

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, März 2017

www.mieterverband.ch

Vermeiden Sie
die Zügelfalle!
Seite 19



Liebe Leserinnen und Leser



Sie halten das neue «Mieten + Wohnen» in den Händen. Und wir hoffen, dass Ihnen unsere Zeitschrift im neuen Design gefällt. Sechs Mal im Jahr dürfen wir Sie über alle wichtigen News und Entwicklungen im Bereich Wohnen und Miete informieren. Natürlich wie immer mit vielen nützlichen Tipps zum Mietalltag. Denn nur Mietende, die ihre Rechte kennen, können diese auch wahrnehmen und sich notfalls gegen ungerechtfertigte Ansprüche zur Wehr setzen. Mutige Menschen aus allen Landesgegenden, die genau dies tun, werden in unserem Magazin weiterhin prominent im Zentrum stehen (S. 10).

Unser wichtigstes politisches Projekt ist die Wohninitiative. Der Bundesrat kann sich nicht für sie erwärmen. Damit ignoriert er die Zeichen der Zeit und stellt sich blind (Seite 3). Er bleibt im überholten Denken verhaftet, wonach es der Markt schon richten werde. Dabei ist das Gegenteil der Fall. Just diese veraltete Denkweise führt zu den enormen politischen Verwerfungen, wie wir sie jetzt in Europa und auch in den USA beobachten. Deshalb ist Trump auch für uns ein Thema. Rechtspopulisten geben vor, im Interesse des Volks zu handeln. In Tat und Wahrheit tun sie genau das Gegenteil (S. 13). Sie bedienen die Interessen der Eliten, die sie angeblich bekämpfen. Hüten wir uns also vor solchen Rattenfängern!

Herzlich

hug@pressebuero-sg.ch

Bern: Bundesrat lehnt Wohninitiative ab	3
Kolumne Sommaruga: Sozial unverantwortlich	4
Wohninitiative: Zu viel Profit mit Wohnen	5
Interview: Felicitas Huggenberger über Gier	7
Abzockerei: Drei gehen ans Bundesgericht	10
International: Auch Trumps Wohnminister ein Spekulant	13
Hotline: Muss es immer schriftlich sein?	17
Mietttipp: Wenn die Zügel-Falle droht	19
Rechtsberatung: Hier erhalten Sie Auskunft	22

Herausgeber

Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz

Redaktion

Ralph Hug, Pressebüro St.Gallen

T 071 222 54 11

Administration und Adressverwaltung

MieterInnenverband Deutschschweiz

Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich

T 043 243 40 40

info@mieterverband.ch

www.mieterverband.ch

Ständige Mitarbeiter/innen

Ruedi Spöndlin (rs), Basel

Michael Töngi, Bern

Balthasar Glättli, Zürich

Beat Leuthardt, Basel

Urs Thrier, Basel

Walter Angst, Zürich

Gestaltungskonzept

Hubertus Design GmbH, Zürich

Layout

Hannah Traber, St.Gallen

Titelbild

Hannah Traber, St.Gallen

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

T 043 243 40 40



www.facebook.com/Mieterverband



Gedruckt in der Schweiz



Der Bundesrat bleibt blind

Warum der Bundesrat die Wohninitiative ablehnt. Und warum er damit auf dem Holzweg ist.

Eine Überraschung war es nicht, als der Bundesrat Ende Januar seine Meinung zur Wohninitiative kundtat. Er lehnt sie ab. Was denn sonst? Der zuständige Bundesrat, Wirtschaftsminister Johann Schneider-Ammann (FDP), zeigte sich bisher stets marktgläubig. Blind, was Wohnfragen betraf. Jetzt ist ihm der Bundesrat noch gefolgt.

Die Wohninitiative wurde vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) mit Unterstützung der Genossenschaften, des Gewerkschaftsbunds und der Linksparteien eingereicht. Sie verlangt mehr Wohnraum ohne Gewinn: 10 Prozent der neu erstellten Wohnungen sollen gemeinnützig erstellt werden, mit erschwinglichen Mieten. Dies entspricht dem dringenden Wunsch vieler Mieter und Familien. Vielerorts finden sie kaum mehr eine bezahlbare Wohnung. Dabei ist Wohnen ein soziales Grundrecht. Und der Bundesrat hat den Auftrag aus der Verfassung, für günstigen Wohnraum zu sorgen. Nur tut er wenig bis nichts dafür.

Wie begründet er seine Absage? Wohnungen müsse in erster Linie die Privatwirtschaft bauen, meint er. Den gemeinnützigen Wohnungsbau bezeichnet er

als «marktergänzendes Segment zum Schliessen von Angebotslücken». Die von der Initiative geforderten Förderinstrumente sowie die Zielgrössen seien «weder realistisch noch marktkonform». Daher sei die Initiative abzulehnen. Haben Sie bemerkt, welches Wort der Bundesrat am häufigsten bemüht? Richtig: der «Markt». Hier drückt wieder die totale Gläubigkeit von Johann Schneider-Ammann durch. Oder besser: die seiner Berater vom Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco). Sie haben ihm diese Begründung formuliert. Wohnen gehört ja nicht zu den Themen, die unseren Wirtschaftsminister bewegen.

Für Schneider-Ammann dürfte es schwieriger werden, in der Wohnfrage glaubwürdig zu bleiben. Die überhöhten Mieten in jeder grösseren Stadt beweisen, dass der Markt das sich verschärfende Wohnproblem nicht löst. Der Markt ist vielmehr das Problem und nicht die Lösung. Deshalb braucht es Regulierungen, die ein genügendes Angebot an günstigen Wohnungen gewährleisten (siehe auch S. 5). Zum Beispiel mit Instrumenten, wie sie die Wohninitiative vorschlägt. Und die in Städten wie Zürich, Bern, Luzern und St.Gallen bereits angenommen wurden oder zumindest ernsthaft diskutiert werden.

Am Problem vorbei

Der Bundesrat will nicht in den Mietmarkt eingreifen und lehnt die Wohninitiative daher ab. Aber er anerkennt den generellen Mangel an günstigen Wohnungen. Deshalb will er den so genannten Fonds de roulement aufstocken. Um wieviel, sagt er aber nicht. Dieser Bundesfonds gewährt gemeinnützigen Genossenschaften günstige Darlehen, damit sie bauen können. Der Fonds ist eine gute Sache. Doch als Alternative zur Wohninitiative taugt er nicht. Denn nicht billiges Geld ist das Problem, wieso Genossenschaften zu wenig bauen können. Sie werden nämlich regelmässig von kapitalkräftigen Immobilien- und Finanzunternehmen ausgestochen und haben beim Landkauf das Nachsehen. So entstehen eben meist teure Wohnungen und nicht günstige.

Sozial unverantwortlich



Der Bundesrat hat sich entschieden. Er lehnt die Volksinitiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» ab. Das war vorauszusehen in diesen Zeiten der Vorherrschaft des Wirtschaftsliberalismus. Aber es ist ein Entscheid, der sozial unverantwortlich ist. Das Wohnen ist wie die Arbeit oder die Gesundheit ein äusserst kostbares Gut, dessen Pflege alle Bürgerinnen und Bürger sehr direkt trifft. Keine Wohnung zu haben, zu viel Miete zahlen zu müssen, längere Zeit arbeitslos zu sein, nur einen schlecht bezahlten Job zu haben und dann noch eine hohe Krankenkassenprämie berappen zu müssen – das sind die wichtigsten Gründe, weshalb viele in unserem Land unten durch müssen. Wenn wir dagegen kein Rezept finden, steht der künftige Zusammenhalt unserer Gesellschaft auf dem Spiel.

Der Bundesrat hätte mindestens einen valablen Gegenvorschlag zur Initiative vorlegen müssen. Dies mit Blick auf den Mangel an preisgünstigen Wohnungen, den er selber in gewissen Regionen diagnostiziert. Ein Vorschlag mit einem minimalen Rahmen, der landesweit eine bessere Entwicklung des gemeinnützigen Wohnraums festlegt. Doch der Bundesrat beschränkt sich auf einen Rahmenkredit für die gemeinnützigen Wohnbauträger. Dieser wäre schutzlos der Willkür von Parlamentsentscheiden ausgesetzt. Die einschlägigen Fonds könnten jedes Jahr aufs Neue blockiert werden. Das wäre nichts anderes als eine politische Falle.

Der Kampf um unsere Volksinitiative wird hart sein. Doch unsere Entschlossenheit und unsere Fähigkeit, breite Schichten fürs bezahlbare Wohnen zu mobilisieren, sind unsere beiden grossen Trümpfe, die wir ausspielen können, um eine Mehrheit zu erreichen. Wir müssen uns schon jetzt auf eine Abstimmungskampagne vorbereiten, und zwar mit dem klaren Willen, den Kampf um preisgünstige Wohnungen zu gewinnen.

*Carlo Sommaruga, Präsident
Schweiz. Mieterinnen- und Mieterverband*

Stoppt Betongold!

Mit dem Grundrecht auf Wohnen wird zu viel Profit gemacht. Höchste Zeit für eine Umkehr.

«Betongold» heisst es. Gemeint sind die hohen Gewinne, die man mit Immobilien machen kann. Jetzt ist wieder Betongold angesagt. Weil Anlagen an den Börsen wenig einbringen oder unsicher sind, drängt vermehrt Kapital in den Immobilienmarkt. Dort soll es sichere Renditen abwerfen. Doch dies sind nichts anderes als die Mieten, die wir zahlen. Der Markt ist riesig: 35 Milliarden Franken Miete werden jährlich in der Schweiz berappt. Kasse machen Hausbesitzer, Banken, Versicherungskonzerne, Pensionskassen und Fonds.

Und Immobilienkonzerne. Vor allem die «big four» – Allreal, Mobimo, Swiss Prime Site und PSP Swiss Property. An der Börse kotiert, machen sie mit Geschäfts- und Wohnliegenschaften jährlich Gewinne in Höhe von mehreren Hundert Millionen Franken. Allein Mobimo strich 2016 einen Gewinn von 159 Mio. Franken ein. Auch Swiss Life verdient Unsummen mit Mietgeldern. Die meisten dieser Erträge beruhen auf überhöhten Mieten. Der Grund: Seit 2008 sind die Hypothekarzinsen von 3,5% auf 1,75% gesunken. Wegen der Zinsbindung hätten die Mieten ebenfalls sinken müssen. Sind sie aber nicht. Sie sind im

Es läuft etwas falsch im Mieterland Schweiz.

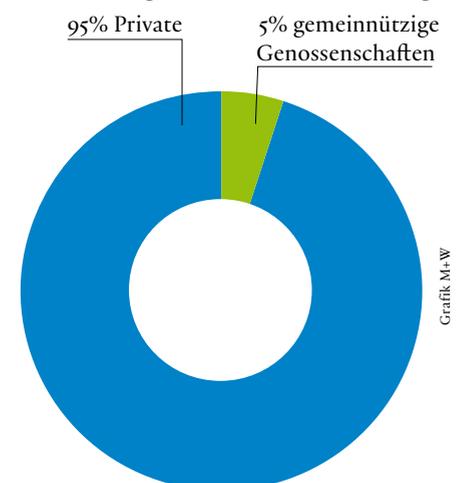
Gegenteil noch gestiegen. Und zwar um 9 Prozent, weit über der Teuerung. Eigentlich müssten sie um rund 6 Milliarden Franken tiefer liegen als 2008, hat der MV ausgerechnet. Hätten die Eigentümer den niedrigeren Hypozins korrekt an ihre Mietenden weitergegeben, müsste heute ein durchschnittlicher Haushalt fast 3000 Franken pro Jahr weniger bezahlen.

Es läuft seit langem etwas schief im Mieterland Schweiz. Das hat verschiedene Gründe. Einer ist die fehlende Verpflichtung der Eigentümer zur Senkung der Miete bei fallenden Zinsen. Deshalb gibt es nur ein steigendes und kein sinkendes Mietniveau. Ein anderer liegt im Immobilienmarkt. Dieser ist zu 95% in privaten Händen und davon ein wachsender Anteil bei gewinnorientierten Firmen. Nur gerade 5% sind gemeinnützige Genossenschaften (exkl. Wohnbauten der öffentlichen Hand). Diese verzichten auf unnötige Gewinne und offerieren deshalb Mieten, die 20 bis 30 Pro-

zent unter den üblichen Marktmieten liegen. Wer mehr bezahlbare Mieten will, muss daher den Marktanteil der gemeinnützigen Bauträger erhöhen. Sie sollen nicht mehr nur ein Nischendasein fristen, sondern überall günstige Wohnungen anbieten können.

Nur kommt das leider nicht von allein. Es braucht die ordnende Hand des Staates. Er muss den Schutz des Grundrechts auf Wohnen gewährleisten. Genau dies fehlt im Immobilienmarkt. Er ist liberal statt sozial reguliert. Und so verschwinden Milliarden an ungerechtfertigten Mietgewinnen in privaten Taschen. Mit der Folge, dass die Schweiz das mit Abstand höchste Mietniveau Europas hat. Nicht nur bei vielen Konsumgütern müssen Herr und Frau Schweizer als Milchkuh herhalten. Auch bei der Miete wird flächendeckend abgezockt. Die Wohninitiative will dies endlich stoppen, mit sanften Mitteln. Doch der Bundesrat ist nicht gewillt, für einen Ausgleich auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Er lässt die Mietenden im Regen stehen.

Wohnungsmarkt in Schieflage





Sie kennt alle Tricks und Schliche der Vermieter. Felicitas Huggenberger gibt im M+W-Interview Einblicke in die Miethölle Zürich.

Gier wird legitim

M+W: Wer in Zürich auf dem freien Markt eine Wohnung suchen muss, braucht starke Nerven. Nur Genf toppt die Limmatstadt in Sachen Wohnungsmisere. Was geht im Millionenzürich derzeit ab?

Felicitas Huggenberger: Sehr stark beschäftigen uns Leerkündigungen, bei denen allen Mietenden wegen einer Sanierung gekündigt wird. Oft ist aber fraglich, ob nach der Ankündigung auch wirklich eine Renovation folgt. Das Ziel ist stets, die Mietenden schnell weg zu haben. Nicht selten wird gegen den Willen der Betroffenen saniert. Diese wollen gar keinen übertriebenen Komfort, sondern viel lieber in der angestammten Wohnung bleiben.

Weshalb diese Rauschmisse am Laufmeter?

Wir haben das Gefühl, dass einfach zu viel Geld im Wohnungsmarkt steckt. Geld, das eine Anlage sucht und dann in Sanierungsprojekte investiert wird, auch wenn diese gar nicht nötig sind. Wohn- und Geschäftsliegenschaften sind noch nicht amortisiert, und schon wird wieder erneuert. Oft dürfte es sich um «par-kiertes» Kapital handeln. Auch spielen

Steuroptimierung und andere Finanzaspekte eine Rolle. Gerade Grossunternehmen verfügen über Kapital, dem andere Anlagemöglichkeiten fehlen. Dann wird halt wieder eine Runde saniert. Und gleichzeitig wird natürlich der Mietzins «optimiert». Sprich: kräftig erhöht.

Und diese Strategie drückt das allgemeine Mietzinsniveau nach oben.

Natürlich. Die Hemmschwelle für Leerkündigungen ist stark gesunken. Entscheidend ist dabei die Lage einer Immobilie. Denn ein Eigentümer fährt zum

«Es steckt einfach zu viel Geld im Wohnungsmarkt.»

Beispiel im Tösstal oder im Zürcher Unterland besser, wenn er im bewohnten Zustand saniert, als wenn er allen Parteien kündigt und Mietzinsausfälle tragen muss, weil er die Wohnungen weniger gut vermieten kann als in der Stadt Zürich. Die Immobilienfirmen rechnen heute aus, was besser für sie ist. Sie denken: Wenn wir alle Bewohner auf die Strasse setzen, haben wir keine schimpfenden

Personen während der Umbauten und freie Bahn für den Umbau. Am Schluss holen wir die Mietzinsausfälle durch starke Mietaufschläge sowieso wieder herein.

Ist es wirklich so, dass Leerstände heute keinen Investor mehr abschrecken?

Kürzlich sprach ich mit einem Immobilienvertreter, der sich noch vor Leerständen fürchtete. Solche Überlegungen machen aber sicherlich nur noch kleine Immobilienfirmen. Die meisten rechnen heute knallhart. Bei Privatbesitzern spielt es eine Rolle, wenn die Erben zum Zug kommen. Die alten Eigentümer hatten noch eine Beziehung zum Haus und kannten die Mieter persönlich. Nicht so die Erben. Die schauen bei Homegate auf die Preise und denken sich: Ich bin ja nicht blöd und mache noch Geschenke, während sich andere eine goldene Nase verdienen. Sie wollen auch kassieren, obwohl sie kein eigenes Geld in die Liegenschaft gesteckt haben. Diese fällt ihnen ja in den Schoss.

Das heisst, die Grossen stecken mit ihrer

grenzenlosen Rendite-Gier den ganzen Markt an und verleiten nun auch die Kleinen dazu, aus den Mietertaschen nur immer das Maximum herauszuholen?

Es gibt zunehmend eine Art Konsens in Zürich, dass es absolut legitim ist, ein Maximum aus einer Liegenschaft zu ziehen. Jeder denkt inzwischen: Ich bin ja wahnsinnig nett, wenn ich nicht auch ans Limit gehe. Allerdings habe ich auch schon Briefe von Vermietern erhalten, die mir sagten, sie würden niemals Mietende einfach so auf die Strasse setzen. Solche Hausbesitzer gibt es noch. Doch langsam setzt sich ein neuer Standard durch, der dann zur Normalität wird. Und niemand hinterfragt diese Entwicklung.

Selbst ältere und sogar betagte Mieterinnen und Mieter sind nicht mehr vor solch üblen Praktiken gefeit.

Tatsächlich sind ältere Mietende kein Hindernis mehr. In solchen Fällen wird einfach eine längere Kündigungsfrist ange- setzt. Das ist aber nicht viel besser, weil die Kündigung nur aufgeschoben ist.

«Die Hemmschwelle für Leerkündigungen ist gesunken.»

Damit wollen Vermieter eine potenzielle Mieterstreckung der Schlichtungsstelle vorwegnehmen. So wird die Erstreckung umgangen, und das ermöglicht dann eine optimierte Rechnung. Wenn älteren Personen zum Beispiel auf zwei Jahre hinaus gekündigt wird, vertrauen die Immobilienfirmen bei der Schlichtungsstelle darauf, dass diese die Kündigung ohne weiteren Aufschub akzeptiert. Die Betroffenen hätten ja angeblich genug Zeit gehabt, um sich eine neue Bleibe zu suchen. Diese Methode beobachten wir vor allem bei Mehrfamilienhäusern mit vielen Seniorinnen und Betagten.

Geht diese Rechnung auf?

Sie geht auf, wenn sich die Mietenden nicht vom MV vertreten lassen. Wenn sie das aber tun, verweisen unsere Rechts- berater auf neuere Bundesgerichtsurteile. Diese erklären Kündigungen als miss- bräuchlich, wenn kein detailliertes und konkretes Sanierungsprojekt vorhanden ist. Je länger ein Vermieter auf eine be- stimmte Frist hinaus kündigt, desto grö- ser sind die Chancen, dass er kein genü-

gend ausgereiftes Projekt vorlegen kann.

Respektieren die Zürcher Behörden und Gerichte diese doch klaren Vorgaben des Bundesgerichts?

Wenn die Mieter nicht vertreten sind, dann wird oft aus dem Bauch heraus ent- schieden. Man gewährt dann den Klägern noch einen vorzeitigen Auszug, und der Fall ist erledigt.

Schon seit Jahren kritisiert der MV, dass die Schlichtungsbehörden den gesetzlichen Rahmen bei Erstreckungen gar nicht aus- schöpfen. Vom Gesetz her wären Aufschübe bis zu vier Jahren möglich.

An dieser Kritik halten wir fest. Auch wenn wir in Einzelfällen von längeren Erstreckungen hören, kennen wir viele Fälle, bei denen die Schlichtungsbe- hörden nur extrem kurze Erstreckungen anbieten, einem Geschäftsmieter bei- spielsweise drei Monate. Das ist lächer- lich! Das Mietgericht hat solche Pseudo- Vergleiche deutlich kritisiert: Es gehe nicht an, derart kurze Erstreckungen an- zubieten. Generell bleiben die gewährten Aufschübe immer noch weit unter den Möglichkeiten, die das Obligationenrecht vorsieht.

Immobilienfirmen müssen doch bei der Leerkündigung wissen, wie die Erstreckun- gen aussehen. Je nach dem haut es ihnen die Rechnung durcheinander.

Ja, es ist logisch, dass es aus Sicht der Immobilienfirmen weniger planbar

«Die Erben wollen heute auch kassieren.»

erscheint. Und trotzdem bin ich klar der Ansicht, dass die Firmen mit langen Erstreckungen rechnen müssen. Wenn sie diese Unplanbarkeit umgehen wollen, dann sollen sie im bewohnten Zustand sanieren. Wichtig ist deshalb die Praxis der Schlichtungsbehörden. Diese hat Signalwirkung. Wenn die Immobilien- firmen mit langen Erstreckungen rechnen, dann sind sie im Einzelfall zu kreativen Lösungen bereit. Es gibt da viele Möglichkeiten, wie die etappen- weise Sanierung, Wohnungstausch, Rück- kehrrecht etc...

Sie haben die Mietenden in Zürich dazu aufgerufen, die Anfangsmiete anzufechten.

Sie sollen ungerechtfertigte Aufschläge bei Mieterwechseln bekämpfen. Hat dieser Aufruf Erfolg?

Er war erfolgreich. Wir konnten die Anfangsmietzinsanfechtungen im Kanton Zürich massiv erhöhen. Trotzdem sind dies natürlich gemessen an allen Mieter- wechseln immer noch sehr wenige. Die Anfangsmieten beschäftigen uns wei- terhin stark. Nach wie vor gehört es zur Tagesordnung, dass Immobilienfirmen bei Mieterwechseln die Mieten erheblich erhöhen, dies trotz historisch tiefem Zinsniveau. Sie schlagen locker 30 bis 40 Prozent auf. Das ist in aller Regel illegal, weil solche Vermieter eine übersetzte Rendite einstreichen. Die erhöhte Quote bei den Anfechtungen hat aber dazu geführt, dass sich Vermieter vermehrt von aufs Mietrecht spezialisierten Anwalts- büros beraten lassen. Und dann schlagen sie genau 10 Prozent auf. Dies ist eine mietrechtliche «Grenze», die bestimmt, wer den missbräuchlichen Mietzins glaubhaft machen muss.

Ab 10 Prozent beginnt der Missbrauch?

Nein. Ein Missbrauch liegt zum Teil schon vorher vor, sogar wenn der An-



Felicitas Huggenberger

Felicitas Huggenberger (46) ist Geschäftsleiterin des MV Zürich, des mit rund 50'000 Mitgliedern grössten Mieterverbands der Schweiz. Sie trat den Job vor acht Jahren als Nachfolgerin von Niklaus Scherr an. Zuvor war die Juristin Leiterin des Rechtsdienstes des MVZ. Sie lebt mit ihrer Familie in Pfäffikon.



Bild M+W

Auf Zürichs Immobilienmarkt werde mit harten Bandagen gekämpft, sagt MV-Zürich-Geschäftsführerin Felicitas Huggenberger.

fangsmietzins gar nicht angehoben wurde. Die 10-Prozent-Hürde wird herangezogen, weil das Bundesgericht festgehalten hat, dass wenn eine erhebliche Mietzinserrhöhung von mehr als 10% vorliegt, der Vermieter erklären muss, weshalb diese Erhöhung nicht missbräuchlich ist. Wenn der Aufschlag weniger als 10% ist, dann muss der Mieter erklären, weshalb der vom Vermieter festgesetzte Mietzins zu hoch ist. In der Regel gilt: Derjenige, der die übersetzte Rendite oder den missbräuchlichen Anfangsmietzins belegen muss, hat es schwer. Bei der Rendite gibt der Vermieter häufig die Zahlen nicht preis, und bei der Orts- und Quartierüblichkeit ist die Rechtsprechung sehr streng. Deshalb gelingt der Beweis nicht.

Komplizierte Sache, das versteht ja kaum jemand...

Darum ist es eben wichtig, sich bei uns beraten zu lassen. In diesem Punkt ist das Mietrecht wirklich sehr komplex. Als Laie ist man da verloren.

Welche Bilanz ziehen Sie nun? Ist die Anfechtung der Anfangsmiete ein Erfolg oder ein Schlag ins Wasser?

Sie ist das einzige Instrument, das die Aufwärtsspirale der Mieten stoppen kann. Mietende wehren sich mit Erfolg gegen zu hohe Aufschläge. Oft ist bereits die Anfechtung ein Signal, dass der Mieter sich nicht alles bieten lässt. Wenn er gut vertreten ist und die richtigen Argumente bringt, kommt es in den meisten Fällen zu einem Vergleich mit einem teils deutlich reduzierten Mietzinsaufschlag.

Und die negative Seite?

Die Hürde für Mietende, kurz nach Einzug den Anfangsmietzins überprüfen zu lassen, ist hoch. Wer will gleich nach dem Einzug mit dem Vermieter einen Streit beginnen? Zudem hat sich die 10-Prozent-Grenze als eine Art Standard etabliert. Selbst Mietende meinen, der Vermieter dürfe immer so viel aufschlagen. Kürzlich las ich auf dem im Kanton Zürich vorgeschriebenen Formular eines Vermieters: Er setze die Miete «um die zulässigen 10 Prozent» herauf. Das ist natürlich Humbug, aber trotzdem eine schwierige Situation für den Mieter, da er in diesem Fall beweisen muss, dass die Miete nicht orts- und quartierüblich ist.

Die Vermieter empfinden die Anfechtung einer übersetzten Anfangsmiete als einen groben Verstoss gegen Treu und Glauben. Und sie stellen einen Mieter, der das macht, als unmoralischen Kerl hin.

Es ist tatsächlich auffällig, wie emotional gewisse Vermieter reagieren. Sie sind verärgert und versuchen mit allen möglichen Mitteln, den Anfechtern das Leben schwer zu machen. Dabei nehmen diese nichts anderes als ihr gesetzliches Recht wahr. Ich finde es eher unmoralisch und einen groben Verstoss, wenn ein Vermieter grundlos die Miete erhöht, nur um eine höhere Rendite einzustreichen. Hier muss man die Charakterfrage stellen, nicht beim Mieter.

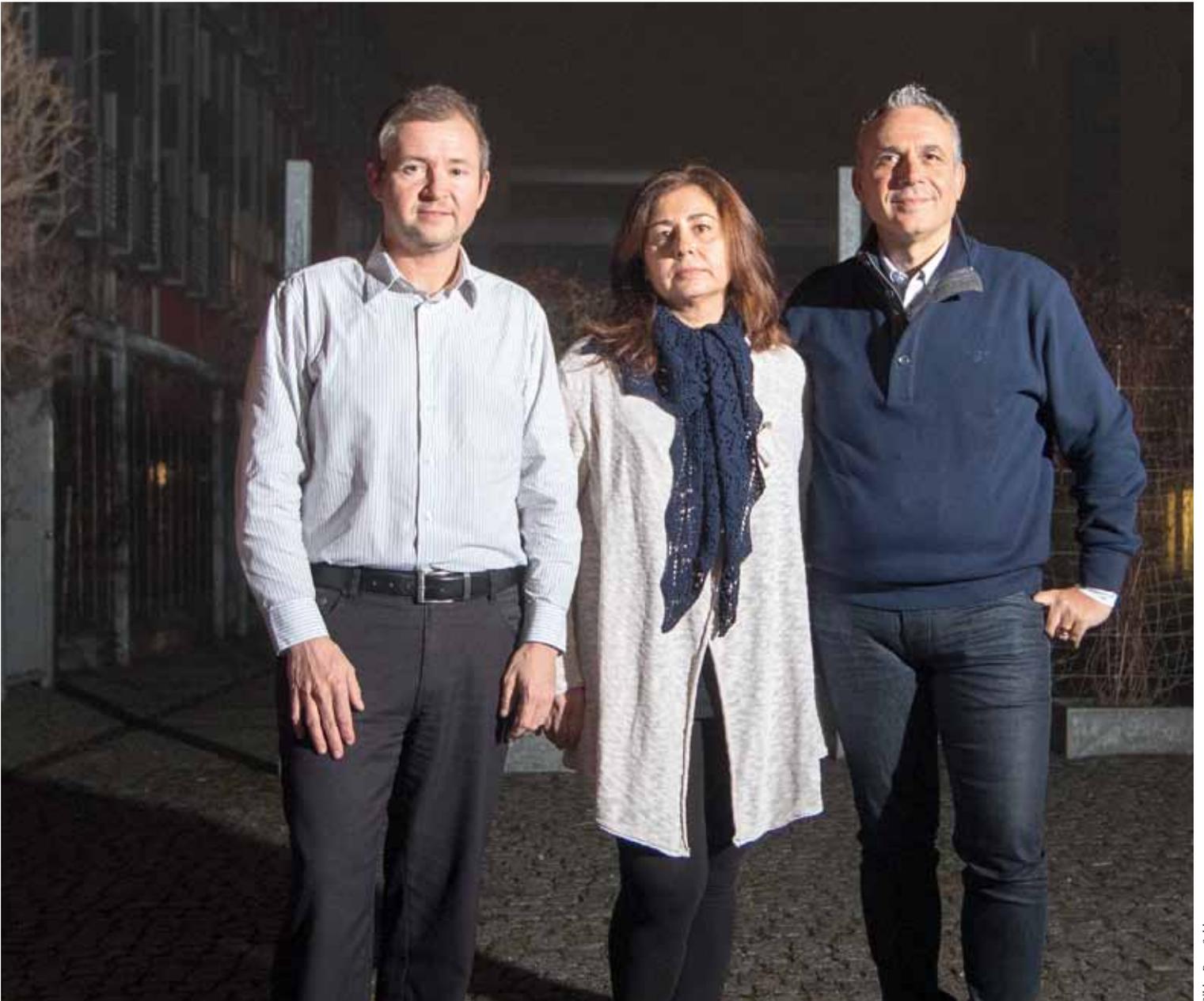
Geld und Gier regiert die Welt...

Ich habe sogar schon indirekte Drohungen mit schwarzen Listen gehört. Bekannte Grossvermieter sollen geäußert haben: «Du findest nie mehr eine Wohnung, wenn du den Mietzins anfechtst.» Ich weiss nicht, wie begründet solche Drohungen sind. Ich würde sie nicht allzu ernst nehmen. Aber es zeigt doch, mit welch harten Bandagen um die Milliardenprofite im Immobilienmarkt gekämpft wird.

Interview: Ralph Hug

Drei kämpfen für Gerechtigkeit

Lassen sich nicht unterkriegen: François Burger, Antonella und Francesco Rullo.



Unter einem Vorwand presst die Grossbank Credit Suisse aus Mietenden in Neu-Oerlikon mehr Geld. Doch drei lassen sich das nicht gefallen.

«Es ist unglaublich, dass sie bis jetzt von allen Instanzen Recht bekommen haben», sagen Antonella und Francesco Rullo an einem dunklen Abend Anfang Februar. Zusammen mit Nachbar François Burger kämpfen sie gegen die Pensionskasse der Credit Suisse als Besitzerin der Überbauung «Züri 50». Dort wohnen sie seit über 14 Jahren. Die beiden sitzen am Esstisch in ihrer elegant eingerichteten Parterre-Wohnung, einen Ordner zur Hand.

Von der Wüste zum Wohnquartier

Die Wohnung an der Margrit-Rainer-Strasse in Neu-Oerlikon ist geräumig. Die ganze Überbauung wurde im Jahr 2000 erstellt. Die Gegend war damals noch eine soziale Wüste in einem ehemaligen Industriegebiet. Seit einigen Jahren ist es aber ein Wohnquartier, von der Stadt mit Park, Schulen und allen nötigen Einrichtungen ausgestattet. Auch Strassenlaternen hat es. Dunkel ist es an diesem Abend dennoch. Nicht nur wegen der Jahreszeit, sondern auch, weil kaum Licht aus der Überbauung dringt. Viele Wohnungen stehen leer. Manche sind seit Wochen, andere seit Monaten ausgeschrieben.

Fast alle, die in «Züri 50» wohnten, erhielten vor zwei Jahren auf einen Schlag die Kündigung. Man müsse die Gipsdecken sanieren, und dies sei nur in leeren Wohnungen möglich, liess die Verwaltung der CS, Wincasa, verlauten. Aber die Gipsdecken waren teilweise schon im bewohnten Zustand geflickt worden. Das konnte also nicht der wahre Grund sein. Die Bank hatte wohl gemerkt, dass sie dank der Aufwertung des Quartiers mehr Miete herauschlagen kann. Die meisten Mietenden meldeten sich beim MV. Es gab Verfahren vor der Schlichtungsbehörde und schliesslich vor Mietgericht. So auch mit Ehepaar Rullo und François Burger. Als das Gericht ihre Beschwerde wegen missbräuchlicher Kündigung abschmetterte, zogen die Drei den Fall weiter ans Obergericht. Als sie Ende

2016 auch dort abblitzten, war ihnen trotz grosser Enttäuschung klar: «Dann gehen wir eben ans Bundesgericht.»

Verstoss gegen Treu und Glauben

Für MV-Geschäftsleiterin Felicitas Huggenberger verstossen die Kündigungen klar gegen Treu und Glauben. Nur Rullo und Burger wagten jedoch den Gang nach Lausanne. Denn sie haben eine Rechtsschutzversicherung, welche die Kosten deckt. Zahlreiche andere Mietende setzten sich ebenfalls mit Hilfe des MV zur Wehr. Sie alle konnten etwas herausholen, zum Beispiel bis zu anderthalb Jahre Mieterstreckung. Und für einige Härtefälle gab es einen neuen Vertrag. Die Rullos lernten kürzlich einen neuen Nachbarn kennen. Sie erfuhren, dass er in eine identische Wohnung gezogen ist und jetzt rund 1000 Franken mehr bezahlt als sie für ihre. Dies wusste er dank dem Formular, auf dem der frühere Mietzins angegeben und das im Kanton Zürich obligatorisch ist.

Die massive Erhöhung begründet Wincasa mit der Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse. «Im Eventualfall» sei es auch wegen der «getätigten Mehrleistungen» respektive «umfassenden Überholungen». Der Neumieter wollte wissen, wie sich seine angeblich umfassend überholte Wohnung von jener Rullos unterscheide. Er sah: gar nicht. Nicht einmal Küche und Bad waren erneuert worden. Rullo wusste auch von anderen neu Zugezogenen: «Sie trafen teilweise sogar über 14-jährige Kühlschränke sowie schlecht riechende Waschmaschinen und Tumbler an.» Diverse Neumieter haben in der Zwischenzeit den Anfangsmietzins erfolgreich angefochten. Sie bezahlen bis zu 1000 Franken weniger als verlangt. Weitere Fälle sind hängig.

Francesco Rullo ist in Oerlikon aufgewachsen und in diesem Stadtteil verwurzelt. Er schützt nur den Kopf: «Heutzutage wird Geld herausgepresst, wo es nur geht.» Und François Burger konstatiert: «Ich absolvierte ursprünglich eine Banklehre und habe Verständnis für wirtschaftliche Argumente. Aber die Art und Weise, wie man hier zu noch mehr Gewinn kommen will, ist inakzeptabel.» Wincasa begründet die Mietzinserhöhung gegenüber M+W mit der Marktüblichkeit «bei vorliegendem Ausbaustandard». Interessant, wo sich doch der Standard der Wohnungen mit den Renovationsarbeiten kein bisschen verändert hat.

Mietrecht genügt nicht

Rullos wie François Burger dachten wie viele Mietende in der Schweiz, eine Kündigung sei schnell einmal missbräuchlich, wenn kein Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Aber das ist falsch. Felicitas Huggenberger: «In der Schweiz gilt grundsätzlich die Kündigungsfreiheit.» Zwar hat sich das Mietrecht gegenüber früher verbessert. Aber mieterfreundlich ist es noch immer nicht. François Burger sagt: «Das verletzt mein Gerechtigkeitsempfinden massiv.»

Felicitas Huggenberger spricht Klartext: «Die Absicht, die Wohnungen mittels Mieter-



wechsel viel teurer weiterzuvermieten, ist offensichtlich und jetzt auch bestätigt: Die ausgeschriebenen Wohnungen sind alle rund 1000 Franken teurer. Der angegebene Grund der Sanierung der Gipsdecken ist vorgeschoben. Kommt dazu, dass die Kommunikation katastrophal und unprofessionell war.» Dem Ehepaar Rullo etwa hatte die Verwaltung vier Monate vor der Kündigung mitgeteilt, in ihrer Liegenschaft sei die Inspektion der Gipsdecken abgeschlossen. Wer nichts weiter höre, müsse keine Sofortmassnahmen gewärtigen. Rullos hörten nichts. Dennoch kam plötzlich aus heiterem Himmel der eingeschriebene Brief.

Rendite ist zu hoch

Auch für MV-Anwalt Peter Zahradnik ist offensichtlich, dass die Sanierungskosten die Mietzinserhöhung nicht rechtfertigen und dass die Kündigungen «primär aus Gründen der Ertragsoptimierung erfolgten». Und somit missbräuchlich sind, denn eine Kündigung darf nicht darauf abzielen, eine missbräuchliche Rendite zu erwirtschaften. Zudem muss der Vermieter beweisen, dass das nicht der Fall ist. Pikant: Das Obergericht ging diesem Aspekt gar nicht erst nach. Ohne dass der Vermieter die Mietzinserhöhung rechtfertigen musste, wies es die Klage der Mieter ab und deklarierte die Kündigung als rechtmässig. Die alten Mietzinsen sind übrigens vergleichbar mit jenen von Genossenschaftsneubauten in Zürich, wo das Prinzip der Kostermiete gilt. Was soviel bedeutet wie: keine Renditeexzesse auf Kosten der Mietenden.

In Neu-Oerlikon warten François Burger sowie Antonella und Francesco Rullo jetzt auf den Entscheid des Bundesgerichts. Sie müssen damit rechnen, im Fall eines negativen Urteils umgehend ausziehen zu müssen – wohin, wissen sie noch nicht. Das bereitet ihnen zwar Kopfzerbrechen, aber: «Wir glauben fest, dass die Gerechtigkeit siegt.» Sie und alle andern Mieter, die sich gegen die Abzockerei der CS wehren, helfen mit ihrem persönlichen Kampf auch allen andern Mietenden im Land.

International

Text von *Ralph Hug*

Oh my God, America!

Der US-Präsident ist ein Immobilienspekulant.
Sein Wohnminister ebenfalls. Überlebt Amerika
solche Politiker?



Amerika, das Land der unbegrenzten Möglichkeiten. Dieses Bonmot trifft auch auf seine Führung zu. Das Kabinett von Präsident Donald Trump versammelt Generäle, Geschäftsleute und Millionäre. Aber kaum Politiker. Auch Trump selber ist ein Geschäftsmann. Einen Ratssaal hat er vorher nie von innen gesehen. Politik versteht er als ein Abschliessen von Deals. So, wie er es als Immobilienspekulant gewohnt ist. Das Magazin «Politico» hat ihn den «ersten Immobilien-Präsidenten» genannt. Und prophezeit, er werde sich auch wie ein solcher verhalten: als Spieler, Trickser und Angeber. Einer, der stets den eigenen Vorteil sucht.

Trump ist nicht der einzige in der neuen US-Regierung, der durch Immobiliengeschäfte reich wurde. Auch Ben Carson (65) wurde es. Carson ist der neue Minister für Wohnen und Städtebau. Sein Vermögen wird auf einen zweistelligen Millionenbetrag geschätzt. Nicht viel, gemessen an seinen Kabinettskollegen. Aber viel gemessen am Rucksack von «Average Joe», dem Durchschnittsamerikaner. Vor seiner Nomination bekannte Carson, er habe «gar keine Regierungserfahrung». Das war nur ehr-

Das ist die «grosse Rauswurf-Maschine».

lich. Schliesslich war der Afroamerikaner aus Detroit ein Arzt und Neurochirurg. Politische Inkompetenz spielt aber keine Rolle. Auch der Chef ist ja unerfahren. Jetzt leitet Carson das Departement of Housing and Urban Development (HUD). Eine Behörde mit einem Budget von 47 Milliarden Dollar, die für Hypotheken sowie den Wohnbau und die Städteprogramme zuständig ist. Vergleichbar mit unserem Bundesamt für Wohnungswesen.

Schnell fanden die Medien heraus, dass Carson durch Immobiliendeals reich wurde. Diese tätigte er mit Alfonso Costa, einem ehemaligen Zahnarzt und Investor («mein bester Freund»). Dank ihm blieb Carson stets im Hintergrund. Aus einem Deal mit einem Geschäftshaus in Pittsburgh lupfte Carson bis zu 2 Millionen Dollar raus, wie das Magazin «Mother Jones» recherchierte. Weiter besitzt er eine 10-Mio-Dollar-Pferdefarm in West Palm Beach in Florida. Diese kann man für 300'000 Dollar mieten. Pro Monat.

Unweit davon bewohnt Carson eine Residenz auf einem Golfgelände, von der Umwelt abgeschirmt, Tag und Nacht bewacht. Das Anwesen hat fünf Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer, und kostete 4,3 Mio. Dollar, als er es mit seiner Frau Candy erwarb.

Diese Villa enthüllt auch, wieso ausgerechnet er von Trump als Minister ausgewählt wurde. Sie liegt nämlich nur wenige Meilen von Mar-a-Lago, Trumps mondänem Golf-Klub. Dort treffen sich die Reichen unter Ihresgleichen.

Somit ist nicht nur ein Spekulant US-Präsident, sondern auch ein Spekulant Chef der Wohnbehörde HUD. Diese hat seit jeher einen schlechten Ruf. Für Kritiker steht sie als Symbol für den berüchtigten «crony capitalism». So wird der typisch amerikanische Filz zwischen hohen Regierungsvertretern und vermögenden Geschäftsleuten genannt. Ein Filz, der unter der Regierung Trump eine nie dagewesene Dichte erreicht. Die Wohnbehörde war nach dem Krieg gegründet worden, um die grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen. Zudem sollte sie die Diskriminierung von Schwarzen in den Städten beseitigen. Unter anderem stehen dafür staatlich besicherte Hypotheken zur Verfügung.

Laut dem Städteforscher Thomas Sugrue von der Universität New York wurden diese Subventionen jedoch schnell von räuberischen Immobilienhaien angezapft. Politiker mischten mit. Sugrue schrieb in der «Washington Post»: «Die Behörde verkam zu einem Tummelplatz für unerfahrene republikanische Karrieristen.» Sugrue fürchtet, dass es unter Carsons Regime so bleiben wird. Äusserungen von Carson scheinen dies zu bestätigen. Er nannte die Anti-Diskriminierungspolitik der Behörde auch schon «kommunistisch» und äusserte die Ansicht, die Armut vieler Schwarzer sei «selbstverschuldet». Pikant ist, dass Carson selber in einem Armenviertel von Detroit auf-

Trumps Geldjäger profitierte vom Leid der Armen.

wuchs. Er huldigt einer «Selfmade»-Philosophie, wonach jeder seines eigenen Glückes Schmied ist – egal wie ungerecht die sozialen Verhältnisse und die Chancen verteilt sind. Ob er Trumps Versprechungen erfüllen wird, wonach man die maroden US-Innenstädte wieder attraktiv machen werde, scheint mehr als zweifelhaft. Für Sugrue ist jetzt schon klar: «Ben Carson wird die Städte schlimmer machen.»

All dies verblasst aber gegen Trumps neuen Finanzminister: Steven Mnuchin (54). «New Republic» nennt ihn «einen der notorischsten Banker Amerikas». Und meint damit seine besondere Skrupellosigkeit. Vor fünf Jahren passierte Mnuchin Folgendes: Wohnaktivisten und Anhänger der Occupy-Bewegung besetzten den Rasen seiner 26-Mio.-Dollar-Villa in



Donald J. Trump (70)

Der neue Präsident der USA twittert, poltert und ist Milliardär. Dank Immobilien für die oberen Zehntausend – Wolkenkratzer, Golfplätze, Luxushotels und Kasinos. Normale Mietende kennt er keine.



Bilder z/g

Ist Ben Carson der Richtige? In diesem feudalen Anwesen in Florida residiert der neue Wohnminister der USA.



Ben Carson

Der 66jährige Chirurg ist der neue US-Wohnminister. Er wuchs in Detroit auf und war im Beruf als Neurochirurg tätig. 2015 kandidierte er intern bei den Republikanern für die Präsidentschaftswahlen. Der weit rechts stehende Afroamerikaner sagte, Obamas Gesundheitsreform sei das «schlimmste Schicksal der Schwarzen seit der Sklaverei». In mehreren Büchern feierte er sich selbst als rollen Arzt («Begnadete Hände»). Die Medien entlarvten rührselige Stories über seine Herkunft aus dem Getto als Legenden.



Steven Mnuchin

Der 54jährige Banker aus New York machte bei der berühmten Investmentbank Goldman Sachs Karriere. Trump wählte ihn als neuen Finanzminister aus. Mnuchin gründete 2004 seinen eigenen Hedgefonds und machte in Hollywood Geschäfte mit Filmrechten, bevor er die Immobilienbank OneWest aufzog, mit der er von der Finanzkrise auf Kosten von kleinen Hausbesitzern profitierte. Mnuchin ist ein Angehöriger genau jener Hochfinanz, die Trump im Wahlkampf als «Sumpf» bezeichnete, den er trockenlegen werde.

Los Angeles. Sie protestierten gegen den Rauschmiss von Rose Marie Gudiel aus ihrem Heim. Die Frau hatte ihre Hypozinsen zwei Wochen zu spät bezahlt. Mnuchin liess zwanzig Polizisten samt Helikopter auffahren.

Der Hintergrund: Mnuchin war jahrelang bei der berühmten Investmentbank Goldman Sachs tätig. 2004 gründete er seinen eigenen Hedgefonds «Dune Capital». Mit ihm kaufte er die in der Finanzkrise gestrauchelte Hypothekenbank IndyMac. Diese hatte vorwiegend schwarzen Kunden minderwertige Wohnkredite («subprime») angehängt. Mnuchin erstand die Bank günstig für 1,6 Mrd. Dollar, benannte sie in OneWest Bank um und warf in den folgenden Jahren über 36'000 Kreditnehmende, die in Schwierigkeiten waren, aus ihren Häusern. US-Medien nennen diese rücksichtslose Praxis, die auch andere Fonds betreiben, die «grosse Rauswurf-Maschine» (the big foreclosure machine). Dabei kassierte Mnuchins Bank noch 20 Prozent der Hypothekenausfälle vom Staat. In Zahlen: 2,4 Mrd. Dollar. Dies dank Obamas Rettungsprogramm für notleidende Banken. Nicht für notleidende Schuldner.

OneWest zahlte in den folgenden Jahren bis 2014 nicht weniger als 1,86 Mrd. Dollar an Dividenden für Aktionäre und Investoren – also auch an Mnuchin als Hauptaktionär. Dann fusionierte der «Goldmann» die Bank vor gut einem Jahr mit der CIT Bank. Für 3,4 Mrd. Dollar. Das ist das Doppelte dessen, was er dafür gezahlt hatte. Nur ein Jahr blieb Mnuchin in der Funktion als CEO des fusionierten Instituts. Bei seinem Rücktritt als operativer Chef im März 2016 kassierte er eine 10,9 Mio.-Dollar-Abfindung. So zieht man noch aus der Finanzkrise Profit. Zwar mit Staatshilfe und auf dem Buckel von verarmten Hausbesitzern, doch das kümmert abgebrühte Finanzmanager vom Schlage Mnuchins überhaupt nicht. Im Gegenteil: In Trumps Kreisen gilt es als Erfolgsausweis. Mnuchin ist ein Winner, seine Opfer sind nur Looser.

Der «New Republican» kommentierte diese Story so: «Trump's Geldjäger hat jahrelang vom Leid zahlloser gewöhnlicher Amerikaner profitiert. Es gibt keinen Grund zu glauben, dass Trump den Arbeitnehmenden im Land einen besseren Deal anbieten wird.» Wohl wahr.



Bild Franziska Steier

Mit 90 Jahren an der Demo

Das ist ein Warnsignal für Basel: Betagte Mieterinnen protestierten Ende Januar an einer Demo gegen ihren Rausschmiss aus den Wohnungen an der Mühlhauserstrasse. Und mit ihnen rund fünfhundert Leute, die sich gegen die mieterfeindliche Sanierungspolitik wehren, die in der Stadt Basel immer mehr um sich greift. Im Schussfeld ist die Pensionskasse Basel Stadt als Eigentümerin der 22 Wohnungen, die leergekündigt wurden (M+W berichtete). Sie will die Liegenschaften sanieren, die Mieten würden sich dabei aber mehr als verdoppeln.

Die betroffenen Mieter sind ehemalige Staatsangestellte und gleichzeitig Versicherte der Pensionskasse. Sie forderten die Rücknahme der Massenkündigungen sowie eine mieterfreundliche Sanierung der über Jahre vernachlässigten Mehrfamilienhäuser. Derzeit laufen noch Verfahren vor der Schlichtungsstelle.

Zudem machte die Protestkundgebung auf das «Recht auf Stadt» aufmerksam: Es dürfe nicht sein, dass weniger gut gestellte Einwohner durch Aufwertung und teure Mieten aus Basel vertrieben würden. Die eindrückliche Kundgebung, die viel Aufsehen erregte, war vom MV Basel mitorganisiert worden.

Waadt: Signal für die Schweiz

Das Stimmvolk im Kanton Waadt hat am 12. Februar mit 55,5% Ja-Stimmen ein fortschrittliches Wohngesetz angenommen. Es setzt landesweit Massstäbe und soll den Bau preisgünstiger Wohnungen fördern. Die Gemeinden erhalten ein Vorkaufrecht für Grundstücke sowie die Möglichkeit, bei Einzonnungen Anteile für bezahlbare Wohnungen festzulegen. Auch gibt es eine Bewilligungspflicht für Umbauten. Das Gesetz geht auf eine zurückgezogene Initiative des Mieterverbands Asloca zurück. Die Immobilienverbände hatten gegen den Gegenvorschlag der Regierung das Referendum ergriffen. Ob das Gesetz ein Erfolg wird, hängt nun von den Gemeinden ab.

MV siegt vor Bundesgericht

Die Baselbieter Regierung hat vor Bundesgericht eine weitere Schlappe eingefahren. Lausanne hiess eine Beschwerde des MV Baselland gegen die Eigenmietwert-Regelung gut. Die Regierung wollte im Steuergesetz die Eigenmietwerte für Hauseigentümer so festsetzen, dass auch solche unter 60 Prozent möglich gewesen wären. Dies hat das Bundesgericht nun klar kassiert. Die Eigenmietwerte

dürften in keinem Fall darunter liegen, bekräftigten die höchsten Richter ihre Linie. Im baselländischen Steuergesetz hätte es geheissen, dass sich die Eigenmietwerte «an einem Durchschnitt von 60%» orientieren müssten.

Keine Bewegung beim Referenzzins?

Am 1. März legt der Bund wieder den Referenzzinssatz fest. Fachleute erwarten keine Änderung des bisherigen Satzes von 1,75 Prozent. Dies obwohl der Durchschnitt der für die Festlegung berücksichtigten Ausleihungen weiterhin sinkt. Es wird allerdings für möglich gehalten, dass der Referenzzinssatz in drei Monaten am 1. Juni um ein Viertelprozent auf neu 1,5 Prozent sinken könnte.

Mehr Transparenz in Bern?

MV-Vertreter Rithy Chheng hat im Berner Stadtparlament einen Vorstoss zur Schaffung von transparenten Mieten deponiert. Vermieter sollen bei einem Mieterwechsel den Mietzins des Vormieters zwingend angeben. Dies beuge missbräuchlich erhöhten Mieten vor, argumentiert Chheng. Ausserdem habe dies eine mietzinsdämpfende Wirkung. Da der Kanton Bern eine solche Regelung erlassen muss, solle die Stadt bei der Regierung vorstellig werden.

Ehre für Genossenschaften

Die Unesco hat die Genossenschaften neu zum «immateriellen Weltkulturerbe» erklärt. Damit anerkennt sie die gesellschaftlichen Leistungen von Organisationen, die auf Gewinn verzichten und Mitsprache fördern. Der Dachverband Wohngenossenschaften Schweiz freut sich darüber. Direktor Urs Hauser meint: «Das Genossenschaftsmodell ist nicht nur eine bewährte historische Idee, sondern auch eine Antwort auf aktuelle Herausforderungen, gerade im heutigen Wohnungsmarkt.»

Dialog geht weiter

Der Bundesrat will den wohnungspolitischen Dialog «mit reduzierter Intensität» weiterführen. Dieser Arbeitsgruppe, die es seit 2013 gibt, gehören Vertreter des Bundes, der Kantone und der Städte an. Sie soll Informationen austauschen und Massnahmen koordinieren. Viel bewegte dieses Gremium bisher nicht. Es sprach sich lediglich für die Einführung eines Vorkaufrechts von Grundstücken für Gemeinden aus. Die Arbeitsgruppe ist auch gegen die Wohninitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen».



Hausverein
SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

Der Hausverein Schweiz bietet folgende Kurse an

Aarau 23.3.17 Gut beraten zum Haus-
oder Wohnungskauf

Zürich 23.3.17 Zum ersten Mal Bauen –
was muss ich wissen?

Bern 2.5.17 Stockwerkeigentum

Für mehr Informationen besuchen Sie unsere
Webseite www.hausverein.ch/kurse oder rufen
Sie uns unter 031 311 50 55 an.

Weitere Infos:
www.hausverein.ch

Die Alternative zum Hauseigentümerverband.

MV



DER MIETERVERBAND
OLTEN EMPFIEHLT

**SUSANNE
SCHAFFNER**

IN DEN REGIERUNGSRAT

MIETEN, FAHREN, SPAREN!

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

**20 % Rabatt auf Nutzfahrzeuge und
10 % Rabatt auf Personenwagen***

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

Jetzt buchen auf www.avis.ch mit der AWD Nummer D935700.
Avis wünscht gute Fahrt!

*auf rabattfähige Raten, nicht
kumulierbar mit Specials und
Sonderangeboten



www.avis.ch

AVIS® 



Anna Kley
beantwortet Ihre Fragen

Miete nur noch per Lastschrift?

Frage

Gerade habe ich den Mietvertrag für eine neue Wohnung erhalten. Den soll ich unterzeichnet zurückschicken. Zudem hat die Verwaltung ein Formular beigelegt, mit dem ich sie zum Einzug des Mietzinses per Lastschriftverfahren ermächtigen soll. Damit würde der Mietzins jeweils ohne mein Zutun von meinem Konto abgebucht. Muss ich das unterschreiben?

Hotline

Zum Lastschriftverfahren kann man Sie nicht zwingen, ausser dies wäre im Mietvertrag ausdrücklich vorgesehen. Ansonsten können Sie den Mietzins auf irgendeinem Weg entrichten. Grundsätzlich wäre es sogar zulässig, jeden Monat mit einem Bündel Banknoten bei der Verwaltung anzumarschieren.

Im Ihnen zugesandten Mietvertrag steht nicht, der Mietzins sei per Lastschriftverfahren zu bezahlen. Also sind Sie frei, wie Sie Ihr Geld überweisen wollen. Das Problem ist aber, dass die Verwaltung den Mietvertrag noch nicht unterzeichnet hat. Bis sie das getan hat, ist der Vertrag noch nicht abgeschlossen. Sie haben solange noch keinen Anspruch auf die betreffende Wohnung. Und es ist zu befürchten, dass die Verwaltung ihre Unterschrift nur dann unter den Mietvertrag setzen wird, wenn Sie auch das Lastschriftformular unterzeichnen. Deshalb haben Sie leider kaum eine Wahl.

Sofern das Lastschriftverfahren im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart ist, können Sie die betreffende Ermächtigung später aber widerrufen und den Mietzins auf eine andere Art bezahlen.

Muss ein Vertrag immer schriftlich sein?

Frage

Letzten Herbst habe ich eine neue Wohnung bezogen. Den Mietzins bezahle ich immer pünktlich. Etwas unwohl ist mir aber, weil ich noch immer keinen schriftlichen Mietvertrag habe. Ist das für mich ein Nachteil?

Hotline

Ein Mietvertrag muss in der Schweiz nicht schriftlich abgeschlossen werden. Das ist auch mündlich oder per Handschlag möglich. Anders verhält es sich mit der Kündigung. Diese muss auf jeden Fall schriftlich erfolgen, selbst wenn es keinen schriftlichen Mietvertrag gibt.

Mit einem mündlichen Vertragsabschluss sollten Sie sich als Mieter jedoch nur dann begnügen, wenn Sie sofort einziehen können. Angenommen, ein Vermieter verspricht Ihnen im Januar per Handschlag eine Wohnung per 1. April. An diesem Tag wollen Sie einziehen. Der Vermieter taucht

aber nicht auf. Schliesslich finden Sie seinen Sohn. Der erklärt, der Vermieter sei im Februar verstorben. Von einem Mietvertrag mit Ihnen wisse er nichts, die Wohnung sei anderweitig vergeben. Dann haben Sie ein Problem. Grundsätzlich hätten Sie zwar Anspruch auf die Wohnung, können diesen aber nicht nachweisen.

Einen gewissen Zwang zur Schriftlichkeit gibt es in jenen Kantonen, die beim Vertragsabschluss die Bekanntgabe des vom Vormieter bezahlten Mietzinses auf einem amtlichen Formular vorschreiben. Dies sind zurzeit Genf, Freiburg, Neuchâtel, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich. Dort muss zumindest das erwähnte Formular abgegeben werden. Das Mietverhältnis kommt allerdings auch zustande, wenn das nicht geschieht. Der Mieter kann später jederzeit den Mietzins gerichtlich überprüfen lassen, wenn er das Formular nicht erhalten hat.

Wer einen Vertrag unterzeichnet, muss es sich vorher gut überlegen.



Miettipp

Text von *Ruedi Spöndlin*

So tappen Sie nicht in die Zügel-Falle





Für Tausende ist Ende März Zügeltag.
Das geht meist nicht ohne Stress.
Und dann noch all diese Formalitäten!
M+W sagt, worauf Sie achten müssen.
Damit es für Sie nicht teuer wird.

«So, und hier noch eine Unterschrift», sagt der Liegenschaftsverwalter bei der Wohnungsabgabe. Er hält Ihnen das Protokoll hin. Sie unterschreiben, ohne es genau zu lesen. Nach ein paar Wochen kommt eine Rechnung. Sie sollen 1000 Franken für das Abschleifen des Parkettbodens bezahlen. Obwohl dieser schon uralt ist und bei Ihrem Einzug bereits Kratzer aufwies. Eine schöne Bescherung!

Laut Mietrecht gehen aber Schäden, die beim Einzug schon vorhanden waren, nicht zu Ihren Lasten. Und selbst wenn Sie als Mieterin oder Mieter für einen Schaden verantwortlich sind, ist die Altersentwertung zu berücksichtigen. Man stellt dabei auf die paritätische Lebensdauertabelle ab. Gemäss dieser muss ein Parkettboden alle zehn Jahre abgeschliffen werden. Da Ihr zerkratzer Boden älter ist, müssten Sie nicht mehr dafür aufkommen. Nun steht jedoch im Protokoll: «Parkett abschleifen, CHF 1000.– zulasten Mieterschaft». Und das haben Sie unterschrieben. Das ist grundsätzlich eine Schuldanerkennung, die Sie ohne Wenn und Aber zur Zahlung verpflichtet.

Unterschreiben Sie beim Auszug also kein Protokoll, das eine Schuldanerkennung enthält! Als Mieter sind Sie nicht zur Unterschrift verpflichtet. Statt die Unterschrift zu verweigern, können Sie auch hinschreiben: «Gilt nicht

als Schuldanerkennung». Dann muss der Anspruch des Vermieters zuerst auf dem Rechtsweg geprüft werden. Beim Mieterinnen- und Mieterverband können Sie übrigens Fachpersonen anfordern, die Sie bei der Wohnungsabgabe begleiten. Dann leisten Sie keine verhängnisvolle Unterschrift.

Manchmal weigert sich ein Vermieter, die Schlüssel entgegenzunehmen, wenn Sie als Mieter das Abgabeprotokoll nicht unterzeichnen. Er stellt sich auf den Standpunkt, das Mietverhältnis gehe ohne Ihre Unterschrift nicht zu Ende, und Sie müssten weiterhin Mietzins bezahlen. Das ist freilich Unsinn. Am besten

Vermeiden Sie im Abgabeprotokoll eine Schuldanerkennung.

schicken Sie die Schlüssel in diesem Fall eingeschrieben an den Vermieter zurück. Damit gilt die Wohnung als abgegeben. Dasselbe gilt, wenn ein Vermieter bei Ablauf des Mietverhältnisses nicht erreichbar ist oder einfach nicht zur Wohnungsabnahme erscheint. Ebenso, wenn Sie mit ihm keinen passenden Abgabetermin vereinbaren können. In allen diesen Fällen können Sie die Wohnung rechtsgültig abgeben, indem Sie die Schlüssel eingeschrieben zurückschicken.

Erscheint ein Mieter nicht zur Wohnungsabgabe, darf der Vermieter auf dessen Kosten von einem unabhängigen Experten ein Abgabeprotokoll erstellen lassen: Diese Meinung hört man immer wieder. Es gibt sogar Mietverträge, die das ausdrücklich so vorsehen. Nach Ansicht des Mieterverbands ist diese Auffassung nicht richtig: Ein Mieter muss nicht für die Kosten eines solchen Experten aufkommen. Sichern Sie sich aber vorsichtshalber dennoch ab. Halten Sie als Mieterin oder Mieter in einem eingeschriebenen Brief an den Vermieter fest, wieso es zu keiner gemeinsamen Abgabe gekommen ist. Wenn sich im Voraus Terminprobleme abzeichnen, schlagen Sie dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief ein paar passende Abgabetermine vor, dann ist klar, dass nicht Sie dafür verantwortlich sind, dass die Abgabe ohne Sie stattfindet.

Das Abgabeprotokoll und die Schlüsselrückgabe sind nicht die einzigen formellen Stolpersteine beim Auszug aus einer Mietwohnung. Es gibt eine weitere Falle, in die nur die Vermieter tappen können. Gemäss Art.

Manchmal lohnt sich ein Streit wegen geringen Beträgen nicht.

267a OR muss der Vermieter bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjekts prüfen. Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, muss er diesem sofort melden. «Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche», heisst es im Gesetz. Unterzeichnen Sie ein Protokoll, wonach Sie für einen bestimmten Schaden aufzukommen haben, ist dieses Erfordernis erfüllt. Aus dem Protokoll geht hervor, dass Ihnen der Vermieter bei der Abgabe mitgeteilt hat, dass er Sie dafür belangen will. Unterzeichnen Sie das Protokoll hingegen nicht, oder gibt es gar kein Protokoll, muss Ihnen der Vermieter innert zwei bis drei Werktagen eine Mängelrüge zukommen lassen. Sonst kann er Sie nicht mehr belangen.

Laut Gesetz muss die Mängelrüge nicht schriftlich erfolgen. Eine telefonische Mitteilung würde grundsätzlich genügen. Damit der Vermieter beweisen kann, dass er einen Mangel rechtzeitig gerügt hat, wird er das in der Regel jedoch mit eingeschriebenem Brief tun. Falls Sie als Mieterin oder Mieter eine Mängelrüge erhalten, müssen Sie nicht darauf reagieren. Damit ist noch nicht entschieden, dass Sie für einen Schaden aufkommen müssen. Der Vermieter behauptet einfach mal, er habe Anspruch darauf. Ob das wirklich so ist, müssen im Streitfall die Mietschlichtungs-



behörde oder allenfalls das zuständige Gericht prüfen. Die Mängelrüge ist lediglich eine Formalität, ohne die der Vermieter seine Ansprüche vergessen könnte.

Nach Ablauf der Frist von zwei bis drei Werktagen nach der Wohnungsabgabe ist gemäss Art. 267a Abs. 2 OR immer noch eine Mängelrüge möglich, sofern die betreffenden Mängel «bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren». Solche Mängel sind in Wirklichkeit aber selten. Hat ein Vermieter einfach nicht genau hingeschaut, kann er sich nicht auf diese Ausnahmebestimmung berufen. Gemäss Absatz 3 des Art. 267a OR muss Ihnen der Vermieter solche «bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbare» Mängel zudem sofort nach deren Entdeckung mitteilen. Sonst verliert er seine Ansprüche ebenfalls. Das begreifen viele Vermieter nicht. Sie entdecken ein paar Tage nach der Wohnungsabgabe eine schwarze Stelle. Dann lassen Sie den Maler kommen. Der erstellt eine Offerte und bessert den Schaden aus. Wenn nach ein paar Monaten dann die Rechnung des Malers eintrifft, schicken Sie diese dem Mieter zu. Dieser erfährt in diesem Zeitpunkt zum ersten Mal davon, dass er für den betreffenden Schaden verantwortlich gemacht werden soll. Das ist natürlich zu spät. Der Vermieter muss selber für die Malerkosten aufkommen.

Sicher ist es richtig, nicht unbesehen ein Abgabeprotokoll zu unterzeichnen. Trotzdem empfiehlt es sich, Augenmass zu wahren. Beansprucht der Vermieter für einen kleineren Schaden nur eine geringfügige Entschädigung, lohnt sich ein Streit meistens nicht. In solchen Fällen tun Sie gut daran, sich mit Ihrer Unterschrift an Ort und Stelle zur Zahlung eines Betrags von vielleicht 100 bis 300 Franken zu verpflichten. Dann ist die Sache ohne Aufwand aus der Welt geschafft.

Das müssen Sie wissen

- Sie sind nicht verpflichtet, bei der Wohnungsabgabe ein Protokoll zu unterschreiben.
- Unterschreiben Sie kein Protokoll, das Sie zu einer Schuldanererkennung verpflichtet.
- Erscheint ein Vermieter nicht zur vereinbarten Wohnungsübergabe, so schicken Sie ihm den Schlüssel eingeschrieben zurück. Dann gilt die Wohnung als abgegeben, und es ist keine Miete mehr fällig.
- Überlegen Sie sich, ob sich wegen geringen Beträgen ein Streit mit dem Vermieter lohnt. Mit Augenmass fahren Sie besser.

Wirtschaftliche Handänderung nach Erbgang



Bild: forolia.com

Die Nettorendite geht für die Bestimmung der Anlagekosten auf die letzte wirtschaftliche Handänderung zurück. Das kann ein Erwerb durch Erbteilung sein, nicht jedoch ein Erwerb durch Erbgang. Haben zwei Brüder die Liegenschaft je zu einem Drittel durch Erbgang und zu einem weiteren Drittel durch kürzliche Auszahlung des dritten Erben erworben, liegt keine Erbteilung vor mit dem Ziel, die Erbengemeinschaft aufzulösen. Die Anlagekosten können nicht aufgrund der Auszahlung des dritten Erbes hochgerechnet werden. Vielmehr ist es unverzichtbar, die Anlagekosten des Erblassers zu kennen. Liegen diese bereits über 30 Jahre zurück, ist eine Festsetzung des Mietzinses aufgrund der Ortsüblichkeit nicht zu beanstanden.

Art. 269 OR, Art. 269a lit. A OR

1980 hinterliess ein Erblasser seinen drei Söhnen fünf benachbarte Liegenschaften im Kanton Waadt. 2005 übertrug einer der Söhne seinen Anteil an seine zwei Brüder und liess sich dafür auszahlen. Die beiden Brüder erschienen seitdem im Grundbuch als Miteigentümer des Liegenschaftensparks. Der ausbezahlte Anteil hatte einen verurkundeten Wert von etwas über Fr. 2.1 Mio. Im Oktober 2012 focht eine Mieterin ihren Anfangsmietzins an. Das Mietgericht gab ihr teilweise Recht und reduzierte ihn auf den vom Vormieter bezahlten Betrag.

Es stellte sich auf den Standpunkt, dass sich der Mietzins aufgrund der Ortsüblichkeit bestimme, da die letzte wirtschaftliche Handänderung zu Zeiten des Erblassers rund 32 Jahre zurückliege. Das Obergericht bestätigte dieses Urteil. Die Mieterin gelangte ans Bundesgericht, denn sie stellte sich auf den Standpunkt, dass der Mietzins aufgrund einer Nettorenditeberechnung bestimmt und unter den Mietzins des Vormieters reduziert werden müsse. Sie hatte vor Bundesgericht keinen Erfolg.

Das Bundesgericht rollte die Fragen Schritt für Schritt auf und hielt im Sinne seiner Rechtsprechung fest, dass die Nettorenditeberechnung bei der Bestimmung der Anlagekosten auf die letzte wirtschaftliche Handänderung zurückgeht. Liegt diese Handänderung jedoch mehr als 30 Jahre zurück, kann der Mietzins aufgrund der Ortsüblichkeit bestimmt werden. Ein Erwerb durch Erbgang ist keine wirtschaftliche Handänderung. Anders verhält es sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts bei einer Erbteilung. Wurde das Erbe – wie im vorliegenden Fall – nicht vollständig aufgeteilt, sondern nur einer der Erben ausbezahlt, stellt sich die Frage nochmals differenzierter.

Die Anlagekosten dürfen nicht einfach aufgrund des ausbezahlten Erbteils hochgerechnet werden, denn diese Auszahlung kann nicht die Anlagekosten des gesamten Liegenschaftensparks bestimmen. Es ist daher für eine Nettorenditeberechnung unverzichtbar, die Anlagekosten des Erblassers zu kennen. Da aber die letzte wirtschaftliche Handänderung mindestens 32 Jahre zurückliegt, ist es nicht zu beanstanden, wenn das Gericht eine Festsetzung des Mietzinses aufgrund einer Nettorenditeberechnung verweigerte.

BGer 4A_147/2016 vom 12. September 2016, Original frz.

Hier erhalten Sie Auskunft und Rat

Aargau

MV Aargau

PF, 5600 Lenzburg 2
www.mvag.ch, mvag@mvag.ch
Rechtsberatung:
T 062 888 10 38
Telefonische Rechtsberatung:
Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
Allgemein: Mo und Di 8–12h,
Do 14–19h, Sa 9–12h
Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

Basel

MV Basel

www.mieterverband.ch/basel
www.mvbasel.ch
Am Claraplatz
(Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel)
T 061 666 60 90,
F 061 666 60 98
Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung: Kostenlose
Rechtsberatung für MV-Mitglieder.
Für Nicht-Mitglieder Unkostenbeitrag
Sprechstunde: Mo–Do 17–19h
(Einlass 16.30–18.30h) am Claraplatz, ohne
Vor Anmeldung
Termine: Mo–Sa, auf Voranmeldung
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 666 69 69 Mo–Fr 9–12h,
Mo–Do 13–16h (Ortsstarif)
Wohnfachberatung: Wohnungsabgaben
und Fachberatung bei Mängeln:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 60 99 (Band)
Schriftliche Prüfung Ihrer Unterlagen:
Rechtsberatung, PF 396, 4005 Basel oder
info@mvbasel.ch
Gruppenberatungen, Sammelklagen:
T 061 666 60 90 (Desk)
T 061 666 69 66 (Band)

Baselland

MV Baselland & Dorneck-Thierstein

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
www.mieterverband.ch/baselland
T 061 555 56 50 (keine Rechtsauskünfte)
F 061 555 56 58
Mo–Fr 9–12, Mo–Do 13–16h
Telefonische Rechtsberatung:
T 061 555 56 56 Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung:
Liestal: Mo 17.30–18.30h Gitterlistrasse 8
(Advokaturbüro)
Basel: Di und Do 17 bis 18.30h,
Pfluggässlein 1
Reinach: Mi 17.30 – 18.30h,
Hauptstrasse 10 (Gemeindeverwaltung)

Bern

MV Kanton Bern

Monbijousstrasse 61, 2. Stock,
3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,
T 0848 844 844
www.mieterverband.ch/bern
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für MV-Mit-
glieder durch spezialisierte Juristinnen
und Juristen an folgenden Orten:

Bern, Biel, Burgdorf, Interlaken,
Langenthal, Münsingen, Urtenen-Schön-
bühl, Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Vor Anmeldung bei der Geschäftsstelle:
T 0848 844 844.
Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

Freiburg

MV Deutschfreiburg

PF 41, 3185 Schmitthen,
T 0848 023 023
(keine telefonische Rechtsauskünfte),
mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
Sekretariat: Susanne Heiniger
Rechtsberatung:
Düdingen: «Stiftung Drei Rosen» (Lokal
Spielgruppe) Alfons-Aeby-Strasse 15,
jeden 2. und 4. Mi im Monat, 19.30–
20.30h)
Murten: Rathaus der Gemeinde Murten,
Rathausgasse 17, 2. Stock, Murten, jeden
1. und 3. Mo im Monat, 19–20h
Freiburg: Alpengasse 11, 2. Stock, Kanzlei
Gruber, 1. und 3. Do im Monat, 18–19h

Glarus

MV Glarus

8867 Niederurnen
T 0848 051 051,
info@gl.mieterverband.ch
Rechtsberatung:
Kostenlose Rechtsberatung für Mitglie-
der. Für Nicht-Mitglieder Unkosten-
beitrag.
Do 14.00–17.00 Uhr
T 0848 051 051
*Wohnungsabnahmen Paritätischer
Wohnungsabnahmediendienst (PWAD):*
T 055 645 20 64 zu üblichen Bürozeiten

Graubünden

MV Graubünden

Postfach 361, 7004 Chur,
T 0848 064 064, 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch
Rechtsberatung:
T 081 253 60 62, Mo 12.30–14h,
Mi 15–18h und Fr 12.30–14h
Wohnungsabnahmen:
T 0848 064 064,
T 081 534 05 95
graubuenden@mieterverband.ch

Luzern

MV Luzern

Der MV Luzern ist auch für Nid-,
Obwalden und Uri zuständig
www.mieterverband.ch/luzern
Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern
Telefonische Rechtsberatung:
T 041 220 10 22, Di–Fr 9–13h
Rechtsberatung Luzern:
ohne Voranmeldung: Di/Do 17.30–18.30h
Persönliche Termine,
nach telefonischer Vereinbarung: Di–Fr

Nid- und Obwalden

Siehe unter Luzern

St.Gallen/Thurgau/Appenzell

MV Ostschweiz

St.Gallen: Webergasse 21, 9000 St.Gallen
T 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21, Di 17–19h
(ohne Voranmeldung),
Do 14–19h (nur nach telefonischer Voran-
meldung) mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Buchs: Schingasse 6,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
Wattwil: Gemeindehaus,
jeweils am 1. Mo des Monats 17–18h
(nur nach Voranmeldung)
Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
T 055 240 93 83
Kreuzlingen: Hauptstrasse 23
1. OG, Büros der Gewerkschaft Unia
Do 18–19.30h, Voranmeldung möglich
Keine Beratung in den Schulferien
Frauenfeld: Gaswerkstrasse 9 (Büros des
Gewerkschaftsbundes Thurgau),
Di 18–19.30h,
keine Beratung in den Schulferien.
Telefonische Kurzauskünfte:
St.Gallen:
T 071 222 50 29, Mo–Fr 9–12h, 13–15h
Region See und Gaster:
T 055 240 93 83, Mo–Fr 8–11.30h

Schaffhausen

MV Schaffhausen und Umgebung

PF 2128, 8201 Schaffhausen
T 052 624 13 87
Rechtsberatung: Arbeitersekretariat des
Kantons SH, Platz 7, 8201 Schaffhausen,
T 052 630 09 01

Schwyz

MV Kanton Schwyz

Postfach 527, 6440 Brunnen
www.mieterverband.ch/schwyz
mvsz@bluewin.ch
*Wohnungsabnahmen und Fachberatung
bei Mängeln:* Mo–Fr
T 0848 053 053
Rechtsberatung:
Mo–Fr, Erstanmeldung über
T 0848 053 053
Telefonische Direktwahl des zuständigen
Beraters (s. Begrüssungsschreiben p. Mail
oder Brief)
Sekretariat: Mo–Fr Tel. 0848 053 053

Solothurn

MV Solothurn, MV Grenchen, MV Olten

Geschäftsstelle
T 0848 062 032, Mo–Fr 14–17h

MV Solothurn

Westbahnhofstrasse 1, PF 1121,
4502 Solothurn,
T 0848 06 20 32
Rechtsberatung:
Mo und Mi 17–19h, Westbahnhofstrasse 1,
4502 Solothurn (MV Baselland und
Dorneck-Thierstein s. Baselland)

MV Grenchen:

Bettlachstrasse 8,
2540 Grenchen
Rechtsberatung: Nur nach Voranmeldung:
Sekretariat Do 14–17h, Tel. 0848 062 032

MV Olten und Umgebung:

PF 722, 4603 Olten,
T 0848 062 032, täglich von 14–17h
Rechtsberatung:
Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

Uri

Siehe unter Luzern

Wallis

MV Wallis

ASLOCA, Sektion Wallis,
Rue des Mayennets 27, PF 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung:
Visp: Harald Gattlen, Rechtsanwalt &
Notar, Überbielstrasse 10, 3930 Visp,
2× monatlich jeweils Mi Nachmittag,
mit Voranmeldung
T 027 946 25 16
Siders: Rte de Sion 3,
Café le Président
Mo ab 18.30–20.30h,
T 027 322 92 49

Sitten: Sekretariat Rue des Mayennets 27,
1951 Sion,
T 027 322 92 49, Mo 9–11h und
14–17.30h, Voranmeldung erwünscht
Mo–Di 8.30–11.30h,
T 027 322 92 49

Zug

MV Kanton Zug

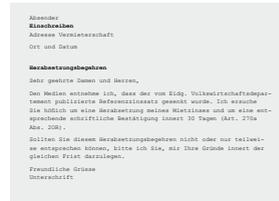
Sekretariat: Industriestr. 22, PF 7721,
6302 Zug,
T 041 710 00 88,
F 041 710 00 89
Mo 14–17h, Di–Fr 9–11.30h
mvzug@bluewin.ch
Tel. Rechtsberatung nur für Mitglieder:
Mo 17.30–19.30h,
T 041 710 00 88.
*Persönliche Rechtsberatung auf
telefonische Terminvereinbarung:*
T 041 710 00 88.
Für Nichtmitglieder kostenpflichtig.

Zürich

MV Zürich

Zürich: Tellstrasse 31, 8004 Zürich
Bus 31 bis Kanonengasse
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse
T 044 296 90 20
Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h
Winterthur: Merkurstrasse 25,
8400 Winterthur
T 052 212 50 35, Mo–Do 9–11.30h

Das grosse Ratgeber-Angebot



Mietrechtspraxis-Broschüren

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

Das Mietrecht
 Gesetz und Verordnung
 127 Seiten

Paritätische Lebensdauer-Tabelle
 Bewertung von Einrichtungen in
 Wohn- und Geschäftsräumen
 80 Seiten

MV-Broschüren

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

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
 MietinteressentInnen
 20 Seiten

Kündigung
 Beilage: Kündigungsformular
 28 Seiten

Auszug und Einzug
 Das Wichtigste bei Auszug und
 Neumiete
 23 Seiten

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

Gemeinsam Wohnen/Untermiete
 Musterbriefe und -verträge
 20 Seiten

Musterbriefe, Checklisten, Mietvertrag

Musterbriefe, Checklisten
 Gratis-Download von zahlreichen
 Vorlagen auf www.mieterverband.ch

**Mängelliste/
 Wohnungsabnahmeprotokoll**
 3-teilig mit zwei Kopien, mit
 Lebensdauer-Tabelle,
 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, Lebensdauer-
 tabelle und Gesetz und Verordnung,
 Fr. 20.–
 (zuzüglich Versandkosten)

Bücher

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 tiefen Einblick in die Gesetzgebung und Rechtsprechung beim Mietrecht. Bestellen Sie noch heute!

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



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

Mitglieder
 Fr. 10.–,
Nichtmitglieder
 Fr. 15.–

Zu beziehen bei:
 T 044 296 90 20,
info@mvzh.ch
www.mieterverband.ch/zuerich

So bestellen Sie die MV-Ratgeber
 Telefon: 043 243 40 40
 E-Mail: info@mieterverband.ch
 Webseite: www.mieterverband.ch
 unter «Drucksachen bestellen»
 Postadresse:
 Mieterinnen- und Mieterverband
 Deutschschweiz,
 Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich



Efeu zum Thema Sanierungen.

AZB
CH-8004 Zürich
PP/Journal

Einladung

zur 39. ordentlichen
Mitgliederversammlung

Donnerstag, 27. April 2017,
Casino Baden,
Haselstrasse 2, 5400 Baden

19.30h Apéro
20.00h Mitglieder-
versammlung

Traktanden

1. Begrüssung
2. Beschlussfähigkeit
3. Protokoll Mitglieder-
versammlung 14. April 2016
4. Rechnung 2016
5. Jahresbericht 2016
6. Festsetzung des Jahresbeitrages
2018
7. Wahlen
8. Verschiedenes

Das Protokoll der 38. Mitglieder-
versammlung, die Jahresrechnung
sowie der Jahresbericht 2016
können ab April 2017 bei der
Geschäftsstelle bestellt werden
(mvag@mvag.ch). Sie können uns
auch telefonisch erreichen unter
062 888 10 38 (Montag bis Freitag
von 8.00 – 12.00 Uhr).

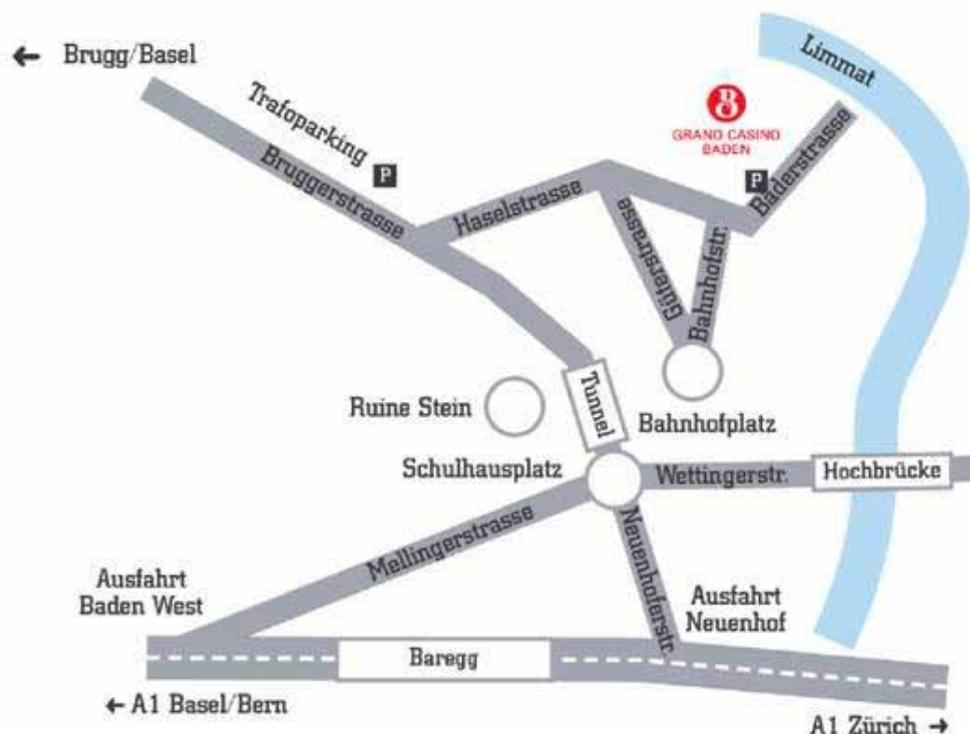
Wir bitten Sie, sich spätestens
bis Montag, 17. April 2017
anzumelden.

Stimmberechtigt sind alle Mit-
glieder, die den Jahresbeitrag 2016
bezahlt haben.

Rechtsberatung
MV Aargau

Postfach, 5600 Lenzburg 1
www.mvag.ch,
Mail: 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



Fit für die Wohnungsübergabe (Info-Anlass)

Ein Wohnfachspezialist des Mieterverbandes erklärt, auf was Sie achten sollten, damit für Sie bei der Wohnungsübergabe keine unnötigen Aufwände und Kosten entstehen.

Winterthur

Dienstag, 7. März 2017 um 18–19.15h, Alte Kaserne, Raum Projekt Ost, Technikumstrasse 8, 8403 Winterthur

Zürich

Mittwoch, 15. März 2017 um 18.15–19.15h, Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Die Infoanlässe sind für Mitglieder gratis. Für Nichtmitglieder wird ein Unkostenbeitrag von CHF 50 erhoben.

Anmeldung unter 044 296 90 20, info@mvzh.ch oder www.mieterverband.ch/mv-zh/events

Sekretariate

Postadresse: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

Zürich

Tellstr. 31, 8004 Zürich.
Bus 31 bis Kanonengasse.
Bus 32 bis Militär-/Langstrasse.
Keine Parkplätze
T 044 296 90 20
Öffnungszeiten: Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur

Merkurstr. 25, 8401 Winterthur.
3 Minuten vom Bahnhof Winterthur.
Parkierung möglich.
T 052 212 50 35.
Öffnungszeiten: Mo–Do 9–11.30h

Hilfe von Fachleuten für Wohnungsmieter

Für alle. Für Mitglieder kostenlos
Persönliche Mietrechtsberatung
Wir beraten Sie in Zürich, Winterthur, Bülach, Dietikon, Horgen, Oerlikon, Rüti und Stäfa.
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos
Telefonische Rechtsberatung
Unsere Fachleute rufen Sie innerhalb von drei Arbeitstagen zurück und beantworten Ihre mietrechtlichen Fragen. Anmeldung 044 296 90 20.

Nur für Mitglieder. Kostenlos
Fragen per E-Mail einreichen
Sie erhalten innerhalb von drei Arbeitstagen unsere Antwort. Auf der Website erstellen Sie ein Onlinekonto und schicken uns dann Ihre Anfrage.

Nur für Mitglieder. Kostenlos
Fragen per Post einreichen
Antwort innerhalb von zehn Arbeitstagen.
Fragen mit Beilagen, Mitgliedschaftsnummer und Telefon senden an: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

Nur für Mitglieder
Vertretung durch Anwalt
Die Vermittlung von Vertrauensanwält/-innen erfolgt im Rahmen der persönlichen Mietrechtsberatung. Unsere Fachleute besprechen mit Ihnen, ob die Vertretung durch eine Anwältin oder einen Anwalt erforderlich ist. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Für Mitglieder kostenlos
Verhandlungscoaching
Unsere Fachleute bereiten Sie auf die Schlichtungsverhandlung vor. Das Verhandlungscoaching dauert ca. 30 Minuten. Sie reichen uns vorgängig Ihre Unterlagen ein. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder
Briefschreibservice
Wir entwerfen Briefe an Ihre Verwaltung.
Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder
Hilfe bei Wohnungsabgabe
Unsere Wohnfachberater/-innen begleiten Sie bei der Abgabe oder der Übernahme von Mieträumen. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Vermittlung von Wohnfachberater/-innen unter 044 296 90 20.

Für alle. Vergünstigung für Mitglieder
Mängelberatung
Unsere Wohnfachberater/-innen beurteilen Schäden in Ihrem Mietobjekt. Sie erstellen bei Bedarf ein Zustandsprotokoll. Aus Kostengründen empfehlen wir Ihnen, das Problem zuerst mit einem Rechtsberater zu besprechen. Terminvereinbarung 044 296 90 20.

Rechtsberatung für Wohnungsmieter

Terminvereinbarung für alle Standorte ausser Rüti
T 044 296 90 20 (Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h).

Zürich

Tellstr. 31, Mo–Mi 15.30–18h, Do 15.30–19h.

Winterthur

Merkurstr. 25, Mo/Fr Nachmittag, Mi/Do 18–20h.

Bülach

Hans-Haller-Gasse 3, Di 18–19h.

Dietikon

Stadthaus Dietikon, Bremgartnerstr. 22, (Trauzimmer) Mi 17.30–19h.

Horgen

Schützenhof, Raum Albis, Alte Landstr. 24, 8810 Horgen, Mo 18.15–20.15h.

Oerlikon

GZ Oerlikon, Gubelstr. 10, Mi 18.30–19.30h.

Rüti

Eichwiesstr. 2, Terminvereinbarung 055 240 93 83.

Stäfa

Kronenstr. 9, Do 16–18h.



Rechtliche Beratung für KMU und Geschäftsmieter
www.mv-business.ch, info@mv-business.ch

Zürich

Tellstrasse 31, 8004 Zürich. 044 296 90 21.

Winterthur

Merkurstrasse 25, 8401 Winterthur.

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, März 2017

www.mieterverband.ch

Vermeiden Sie
die Zügelfalle!
Seite 19



MV Kanton Bern

Einladung zur Mitgliederversammlung

Fit für die Wohnungsübergabe (Info-Anlass)

Ein Wohnfachspezialist des Mieterverbandes erklärt, auf was Sie achten sollten, damit für Sie bei der Wohnungsübergabe keine unnötigen Aufwände und Kosten entstehen.

Winterthur

Dienstag, 7. März 2017 um 18–19.15h, Alte Kaserne, Raum Projekt Ost, Technikumstrasse 8, 8403 Winterthur

Zürich

Mittwoch, 15. März 2017 um 18.15–19.15h, Volkshaus Zürich, Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich

Die Infoanlässe sind für Mitglieder gratis. Für Nichtmitglieder wird ein Unkostenbeitrag von CHF 50 erhoben.

Anmeldung unter
044 296 90 20, info@mvzh.ch
oder www.mieterverband.ch/mv-zh/events

Rechtsberatung für Wohnungsmieter

Terminvereinbarung für alle Standorte ausser Rüti
T 044 296 90 20 (Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h).

Zürich

Tellstr. 31, Mo–Mi 15.30–18h, Do 15.30–19h.

Winterthur

Merkurstr. 25, Mo/Fr Nachmittag, Mi/Do 18–20h.

Bülach

Hans-Haller-Gasse 3, Di 18–19h.

Dietikon

Stadthaus Dietikon, Bremgartnerstr. 22, (Trauzimmer) Mi 17.30–19h.

Horgen

Schinzenhof, Raum Albis, Alte Landstr. 24, 8810 Horgen, Mo 18.15–20.15h.

Oerlikon

GZ Oerlikon, Gubelstr. 10, Mi 18.30–19.30h.

Rüti

Eichwiesstr. 2, Terminvereinbarung 055 240 93 83.

Stäfa

Kronenstr. 9, Do 16–18h.



Rechtliche Beratung für KMU und Geschäftsmieter
www.mv-business.ch, info@mv-business.ch

Zürich

Tellstrasse 31, 8004 Zürich. 044 296 90 21.

Winterthur

Merkurstrasse 25, 8401 Winterthur.

Sekretariate

Postadresse: MV Zürich, Postfach 1817, 8021 Zürich.

Zürich

Tellstr. 31, 8004 Zürich.

Bus 31 bis Kanonengasse.

Bus 32 bis Militär-/Langstrasse.

Keine Parkplätze

T 044 296 90 20

Öffnungszeiten: Mo–Fr 9–12 und 13.30–17h

Winterthur

Merkurstr. 25, 8401 Winterthur.

3 Minuten vom Bahnhof Winterthur.

Parkierung möglich.

T 052 212 50 35.

Öffnungszeiten: Mo–Do 9–11.30h

GV Regionalgruppe Oberland

Freitag, 7. April 2017, 19 Uhr, Restaurant Löwen, Effretikerstr. 64, 8308 Illnau

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll der Generalversammlung vom 8. April 2016
4. Mitteilungen
5. Jahresbericht der Präsidentin
6. Jahresrechnung 2016 und Bericht der Kontrollstelle
7. Budget 2017
8. Zukunft der Regionalgruppen
9. Verschiedenes
Fragen rund um den Wohnungswechsel.
Wie sauber muss die Wohnung sein?
Abgabeprotokoll, Einzug, Übergabeprotokoll, Mängel etc.
Fredy Schocher, Wohnungsabnehmer des MV und Vorstandsmitglied

Anschliessend wird allen Anwesenden ein Nachtessen offeriert. Anmeldungen (Anzahl Personen fürs Nachtessen) bitte telefonisch oder per SMS an 079 488 42 73 oder per Mail an babussmann@bluemail.ch.

Liebes MV-Mitglied im Zürcher Oberland

Ich freue mich, Sie zur Generalversammlung der Regionalgruppe Oberland des MV Zürich einzuladen. Anlässlich dieser Generalversammlung haben Sie die Möglichkeit, den Mitgliedern unseres Teams für Rechtsberatung und Wohnungsabnahme Fragen zur Schlichtungsbehörde und zum Mietgericht zu stellen. Zum Abschluss des Abends wird ein Nachtessen offeriert.

Achtung: Es folgt keine briefliche Einladung! Bitte nehmen Sie diese Ausgabe von Mieten & Wohnen mit an die Generalversammlung. Sie gilt als Einladung.

Volketswil, Februar 2017

Barbara Bussmann, Präsidentin

Einladung zur General- versammlung 2017

mit anschliessendem
Nachessen

Mittwoch, 10. Mai 2017, 18.30 Uhr
Casino Luzern, Haldenstrasse 6

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler
3. Protokoll GV vom 18. Mai 2016
4. Jahresbericht 2016
5. Rechnung 2016
 - Bericht des Kassiers
 - Revisorenbericht
 - Genehmigung der Rechnung
6. Wahlen
 - Vorstand: Cla Büchi, Mario Stübi und Judith Suppiger stellen sich zur Wahl. Präsident Mark Schmid, Kassier Kuno Kälin sowie die übrigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wiederwahl.
 - Revisor: Der bisherige Revisor Ruedi Schmidig stellt sich zur Wiederwahl.
7. Budget 2017
8. Politische Standortbestimmung
9. Verschiedenes

Das Protokoll der GV vom 18. Mai 2016 ist auf www.mieterverband.ch/luzern einsehbar. Der Jahresbericht des Präsidenten und der Geschäftsstelle ist ab Mai 2017 aufgeschaltet.

Melden Sie sich bitte bis spätestens am 1. Mai 2017 unter Angabe Ihres Namens, Adresse und der Mitgliedsnummer auf der Geschäftsstelle an (pro Mitgliedschaft max. 2 Personen).

Per Post: Mieterinnen- und Mieterverband, Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern

Per Mail: mvlu@bluewin.ch

Per Telefon: 041 220 10 22
(Di– Fr von 9–13h).

Wir freuen uns auf ein zahlreiches Erscheinen und einen interessanten Abend.



Ehrengast Stapi Züsli

An der letztjährigen GV wurde er noch als Vorstandsmitglied verabschiedet, am 10. Mai ist er unser Ehrengast: Beat Züsli, der in der Zwischenzeit glanzvoll zum Luzerner Stadtpräsidenten gewählt wurde. Nach über zehnjährigem Mieterverbands-Engagement steht er mittlerweile voll im Dienste der Luzerner Bevölkerung. Wir sind gespannt auf seine Erfahrungen nach den ersten Monaten in diesem wichtigen Amt und über seine Pläne zur Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Gefragte Mittagsberatung

Seit August 2016 geben wir unseren Mitgliedern auch über die Mittagsstunden telefonische Kurzauskünfte zu mietrechtlichen Fragen (Nummer 041 220 10 22, Dienstag bis Freitag von 9–13h). Das erweiterte Angebot wird seither rege benutzt. Selbstverständlich erreichen Sie uns auch auf den anderen Kanälen:

- Per Email (mvlu@bluewin.ch)
- Persönliche Beratung ohne Voranmeldung am Dienstag und Donnerstag von 17.30–18.30h, Hertensteinstrasse 40, Luzern
- Persönliche Beratung nach telefonischer Vereinbarung

Wichtig: Geben Sie jeweils Ihre Mitgliedsnummer an.

M+W

Mieten + Wohnen

Nr. 1, März 2017

www.mieterverband.ch

Vermeiden Sie
die Zügelfalle!
Seite 19



MV Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri

GV am 10. Mai: Jetzt anmelden!