreich sein, so hat die Vermieterin ihnen die Kautions in dem Umfang

zurückzuerstatten, in dem diese drei Monate übersteigt.

Eine Mietzinskaution ist ausserdem nur geschuldet, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Bis zu welchem Zeitpunkt die Kautions einbezahlt werden muss, ist gesetzlich nicht geregelt. Meistens sehen Mietverträge vor, dass dies bis zur Schlüsselübergabe zu erfolgen hat. Hat sich die Mieterschaft vertraglich verpflichtet, die Kautions bis Mietbeginn zu bezahlen, kann die Vermieterschaft die Übergabe der Schlüssel verweigern, bis die Einzahlung erfolgt ist.

#### **Einzahlung auf Sperrkonto**

Darf die Vermieterin die Kautions der Hunzikers auf ihrem privaten Konto lagern? Nein. Denn Art. 257e OR sieht vor, dass die Vermieterschaft die Kautions bei einer Bank auf ein spezielles Konto, ein sogenanntes Sperrkonto, einzahlen muss. Dieses Sperrkonto muss auf den Namen der Hunzikers lauten. Das Geld ist so zwar blockiert, es bleibt aber im Eigentum der Hunzikers. Auch die darauf aufgelaufenen Zinsen gehören ihnen. Wenn am Ende der Mietdauer alle gegenseitigen Ansprüche geklärt sind, muss die

Vermieterin das Geld freigeben, indem sie ein entsprechendes Formular der Bank unterzeichnet. Die Bank darf das Depot nur auszahlen, wenn sowohl die Hunzikers als auch die Vermieterin dem zustimmen oder ein entsprechender rechtskräftiger Entscheid einer Schlichtungsbehörde oder eines Gerichts ergangen ist. Eine Auszahlung ist auch möglich, wenn die Vermieterin der Bank einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl des Betreibungsamts vorlegen kann. So ist sichergestellt, dass sich die Vermieterin nicht einfach an der Kautions bedienen kann, ohne dass ihre Forderung rechtlich überprüft wird.

#### **Folgen bei nicht korrekter Hinterlegung**

Wenn sie auf Nummer sicher gehen wollen, sollten die Hunzikers die Kautions direkt auf ein Sperrkonto einzahlen. So gelangt das Geld erst gar nicht in den Besitz der Vermieterin. Sie können die Kautionssumme aber auch ihrer Vermieterin überweisen. Diese muss dann umgehend ein Sperrkonto eröffnen und das Geld dorthin transferieren. Tut sie dies nicht, dürfen die Hunzikers das bereits bezahlte Depot mit laufenden Mietzinsen ver-

rechnen. Die Verrechnung müssen sie der Vermieterin aber jedes Mal mit eingeschriebenem Brief mitteilen, sobald der Mietzins fällig wird. Bei einer korrekten Hinterlegung des Depots durch die Vermieterin wäre dies nicht zulässig. Die nicht korrekte Hinterlegung hätte auch zur Folge, dass die Vermieterin am Ende der Mietdauer ihre eigenen Ansprüche nicht mit der Kautionsversicherung verrechnen darf. Sie müsste diese den Hunzikers vollständig zurückbezahlen und sogar verzinsen.

#### Kautionsversicherung lohnt sich nicht

Die 5100 Franken sind eine ordentliche Stange Geld. Die Hunzikers haben Glück. Sie können diese Summe aus dem eigenen Sack bezahlen. Vielen Mietenden ist es jedoch finanziell nicht möglich, ein Mietzinsdepot aus dem Ersparten zu bezahlen. Eine verlockende Alternative scheinen deshalb die sogenannten Mietkautionsversicherungen zu sein: Anstelle des Depots bezahlt die Mieterschaft eine jährliche Prämie an die Versicherung. Diese begleicht im Schadensfall die Rechnung der Vermieterschaft. Danach verlangt die Versicherung den Betrag, den sie der Vermieterschaft überwiesen hat, von der Mieterschaft zurück. Die Mietkautionsversicherungen ist keine Haftpflichtversicherung. Sie übernimmt nur das Risiko, dass die Mieterschaft zahlungsunfähig sein könnte. Für die Mietenden hat die Versicherung den vermeintlichen Vorteil, dass im Gegensatz zum Depot kein Geld blockiert wird. Dafür bezahlen sie happige Prämien. In der Regel betragen sie 5 Prozent des versicherten Be-

trags pro Jahr. Bei einer Kautionsversicherung von 10 000 Franken bezahlt die Mieterschaft im Verlauf von zehn Jahren rund 5000 Franken Prämien. Zurückerstattet wird nichts. Und zwar auch dann nicht, wenn die Versicherung der Vermieterschaft gar keine Schäden berappen muss. Anders liegt der Fall beim Depot. Dieses muss die Vermieterschaft am Ende des Mietverhältnisses samt Zinsen zurückbezahlen. Der Abschluss einer Mietkautionsversicherung lohnt sich deshalb auf keinen Fall. Mietende sind dazu auch nicht verpflichtet. Auch dann nicht, wenn die Vermieterschaft im Mietvertrag den Abschluss einer solchen Versicherung verlangt. Dabei handelt es sich nämlich um ein Koppelgeschäft – um eine Verpflichtung also, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt und deshalb nichtig ist.

#### Rückgabe der Kautionsversicherung

Und wie bekommen die Hunzikers am Ende der Mietdauer ihr Geld wieder zurück? Wenn nach der Wohnungsabgabe sämtliche Ansprüche geklärt und beglichen sind, muss die Vermieterin wie erwähnt die Kautionsversicherung freigeben. Dazu muss sie ein entsprechendes Bankformular unterzeichnen. Gemäss einer ungeschriebenen Regel muss sie das innert Monatsfrist tun, spätestens aber dann, wenn sämtliche Ansprüche beglichen sind. In der Praxis dauert es allerdings oft länger.

Sollte die Vermieterin die Freigabe der Kautionsversicherung grundlos verweigern, bieten sich den Hunzikers zwei Möglichkeiten: Entweder gelangen sie an die Schlich-

tsbehörde oder sie warten ein Jahr ab. Ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses muss ihnen die Bank die Kautionsversicherung auch ohne Zustimmung der Vermieterin auszahlen, allerdings nur sofern diese keine rechtlichen Schritte gegen die Hunzikers eingeleitet hat. Die Bank verlangt dazu in der Regel das Abgabeprotokoll und allenfalls das Kündigungsschreiben. Banken verhalten sich in solchen Fällen jedoch oft überspitzt formalistisch und verlangen alle möglichen und unmöglichen Belege. Deshalb ist der Weg an die Schlichtungsbehörde zu bevorzugen. Leitet die Vermieterin in der Zwischenzeit selbst rechtliche Schritte gegen die Hunzikers ein (eine Betreibung oder eine Klage bei der Schlichtungsbehörde), müssen diese ohnehin den Ausgang dieses Verfahrens abwarten.

**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

**RUFEN SIE  
UNS AN!**



## 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 Uhr, montags bis 15 Uhr**

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



Fabian Gloor  
beantwortet Ihre  
Fragen

## Muss ich die «Mieter-App» nutzen und muss ich sie bezahlen?

*In der Nebenkostenabrechnung werden mir die Kosten für Infrastruktur und Betrieb einer «Mieter-App» in Rechnung gestellt. Diese Kosten sind zwar in meinem Mietvertrag explizit als Nebenkostenposition erwähnt, doch habe ich die App nie heruntergeladen, geschweige denn genutzt. Bin ich erstens verpflichtet, diese App herunterzuladen und muss ich zweitens die erwähnten Kosten tragen?*

Derartige Apps liegen bei vielen Verwaltungen im Trend. Mit diesen Apps werden den Mietenden verschiedene Dienstleistungen rund ums Wohnen angeboten. Beispielsweise kann via App eine Wohnungsreinigung gebucht werden. Auch ein Wäscheservice, eine Kinder- oder Tierbetreuung ist per Knopfdruck verfügbar. Auch Mängel können via App sofort und «unkompliziert» bei der Vermieterschaft gemeldet werden. Die Kommunikation zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft soll künftig nur noch über diese Apps laufen.

Alles schön und gut. Doch die Entwicklung und der Betrieb dieser Apps kosten. Die Verwaltungen versuchen deshalb, die Kosten über die Nebenkosten auf die Mieterschaft abzuwälzen, ungeachtet dessen, ob die jeweilige Mieterschaft diese App tatsächlich nutzt. Das ist unzulässig. Dies hat kürzlich auch eine Schlichtungsbehörde in einem Urteilsvorschlag

entschieden. Als Nebenkosten sind nämlich nur sogenannte Betriebskosten zulässig. Dabei handelt es sich um Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Die meisten der über die App angebotenen Dienstleistungen hängen aber nicht direkt mit dem Gebrauch der Wohnung zusammen, sondern sind zusätzliche Leistungen. Die Mieterschaft, welche eine Dienstleistung in Anspruch nimmt, bezahlt diese direkt dem Putzinstitut oder Hundesitter.

Auch ein Meldesystem für Mängel und Reparaturen via App ist nicht nebenkostenfähig. Für den Unterhalt und die Reparaturen und Erneuerungen ist zwingend die Vermieterschaft zuständig. Diese Dienstleistung ist mit dem Nettomietzins bereits abgegolten. Alles andere wäre «doppelt gemoppelt». Überhaupt sollten Mietende Mängel nicht via eine App, sondern nach alter Manier per Einschreiben melden. Denn ob sich eine Meldung per App im Falle eines Rechtsstreits im Nachhinein noch beweisen lässt, ist zu bezweifeln. Zu guter Letzt sind die Verwendung respektive die Registrierung auf einer solchen App auch unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten fragwürdig. Das Herunterladen und die Registrierung wären gemäss datenschutzrechtlichen Grundsätzen nur auf freiwilliger Basis zulässig.

Die Kosten für die App dürfen nicht auf die Mietenden abgewälzt werden.

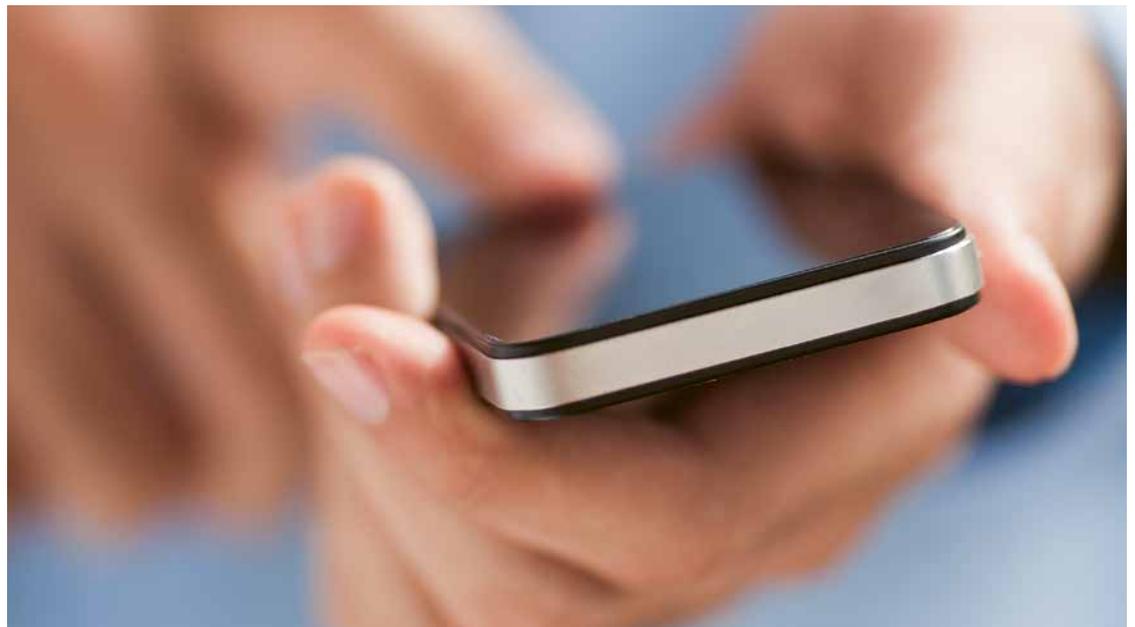


Foto: iStock

# Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

## Aargau

**MV Aargau**  
PF, 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**  
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 9–12 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  
(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)  
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**  
PF 41, 3185 Schmittlen,  
T 0848 023 023  
keine telefonischen Rechtsauskünfte  
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch  
*Sekretariat:* Susanne Heiniger  
*Rechtsberatung:* nur auf Anmeldung per  
Telefon oder E-Mail  
*Düdingen:* «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

## Glarus

**MV Glarus**  
8867 Niederurnen  
info@gl.mieterverband.ch  
*Rechtsberatung:*  
Kostenlose Rechtsberatung für  
Mitglieder. Für Nicht-Mitglieder  
Unkostenbeitrag.  
Do 14–16 Uhr  
T 0848 051 051

## 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 12–13.30 Uhr, Mi 17.30–20.30 Uhr  
und Fr 12–13.30 Uhr  
*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 9–12.30 Uhr  
*Rechtsberatung Luzern:*  
Di/Do 17.30–18.30 Uhr  
(ohne Voranmeldung)  
Persönliche Termine nach  
telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

## Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

## St. Gallen/Thurgau/Appenzel

**MV Ostschweiz**  
T 071 222 50 29  
Mo–Fr 9–12 Uhr, 13–15 Uhr  
Telefonische Kurzauskünfte nur für  
Mitglieder, Persönliche Beratung Fr. 40.–  
(Mitglieder kostenlos), Schreibservice  
Fr. 80.–/Std.  
*St. Gallen:* Webergasse 21, Di 17–19 Uhr  
(ohne Voranmeldung, für Mitglieder auf  
Termin), Do 14–19 Uhr (nur auf Termin)  
*Buchs:* Schingasse 6, Gemeindehaus,  
1. Mo des Monats 17–18 Uhr (ohne Vor-  
anmeldung)  
*Frauenfeld:* Gaswerkstrasse 9, Gewerk-  
schaftsbund TG, Di 18–19.30 Uhr (ohne  
Voranmeldung, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Kreuzlingen:* Seefeldstrasse 14, Kinder-  
arztpraxis Beck, Do 18–19.30 Uhr (Voran-  
meldung möglich, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Rapperswil-Jona:* Klaus-Gebert-Strasse 5,  
Stadtbibliothek, Fr 16–18 Uhr (Voranmel-  
dung möglich, keine Beratung in den  
Schulferien)  
*Wattwil:* Gemeindehaus, am 1. Mo des  
Monats 17–18 Uhr (nach Voranmeldung)

## 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**  
PF 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. Begründungsschreiben per  
Mail oder Brief)  
*Sekretariat:* Mo–Fr, T 0848 053 053

## Solothurn

**MV Kanton Solothurn**  
Geschäftsstelle, PF 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 Steingrubenstr. 1, 4500 Solothurn  
T 0848 062 032, täglich von 14–17 Uhr  
*Rechtsberatung:*  
Mo und Mi 17–19 Uhr (ohne Voran-  
meldung), Untere Steingrubenstrasse 1,  
4500 Solothurn  
*Aufgrund der aktuellen Corona-Situation  
findet dieses Jahr keine Mitgliederversamm-  
lung statt. Die Jahresrechnung wird im  
nächsten Jahr zur Abstimmung vorgelegt.*

## MV Regionalverband Olten

PF 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

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

## 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,  
zweimal monatlich jeweils Mi Nach-  
mittag, 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, PF 7721,  
6302 Zug  
T 041 710 00 88  
F 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

Der Klassiker der Mietrechtskommentare liegt in 9., vollständig überarbeiteter Auflage vor. Das Buch ist das verlässliche Standardwerk zum Mietrecht. 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. Kein anderes Werk bietet einen solchen profunden Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. *Mitglieder Fr. 95.–, Nichtmitglieder Fr. 153.– (zzgl. Versandkosten)*

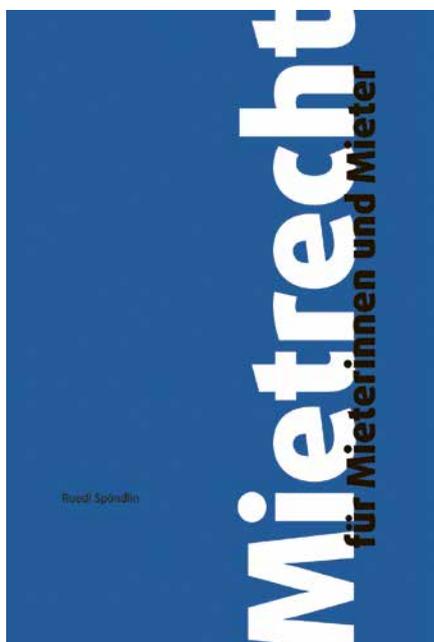


## Mietrechtspraxis-Broschüren

*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



## Mietrecht für Mieterinnen und Mieter

Das umfassende Beratungsbuch in Sachen Mieten und Wohnen von Ruedi Spöndlin. Vom Anfangsmietzins über die Nebenkostenabrechnung, Fernsehen & 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)*



## 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).

## Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

### Musterbriefe, Checklisten

Gratis-Download von zahlreichen Vorlagen auf [www.mieterverband.ch](http://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).

### 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



Ein zum Thema Mietzinscepot

AZB  
CH-8004 Zürich  
PP/Journal

## News

### Gegenvorschlag in Schaffhausen

Die Schaffhauser Regierung will einen Gegenvorschlag zur Wohninitiative von MV, AL und SP ausarbeiten. Die Initiative fordert eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus und einen Anteil von mindestens zehn Prozent für gemeinnützige Träger. Der Gegenvorschlag will die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Verfassung verankern. Bei der Umsetzung will sich die Regierung jedoch nicht dreinreden lassen. Die von der Initiative vorgeschlagenen Massnahmen würden den Handlungsspielraum zu sehr einschränken, heisst es.

### Petition gegen Airbnb & Co.

Gemeinsam mit weiteren Organisationen und Parteien hat der MV in der Stadt Luzern eine Petition lanciert mit dem Ziel, kommerzielle Kurzzeitvermietungen zu regulieren. Der Stadtrat wird aufgefordert, eine weitere Ausbreitung zu verhindern und die Bevölkerung vor den negativen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot zu schützen. Die Petition ist eine Reaktion auf den Vorschlag des Stadtrats, maximal

2 Prozent der Wohnungen für kommerzielle Kurzvermietungen zuzulassen. Dieser Vorschlag würde die Umnutzung von weiteren 600 Wohnungen ermöglichen, statt sie einzuschränken, so die Initianten. Petition: [www.unsreichts.ch](http://www.unsreichts.ch)

### Jubiläum MV Basel

Der MV Basel kann 2021 sein 130-jähriges Bestehen feiern. Am 15. März 1891 wurde der «Wohnungsmiether-Verein» in einer Kleinbasler Beiz als erste Selbsthilfeorganisation für Mietende in der Schweiz gegründet. Mit 11 001 Mitgliedern verzeichnet der Verband im Jubiläumsjahr einen neuen Rekord.

### Neuer Rahmenkredit bewilligt

Das Parlament hat einem neuen Rahmenkredit über 1,7 Mrd. Franken für Bürgschaften in der Wohnraumförderung zugestimmt. Mit dem Geld unterstützt der Bund die Aktivitäten der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Sie kann dank der Bürgschaft Anleihen zu guten Konditionen aufnehmen und in Form von langfristigen, günstigen Krediten an gemeinnützige Wohnbauträger weitergeben.