

M&W

MIETEN & WOHNEN
www.mieterverband.ch

Euro 08: Bleiben Sie cool!

Mietende kämpfen gegen «Heuschrecken»



MV 

Mieterinnen- und Mieterverband

Liebe Leserin, lieber Leser



Ralph Hug

Unser Titelbild zieren diesmal niedliche Kickerfiguren, die wir ins Schweizer Trikot gesteckt haben. So niedlich dürfte es in den EM-Stadien der Schweiz und in Österreich allerdings kaum zugehen. Da wird hart gefightet, und das nicht nur aus sportlichen Gründen. Bei der Euro 08 geht es um viel, viel Geld. Die Veranstalterin Uefa macht uns vor, wie man aus einem solchen Turnier einen Milliarden Gewinn herauswirtschaften kann. Ob das dem Ansehen der Fussballfunktionäre dient, sei dahingestellt. Selbst viele Fans wenden sich mit Grausen ab, wenn der Kommerz den Sport immer mehr an den Rand drückt.

Das kompromisslose Gewinnstreben – Ausdruck einer neoliberalen, auf schnelle Renditen ausgerichteten Marktwirtschaft – lässt auch den Wohnungsmarkt nicht unberührt. Von Euro-Abzockern, die ausländischen Gästen Räumlichkeiten zu Horrorpreisen vermieten wollen, war in den letzten Wochen viel zu lesen. Auch M&W hat ein paar Müsterchen aus diesem tristen Kapitel parat (S. 5 und 8). Es sei geklagt:

Mietende sind vor den Verlockungen des schnellen Geldes leider auch nicht gefeit.

Doch zum Glück gibt es Leute mit Charakter, Mut und Courage, die sich nicht alles bieten lassen. Die Verkäuferin Barbara S., deren Geschichte Sie auf S. 6 lesen können, ist so ein Fall. Sie liess sich von einem unverschämten Hausbesitzer, der seine Bruchbude auf ihre Kosten sanieren wollte, nicht ins Bockshorn jagen. Barbara S. erzählte uns ihre Geschichte, sie wollte aber gegen aussen nicht kenntlich sein. Das respektieren wir, denn in ländlichen Verhältnissen kann man sich mit Zivilcourage viele Sympathien verschmerzen. Auch die Mietenden in Oberwil BL beweisen Mut, sie wollen sich nicht einfach vertreiben lassen. Lesen Sie über ihren Kampf auf S. 5. Das sind nachahmenswerte Beispiele, und deshalb freut sich M&W, sie verbreiten zu dürfen. Auf dass die Mieterinnen- und Mieterbewegung stärker werde!

Herzlich Ihr

hug@pressebuero-sg.ch



Bild m&w



> INHALT

- 3 Mietrechtsrevision**
SMV wehrt sich gegen Preisspirale.

- 4 Wohnbauförderung**
Der Bund will noch weiter zurückbuchstabieren.

- 5 Mietskandal in Oberwil BL**
Betroffene machen bei der Gemeinde Druck.

- 6 Vermieterwillkür**
Barbara S. wehrte sich gegen eine «Schadenrechnung» von Fr. 32'000.–.

- 8 Datenschutz**
Die Firma Deltavista rührt einen zweifelhaften Datencocktail an.

- 11 Hotline**
Muss ich den Einbruchschaden bezahlen?

- 12 Euro 08**
Beim Fussballrummel ist Gelassenheit das beste Rezept.

- 15 Service**
Neuer Ratgeber «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»

> IMPRESSUM

Redaktion: Ralph Hug (rh), Pressebüro St.Gallen, Postfach 942, 9001 St.Gallen, Tel. 071 222 54 11, hug@pressebuero-sg.ch

Administration und Adressverwaltung: M&W, Postfach 2271, 8026 Zürich, Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41, info@mieterverband.ch www.mieterverband.ch

Ständige MitarbeiterInnen: Ruedi Spöndlin (rs), Basel; Ernst Feurer (Cartoon); Peter Macher, Zürich; Regula Mühlebach, Zürich; Michael Töngi, Zürich; Anita Thanei, Zürich; Niklaus Scherr, Zürich; Beat Leuthardt, Basel

Titelbild: Markus Traber

Gestaltung: Markus Traber, St.Gallen

Druck: Ziegler Druck AG, Winterthur

Beglaubigte Auflage: 105'924 Exemplare

Erscheinung: 9 x pro Jahr

Abonnementspreis: Fr. 30.–/Jahr

Inserate: Schweizerischer Mieterinnen-

und Mieterverband Deutschschweiz

info@mieterverband.ch, Tel. 043 243 40 40

Herausgeber: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

SMV will beim Mietrecht Preisspirale verhindern

Der SMV ist der Dachverband der Schweizer Mieterinnen- und Mieterbewegung und umfasst den Deutschschweizer Verband (SMV/D), den Westschweizer (Asloca) sowie den Tessiner (ASI). Als solcher wurde er eingeladen, Stellung zum Mietrechtsentwurf des Bundesrats zu nehmen. Dieser beruht bekanntlich auf dem Kompromiss, der am runden Tisch von Bundesrätin Doris Leuthard erzielt wurde.

Wechsel wird begrüsst

Die Stellungnahme des SMV ist von Anita Thanei, Alain Berset, Carlo Sommaruga, Sarah Brutschin und Bill Arigoni unterzeichnet. Der Dachverband hält fest, dass das jetzige Mietrecht kompliziert sei. Die Bindung der Mieten an den Hypothekarzins habe zu starken Mietzinserhöhungen geführt. In der Zeit von 1980 bis 2007 seien die Mieten um 130,1% gestiegen, der Landesindex der Konsumentenpreise jedoch nur um 79,7%. Durch dieses System würden die Mietenden benachteiligt.

Daher begrüsst der SMV den Wechsel zum Indexmodell, bei dem die Mieten inskünftig nicht mehr an den Hypothekarzins, sondern an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden werden. Der SMV befürwortet den Wegfall einer Erhöhungsmöglichkeit nach einer Handänderung sowie die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten. Das neue Modell sei eine Vereinfachung und vermische nicht mehr absolute und relative Me-

m&w | In seiner Vernehmlassung an das Departement Leuthard begrüsst der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) den Systemwechsel zur Indexmiete. Er legt aber Wert auf ein taugliches Modell zur Berechnung der Vergleichsmieten.

thoden sowie die Prinzipien einer Kosten- und Marktmiete.

Spirale verhindern

Nach Ansicht des SMV müssen mehrere Punkte noch vertieft werden. Er verweist insbesondere darauf, dass die Anpassung der Mieten an einen Index, der Mietzins und Nebenkosten mit umfasst, eine Spiralwirkung habe. In Zukunft könnten die Mieten stärker als der Landesindex steigen. Es sei daher angezeigt, «sich über eine kohärente Lösung Gedanken zu machen, die eine Spiralwirkung ausschliesst». Ebenso will der SMV das Verhältnis zwischen Mieten und Nebenkosten geprüft haben. Denn bereits heute würden viele Vermieter ein Maximum der Kosten als Nebenkosten aus dem Nettomietzins ausscheiden. Man müsse daher die Folgen der Gesetzesänderung auf die Ausgliederung von Nebenkosten beachten.

Ferner will der SMV mehr Klarheit im System der Vergleichsmieten. Man müsse die Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes in den urbanen Agglomerationen mit akuter Wohnungsnot beachten und verhindern, dass es zu einem Einfrieren der Preise auf übersetztem Niveau komme. Der SMV lässt durchblicken, dass er möglichst alle Wohnungen in die Ver-



Neu sollen sich die Mieten am Warenkorb der Teuerung orientieren.

gleichsstatistik einbeziehen will:

«Der Markt besteht aus der Gesamtheit aller Wohnungstypen.» Zudem soll die Statistik öffentlich sein, da die Vermieterseite bevorzugt würde, wenn diese nur den Schlichtungsstellen und Gerichten zugänglich ist. Auch sollen bereits bestehende Statistiken, sofern auf anerkannten Methoden beruhend, weiter verwendet werden können. Der SMV will in der Arbeitsgruppe vertreten sein, welche die Fragen zum Vergleichsmietmodell bearbeitet.

NEWS

SVIT nicht mehr kompromissbereit

In ihrer Vernehmlassung zum neuen Mietrecht ist auch die Immobilienwirtschaft zu keinen weiteren Konzessionen mehr bereit. Das geht aus der Eingabe des SVIT an den Bundesrat hervor. Insbesondere will der Verband nicht die günstigeren Mieten von Genossenschaftswohnungen in die Berechnung der Vergleichsmiete einbeziehen. Sodann will er für Geschäftsräume überhaupt keinen gesetzlichen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen.

HEV zum Mietrechtsentwurf: «Ja, aber...»

m&w | Der Hauseigentümergeverband lässt in seiner Stellungnahme zum Mietrechtsentwurf durchblicken, dass er zu keinen weiteren Konzessionen bereit ist. Solche würden von der Basis der Vermieterorganisationen nicht mitgetragen, heisst es in der Vernehmlassung. Der HEV schreibt, dass er den einvernehmlichen Lösungsvorschlag mitgetragen habe und nach wie vor hinter dem Gesamtpaket stehe. Ein Systemwechsel zu indexierten Mietzinsen sei jedoch «nur im Rahmen dieses Gesamtpaketes akzeptabel». Und dann fügt er bei: «Scheitert das Gesamtpaket in der Vernehmlassung, so wird ein Sys-

temwechsel zur Abkoppelung der Hypothekarzinsen vom HEV Schweiz abgelehnt.» Die Frage stellt sich, wann denn ein Projekt in einer Vernehmlassung als gescheitert angesehen werden muss.

In Sachen Konzessionen ist zweifellos die statistische Vergleichsmiete der Knackpunkt. Hier will der HEV nicht alle Mietobjekte einbeziehen (also insbesondere nicht die günstigen Genossenschaftsmieten), sondern nur diejenigen, «die nach marktmässigen Kriterien vermietet werden». Wie sich zeigt, trauert der HEV immer noch der unrealisierbaren Marktmiete nach.

Wohnbauförderung: Bald ein Tod in Raten?

Im April stellte Finanzminister Hans-Rudolf Merz den Bericht «Aufgabenüberprüfung des Bundes» vor. Darin macht er Vorschläge für einen Abbau der Bundesaufgaben, um das Wachstum der Staatsausgaben einzudämmen. Nicht ganz unerwartet tauchen in dieser Streichliste auch der soziale Wohnungsbau und die Wohnbauförderung auf. Diese schlagen im laufenden Budget 2008 mit insgesamt 129 Mio. Franken eher gering zu Buche. Nach Bundesrat Merz sollen künftig die direkten Hilfen im Wohnraumförderungsgesetz gestrichen und nur noch die indirekten Hilfen angewendet werden.

Wirksames Instrument streichen?

«Das würde heissen, dass es inskünftig keine gezielte Verbilligung von Wohnungen für Personen in engen finanziellen Verhältnissen mehr geben würde», sagt Hans-Conrad Daeniker

Wohnbund

m&w | Der Wohnbund wurde 2005 gegründet und ist ein Zusammenschluss der drei Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung und Schweizerischer Verband liberaler Baugenossenschaften) mit insgesamt 160'000 Wohnungen. Der Wohnbund unterstützt die Förderung von preisgünstigem Wohnraum durch Bund, Kantone und Gemeinden.

→ www.wohnbund.ch

m&w | **Der Bund will bei der Wohnbauförderung weiter zurückbuchstabieren und die direkten Hilfen des Wohnraumförderungsgesetzes streichen. Die Mieterbewegung, aber auch die Genossenschaften wehren sich gegen diese Pläne.**

vom Wohnbund, einer Aktionsgemeinschaft der Genossenschaftsverbände zu Gunsten der Wohnraumförderung (siehe Box). Daeniker kritisiert, dass dadurch ein bewährtes und kostengünstiges sozialpolitisches Instrument wegfiel. «Ein Instrument, das erwiesenermassen wirksam ist und insbesondere zur Entlastung der Sozialhilfe in den Gemeinden beiträgt», so Daeniker. Studien ergaben, dass sich aus der öffentlichen Wohnraumförderung beträchtliche Einsparungen bei der Sozialhilfe ergeben.

Daeniker stellt klar, dass eine Streichung der direkten Hilfen nicht etwa die gemeinnützigen Genossenschaften treffen würde: «Getroffen werden vielmehr die Sozialhilfebudgets der Gemeinden.» Steigt der Bund tatsächlich aus, so würde diese Hilfe nur noch in vereinzelt Kantonen und Städten geleistet.

Wichtiger Fonds de roulement

Unter den indirekten Hilfen, die laut Finanzminister weiter bestehen sollen, versteht man zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen oder Bürgschaften. Diese Gelder werden in einem Fonds de roulement verwaltet und kosten den Bund wenig. Der Fonds spiele bei der Erneuerung und Erweiterung des gemeinnützigen Wohnungsbestands eine grosse Rolle, betont Hans-Conrad Daeniker. Falls es tatsächlich zur geplanten Streichübung kommt, erwartet der Wohnbund, dass die weni-

gen im Finanzplan 200–2011 vorgesehenen Mittel voll für die Aufstockung des Fonds verwendet werden.

Salamitaktik?

Auf Druck bürgerlicher Kreise wurde die Wohnbauförderung – eine Verfassungsaufgabe – in den letzten fünf Jahren mehr und mehr demontiert. Seit Oktober 2003 ist das neue Wohnraumförderungsgesetz (WFG) in Kraft. Der Kreditrahmen für die Umsetzung wurde zuerst auf 300 Mio. Franken gestutzt, dann wurden die Direkthilfen im Rahmen des Entlastungsprogramms bis Ende 2008 sistiert. Bis heute wurden noch nie solche Darlehen ausgerichtet. Anträge auf Aufhebung der Sistierung, unter anderem von MV-Vertreterinnen, wurden abgelehnt. Wenn nun die Direktarlehen ganz abgeschafft werden sollen, erinnert dies an Salamitaktik. Die Wohnraumförderung des Bundes – ein Tod in Raten?

KOMMENTAR

Ein Bären dienst

Die Mietkosten sind in den Haushaltsbudgets der weitaus grösste Posten. Immer öfters sehen sich aber Mietende



mit Wohnkosten konfrontiert, die sie im Verhältnis zum Einkommen zu stark belasten. Mieten sollen nicht zur Armutsfalle werden. Deshalb

verpflichtet sich der Bund in der Verfassung, sich in Ergänzung zur persönlichen Verantwortung und zu privater Initiative dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.

Will Bundesrat Merz nun bei der Wohnbauförderung weiter kürzen, erweist er dem Sparziel einen Bären dienst: Laut Studien werden die für eine soziale Wohnungspolitik ausgegebenen Mittel durch die daraus resultierenden Einsparungen bei den Fürsorge- und den AHV/IV-Ergänzungsleistungen mehr als nur wettgemacht.

Evi Allemann, Nationalrätin SP

Bald keine Siedlungen mit Bundeshilfe mehr?



Kampf gegen «Heuschrecken» in Oberwil

Das passiert im Dorf Oberwil nicht alle Tage: Am 9. Mai erschien vor dem Gemeindehaus eine Gruppe von Mieterinnen und Mieter der vom Abbruch bedrohten Siedlung «Im Wasen». Man reichte eine Petition ein: «Wir fordern den Gemeinderat auf, dass er sich bei der Firma Im Wasen AG für den Rückzug der Kündigungen einsetzt, dass er sich gegen den Abbruch der Liegenschaft ausspricht und dass er sich allgemein für den Erhalt von zahlbarem Wohnraum einsetzt». 1'244 Personen hatten das Begehren unterschrieben. «Und das innerhalb von nur vier Wochen», freut sich Urs Thrier, Geschäftsleiter des MV Baselland.

M&W-Leserinnen und -leser erinnern sich: Mitte März hatte die Eigentümerin der ganzen Bewohnerschaft der sechs Mehrfamilienhäuser die Kündigung ins Haus geschickt. Die Siedlung soll abgebrochen werden. Die Eigentümerin will aus den preisgünstigen ehemaligen Genossenschaftswohnungen teure Eigentumswohnungen machen – und damit gutes Geld verdienen. Doch wie war das überhaupt möglich? Die Siedlung war nämlich vor fünfzig Jahren von einer gemeinnützigen Genossenschaft mit dem Ziel von preisgünstigen Mieten gebaut worden.

Wie «Heuschrecken»

Das ging so: Die Genossenschafter liessen sich mit der Zeit ihre Anteile wieder auszahlen. Zuletzt verkauften die noch übrig gebliebenen Genossenschafter im Jahr 2005 ihre Anteil

Basler Initiative im Gegenwind

m&w | Die Basler Regierung lehnt die vom MV Basel eingereichte Mietwohnschutzinitiative ab. Damit würde das Bewilligungsverfahren im Wohnungsbau massiv ausgebaut und Renovationen würden verteuert. Der Wohnungsmarkt funktioniert gut, behauptet der Regierungsrat. Er will auch keinen Gegenvorschlag. Bei der Behandlung im Grossen Rat Anfang Juni verlangt der MV die Einsetzung einer vorberatenden Kommission. M&W wird auf dieses Thema in der nächsten Ausgabe zurückkommen.

m&w | **Der Mietskandal in Oberwil BL beschäftigt nun auch die Politik. Mit einer Petition machen die Betroffenen Druck. Sie verlangen einen Schutz für preisgünstige Altwohnungen, die im Raum Basel immer mehr zur Mangelware werden.**



Bild MV BL

Betroffene Mietende werden auf der Gemeinde mit einer Petition vorstellig.

le an die beiden Investoren St. Alban Holding AG (mit dem Basler ex-Regierungsrat Christoph Stutz) und Gribi Group AG. Eine grosser Fehler, denn diese wandelten die gemeinnützige Genossenschaft sofort in eine Aktiengesellschaft um: statt günstige Mieten teures Wohneigentum und hohe Renditen. Neubaupläne und der Rauswurf der Mieterschaft folgten auf dem Fuss. Inzwischen kam noch heraus, dass es die Gemeinde verpasst hatte zu intervenieren: Die einstige Genossenschaft hatte ihr nämlich ein Vorkaufsrecht eingeräumt, da sie Beiträge erhalten hatte. Doch das Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch nicht eingetragen. Der Vorgang erinnert an die «Heuschrecken» in der Wirtschaft, wo sich Investmentfonds auf klammheimliche Weise an Unternehmen heranmachen, um aus ihnen hohe Renditen herauszuholen.

Hilflose Gemeinde

Die Versäumnisse der Gemeinde dürften zweifellos noch zu reden geben. Die SP Oberwil, welche die Petition neben dem MV unterstützt hat, will sie zur Sprache bringen. Der Gemeinderat reagiert bis jetzt hilflos: Er liess verlauten, dass er rechtlich gegen die Kündigungen nichts machen und den Neubau nicht verhindern könne. Und er verwies die Betroffenen auf die Beratungsstelle zur Wohnungssuche. «Die Gemeinde darf die Mieterinnen und Mieter nicht im Regen stehen lassen und muss Verantwort

ung übernehmen», fordert dagegen Urs Thrier. Sie könne mit politischem Druck sehr wohl etwas für die Mieterschaft tun. Sowohl die Gemeinden als auch der Kanton hätten die Pflicht, etwas zum Schutz von preisgünstigem Wohnraum zu tun. In der Stadt Basel hat der MV dazu ein Volksbegehren eingereicht (siehe Kasten). Rund die Hälfte der betroffenen Mieterinnen und Mieter hat die Kündigungen angefochten. Der MV hilft ihnen dabei. Klar ist: Der Mietskandal in Oberwil ist nur die Spitze eines Eisbergs – und er ist noch nicht vorbei.

Mieter wehren sich gegen Sanierungswelle

m&w | Zahlreiche Mietende wehren sich im Raum Basel gegen überraschende Sanierungen und überhöhte Mieten. «Wir haben im Moment alle Hände voll zu tun», sagt Urs Thrier, Geschäftsleiter des MV Baselland. Er verweist auf ähnlich gelagerte Streitfälle unter anderem in Allschwil, Muttens und Liestal. Immer geht es um Sanierungen und Mietzinserhöhungen. Thrier bereitet der rapide Verlust von günstigem Wohnraum immer mehr Sorgen. Im Moment seien Liegenschaften aus den 50er- und 60er-Jahren im Visier von Investoren. «Dort lässt sich heute mit Umbauten am schnellsten Kasse machen.» Der MV fordert, dass die öffentliche Hand aktiv wird und Schutz und Bau ergreift.

Eine Mieterin mit viel Mut

Gut neun Jahre wohnte Barbara S. in einem gemieteten Einfamilienhaus. Sie bezahlte dafür eine Monatsmiete von rund 1'900 Franken exklusive Nebenkosten – genug für ein altes Haus, dessen sechzig Jahre alte Heizung es im Winter gerade mal auf 18 Grad Zimmerwärme brachte.

Beim Einzug hielt der Besitzer nicht viel von Formalitäten: Er händigte die Schlüssel aus und damit hatte es sich. Ein Übernahmeprotokoll wurde nicht angefertigt. Ein Glück, wie sich später herausstellen sollte. Mit den Jahren ärgerte sich Barbara S. immer mehr, dass der Vermieter nicht gewillt war, auch nur die grössten Mängel zu beheben. Schriftliche Aufforderungen nützten nichts. «Jedes Winterhalbjahr erhielt ich Rechnungen zwischen 2'400 und 3'300 Franken für die alte Stromheizung», erinnert sie sich.

Rechnung von 32'000 Franken

Es kam der Punkt, da hatte sie genug. Sie fühlte sich gesundheitlich beeinträchtigt: Schimmel und Feuchtigkeit sowie die ungenügende Heizung setzten ihr zu. Also kündigte sie auf Ende

m&w | **Die Verkäuferin Barbara S. hat sich mit viel Mut gegen überzogene Forderungen ihres Vermieters zur Wehr gesetzt. Der MV Ostschweiz stand ihr mit Rat bei.**

Februar 2007. Der Vermieter verlangte darauf eine Begehung, um sich ein Bild über den Zustand des Hauses machen zu können. Dabei kam heraus, dass gewisse Möbel, die der Vermieter in unbenutzten Räumlichkeiten im oberen Stock stehen gelassen hatte, durchnässt und vergammelt waren, so dass sie gleich entsorgt werden mussten. Bei der Wohnungsabgabe am 12. Februar 2007 kam es dann zum Konflikt: «Ich wurde unfair und beleidigend behandelt», entrüstet sich Barbara S. Der Vorwurf, sie sei eine schlechte Mieterin und habe die Wohnung ungenügend gereinigt, brachte sie derart in Rage, dass sie das Haus auf der Stelle verliess.

In der Folge erhielt sie eine «Schadenrechnung» über sage und schreibe Fr. 32'398.95, «zahlbar netto innert 30 Tagen». Dagmar S. war perplex und traute ihren Augen kaum. Alle möglichen Schäden sollte sie berappen, so auch die Sanierung des Schimmels, der durch «unsachgemässes Lüften

und Beheizen» entstanden sei. Kostenpunkt: über 11'000 Franken. Eine Hausreinigung für Fr. 1'790.– sollte sie ebenso übernehmen wie den Gartenunterhalt (Fr. 2'947.85), den Novilon-Ersatz in der Küche (Fr. 2'055.15) sowie einen dreimonatigen Mietzinsausfall wegen «Verzögerung durch Behebung der obengenannten Mietschäden» (Fr. 5'700.–).

Per Du mit dem Vermieter

Beim MV Ostschweiz wurde Barbara S. aufgeklärt, dass es dem Vermieter schwerfallen würde, Schäden ohne Antrittsprotokoll nachzuweisen. Während sie für kleinere Mängel ohne weiteres die Verantwortung übernahm, lehnte sie den grossen Rest ab. Prompt erhielt sie eine Betreibung, und sie musste Rechtsvorschlag erheben. Es kam dann zu einer Verhandlung vor Schlichtungsstelle. Hier fühlte sich Dagmar S. von allen Seiten zur Einwilligung in einen Vergleich mit einer Kostenübernahme von rund 10'000 Franken gedrängt. Empört musste sie einem Schreiben entnehmen, dass der Präsident der Schlichtungsstelle, der gleichzeitig Gemeindepräsident und FDP-Politiker ist, mit ihrem Vermieter per Du stand: «Wo bleibt da die Unabhängigkeit?» Erst recht liess sie sich unter diesen Umständen auf keinen Vergleich ein.

Und sie sollte Recht behalten. Zwar reichte der Vermieter beim Bezirksgericht eine Forderungsklage über Fr. 18'253.65 ein. Doch als er sie in einer Klageschrift belegen sollte, zog er das Begehren sang- und klanglos zurück – ein Sieg auf der ganzen Linie für Barbara S. Sie hat sich nicht einschüchtern lassen – weder von astronomischen Forderungen noch von den örtlichen Machtverhältnissen. Nochmals möchte Barbara S. eine solche Geschichte allerdings nicht durchmachen: «Zeitweise konnte ich nicht mehr schlafen, so war ich mit den Nerven fertig.»

Auch ihre Tochter litt sehr unter der Auseinandersetzung. Dank der Unterstützung des «Mieterschutzes» hielten beide bis zum erfolgreichen Ende durch. Barbara S. ist dem MV für die kompetente Beratung sehr dankbar: «Als ich die ganze Geschichte hinter mir hatte, fiel mir wirklich ein Stein vom Herzen.»

Vermieter, die ihre Liegenschaft nicht unterhalten, findet man überall.



Bild m&w

Berner Studie zeigt, wie Konflikte entstehen

Auseinandersetzungen unter Nachbarn sind ein alltägliches Phänomen. Kein Wohnblock, in dem nicht schon unfreundliche Worte gefallen sind. Doch heute wird ein Trend zu häufigeren und schärferen Konflikten beobachtet. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat auf diese Entwicklung reagiert und der Forschung Mittel für eine Untersuchung zur Verfügung gestellt.

Streit wegen Lärm am häufigsten

Die Abteilung soziale Arbeit der Fachhochschule Bern wurde mit einer Studie beauftragt. Zur Verfügung standen die Daten aus den 5'130 Wohnungen der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern sowie der Berner Bau-genossenschaft Fambau, die seit 1945 Wohnungen für Familien baut und rund 2'100 Wohnungen bewirtschaftet. Die Mieterdossiers standen den Forschenden zur Verfügung. Ausserdem waren die Hausverwaltungen vor einem Jahr gebeten worden, sämtliche telefonisch eingehenden Beschwerden von Nachbarn zu dokumentieren. So kamen insgesamt 2'030 Dossiers und 50 Anrufe zusammen, die dann ausgewertet wurden. Schliesslich wurden 36 Bewohnerinnen und Bewohner in Liegenschaften mit häufigen Konflikten kontaktiert und über die Vorfälle befragt.

Die Analyse ergab, dass es in Dreiviertel aller Fälle nur um geringfügige Konflikte ging. Der Rest waren ernsthafte Angelegenheiten, bei denen längere Zeit hin- und hergestritten wurde. Was waren die hauptsächlichen Ursa-

m&w | Mit gut ausgebildeten Hauswarten könnten Mieterkonflikte besser bewältigt werden. Das ist das Fazit einer neuen Studie der Fachhochschule Bern. Darin wurden die häufigsten Nachbarschaftskonflikte in Siedlungen untersucht.

chen? Nicht unerwartet ist der häufigste Konfliktgrund Lärm. Er spielte in fast der Hälfte aller Fälle die Hauptrolle. An zweiter Stelle stand die Missachtung von Ruhezeiten, die natürlich ebenfalls mit Lärm in Verbindung steht. An dritter Stelle folgte der Streit um die Nutzung von gemeinsamen Räumen.

Krach auf der Etage

In 60% der Fälle war die angrenzende Wohnung der Konfliktort, in 21% das Treppenhaus und in 17% die Waschküche. Die verbreitete Ansicht, dass im

Mehrfamilienhaus beim Waschen am ehesten ein Krach entsteht, trifft also immer weniger zu. Vielmehr entsteht das Problem beim direkten Nachbarn. Besonders interessant waren jene Fälle, in denen es zu einem längeren «Knatsch» kam. Bei zählebigen Konflikten, so fanden die Berner Forschenden heraus, treffen verschiedene auslösende Faktoren zusammen: Da gibt es kulturelle und sprachliche Verständigungsprobleme, aber auch finanzielle, soziale und gesundheitliche Momente spielen eine wichtige Rolle. Wann eskaliert ein Konflikt? Am höch-



Bilder m&w

Der Hauswart als Konfliktlöser

m&w | Was tun, um Konflikte im Wohnhaus besser in den Griff zu bekommen? Der Vorschlag der Berner Fachhochschule in ihrer Studie über Mieterkonflikte favorisiert den Hauswart: Dieser sei die zentrale Ansprechperson für alle Mietenden. Fest verankert in der Nachbarschaft, sei er die beste Instanz, um zwischen der Bewohnerschaft und der Liegenschaftsverwaltung zu vermitteln. «Es ist sinnvoll, die Rolle des Hauswarts neu zu überdenken», heisst es in der Studie.

Der Hauswart soll nach Ansicht der Experten durch Aus- und Weiter-

bildung befähigt werden, Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu schlichten. Diese Idee ist nicht neu. Bereits die Eidgenössische Ausländerkommission hat sie im Jahr 2004 in ihren Vorschlägen für eine bessere Integrationspolitik formuliert. Das hat bereits Folgen in der Praxis: Die Zürcher Stiftung «Domicil» etwa bietet in ihrem Weiterbildungsprogramm für Hauswarte einen Kurs «Psychologie im Treppenhaus» an. Auch der Schweizerische Fachverband der Hauswarte will ähnliche Bildungsprogramme für soziale Fragen entwickeln.

ten ist das Risiko dann, wenn Sucht und psychische Probleme im Spiel sind. Aber es steigt auch bei Kindern oder wenn sich jemand ohnehin aggressiv gegen andere verhält. Auch bei Personen mit Integrationsproblemen steigt das Konfliktrisiko. «Bei genauerer Analyse wird deutlich, dass letztlich die Kommunikation entscheidend ist, ob ein Konflikt entsteht und eskaliert oder frühzeitig erkannt und abgewendet werden kann», hält die Studie fest. Viele Konflikte gerieten durch eine fehlende oder eine ungenügende Kommunikation in eine eigene Dynamik, die dann kaum mehr gebremst werden könne.

→ www.soziale-arbeit.bfh.ch/forschung

Streit entsteht meistens mit den direkten Nachbarn.

Deltavista und die «elektronische Sippenhaftung»

Alles fing mit einer Werbereportage an. Im Organ des Immobilienrethändler-Verbands SVIT pries die Firma unter dem Titel «Mieter-Check» ihre Dienste an: «Prüfen Sie Ihre Mietkandidaten sorgfältig, rasch und günstig mit Deltavista.» Betreuungsauskünfte seien unsicher. Daher habe man einen Online-Check entwickelt, der Sicherheit über die Bonität von Mietenden liefere (www.deltavista.com). Und so geht der Check: Namen und Adresse einer bestimmten Person werden eingegeben, und am Schluss leuchtet eine Ampel auf. Grün heisst alles in Ordnung, gelb bedeutet reduzierte Bonität, und rot meint: Finger weg von diesem Mieter!

m&w | Die Küssnacher Firma Deltavista bietet Vermietern Daten über die Bonität von Mietenden an. Mit haarsträubenden Ergebnissen. Der eidgenössische Datenschutzbeauftragte hat nun eine Untersuchung eingeleitet.

Udo Jürgens, Mike Müller, Christoph Blocher

Udo Jürgens zum Beispiel ist nur bedingt mietwürdig, ebenso Mike Müller: Bei Jürgens zuhause wohnten noch weitere Familienmitglieder, in Müllers Umgebung sei die Zahlungsmoral nicht die beste. Selbst bei Christoph Blocher, über dessen Bonität angesichts seiner Milliarden kaum Zweifel bestehen, steht die Ampel nur auf gelb. Warum? Wegen «Firmenbeziehungen mit negativen Daten». Hier wird das Fragwürdige von Deltavista

chung gegen die Küssnacher Firma. Thür ist der Ansicht, dass hier das Datenschutzgesetz verletzt wird, denn Datensammler müssten die Betroffenen informieren. Das tut Deltavista nicht. Diese behauptet dennoch, ihre Praxis sei legal.

Verknüpfung gesetzwidrig

Auf jeden Fall ist an der Bonität des Produkts, das Deltavista verkauft, zu zweifeln. Was hat ein Vermieter davon, wenn er über einen Mietkandidaten weiss, dass dessen Grossvater einmal eine Rechnung nicht bezahlt hat? Dass er aus einem angeblich «schlechten» Quartier stammt? Zuverlässigere Angaben über die Zahlungsmoral erhält ein Vermieter, wenn er – wie üblich – den alten Vermieter als Referenz anruft. Mehr muss ihn gar nicht kümmern. Der Datenschutzbeauftragte meint, dass die Verknüpfung und Bewertung von Daten nach fragwürdigen Kriterien ebenfalls gesetzwidrig ist: «Kriterien wie Sippenzugehörigkeit sind sicher nicht angebracht.» Pikant: Die Deltavista-Betreiber fallen selber durch, wie ein Test ergab: nur gelb! Wegen Firmenbeziehungen mit negativen Daten...

Der MV Zürich gelangt nun an die Vermieterverbände und seriösen Liegenschaftsverwaltungen. Er lädt sie ein, auf die persönlichkeitsverletzenden Dienste der «Bonitätsprüfer» aus Küssnacht zu verzichten.

Das Factsheet der Firma verrät, dass sie über grössere Datensammlungen verfügt. Es sind nicht nur eine Million Betreuungsauskünfte gespeichert, sondern auch Daten aus dem Handelsregister, über Inkassofälle, Wohnort, Familienverhältnisse, Bevormundungen oder Geburtsdaten. Diese Daten werden miteinander verbunden und personalisiert. Im Jargon der Firma: «Alle risikorelevanten Informationen zu einer Privatperson werden zu einem Wert zwischen 250 und 700 Punkten verdichtet.» Dies ermögliche eine «präzise Risikoabschätzung für alle Mietkandidaten». Denkste. Tests des MV Zürich und der TV-Sendung «Kassensturz» ergaben kuriose Resultate.

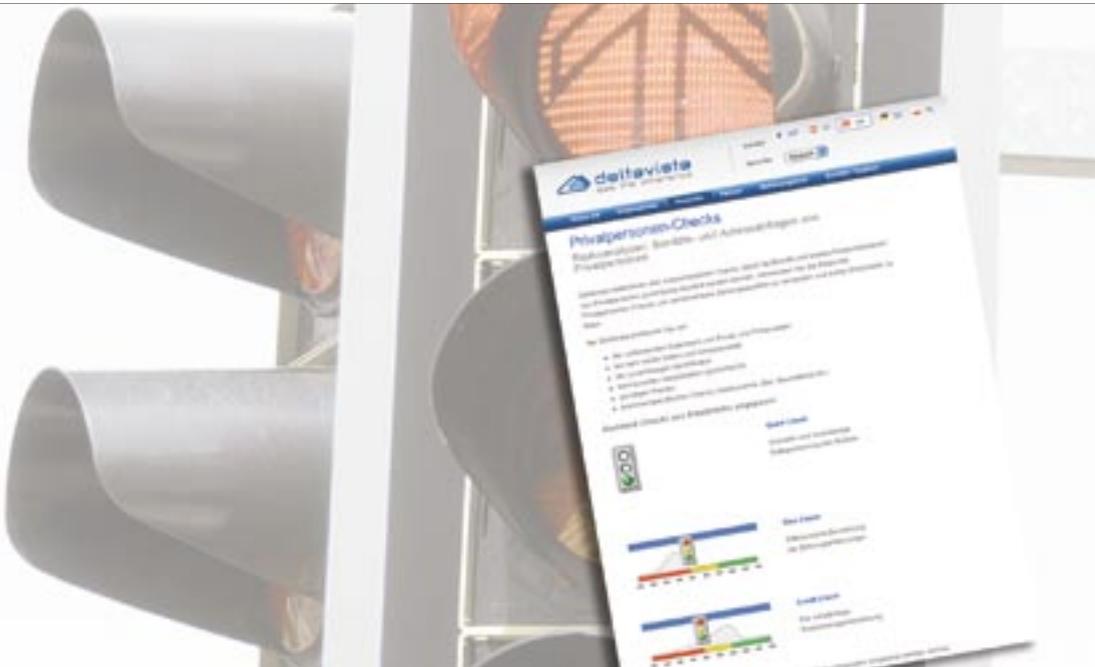
sichtbar: Im Hintergrund werden Millionen von Daten nach undurchsichtigen Kriterien miteinander verbunden und zu einer Aussage über die Bonität einer bestimmten Person gebündelt. Auch wenn der Zusammenhang nichts über die einzelne Person aussagt.

MV Zürich schaltet Datenschutzbeauftragten ein

«Elektronische Sippenhaftung» nennt dies das MV Zürich-Geschäftsleiter Niklaus Scherr. In der TV-Sendung «Kassensturz» kritisierte er den zweifelhaften Daten-Cocktail hart. Dank einer Anzeige des MV Zürich führt der eidgenössische Datenschutzbeauftragte Hanspeter Thür nun eine Untersu-

Datenschnüffler

m&w | Datensammler müssen Betroffenen Auskunft über ihre Tätigkeit geben. Schreiben Sie also der Firma Deltavista in Küssnacht und verlangen Sie Auskunft über Ihre persönlichen Daten, die sie gespeichert hat. Einen Musterbrief finden Sie auf der Homepage des MV Zürich (www.mieterverband.ch). Ausserdem können Sie sich die TV-Sendung «Kassensturz» mit dem Beitrag über Deltavista im Internet ansehen (www.kassensturz.sf.tv, Sendung vom 13.5.2008 «Datenschnüffler: So werden Mieter ausspioniert»).



Bildmontage m&w

Bei Deltavista schalten die Ampeln auf Rot.

Euro-Abzocker überall

m&w | **Das Gebaren der Uefa, möglichst viel Geld aus der Fussball-Europameisterschaft herauszuholen, findet Nachahmer im Wohnungsmarkt. Vermieter, aber auch Mietende bieten temporären Wohnraum zu Horrorpreisen an.**

Den Vogel schießt wohl die Immobilienfirma Swiss Immo trust AG aus Kaiseraugst ab: Sie bietet Euro-08-Fans sanierungsbedürftige Wohnungen in Oberwil – wenige Kilometer von Basel – an. Für 415 Franken Miete – pro Nacht. Das macht für drei Wochen stolze 8'715 Franken. Im In-



serat heisst es: «Funktionell eingerichtete Wohnung mit acht Schlafplätzen, ideal für Gruppen.» Und konkret heisst das: Es werden ein paar Betten in die Wohnung gestellt und ein Frühstück serviert. Für die Vermieterin ist dies ein günstiges Angebot: Man rechne mit einem Bettpreis von 75 Franken pro Nacht, was dem Niveau von Jugendherbergen entspricht. «Schlicht eine Frechheit», kommentiert Urs Thrier, Geschäftsleiter des MV Baselland.

Langjährige Mieter mussten ausziehen

Was die Sache jedoch schlimm macht: Die Euro-Abzocker haben zuvor den 28 Mietparteien, die in der Siedlung wohnten, die Kündigung ausgespro-

chen. Die Liegenschaft werde total saniert und umgebaut. Alle mussten auf Ende März ausziehen. Ein bewilligtes Bauprojekt lag zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht vor. Langjährige Mietende mussten umziehen, darunter auch eine krebskranke Rentnerin, die kaum gehen kann und schwer pflegebedürftig ist. Da die Wohnungen leer stehen, aber noch nicht umgebaut werden können, kamen die Besitzer auf die Idee, sie als «Zwischenlösung» Euro-08-Fans anzubieten. Und so einen kräftigen Reibach zu machen.

Nicht nur Vermieter sind vom Abzocker-Virus befallen, sondern leider auch Mietende. Ein Blick auf die Internetseite der Aktion Sleep-In (www.sleep-in.ch) enthüllt, dass auch Mieter Kasse machen und sich von logensuchenden Fans schöne Ferien finanzieren lassen wollen. So wird in Schaffhausen ein Bett für 3'000 Franken oder ein Zimmer in Affoltern am Albis für 1'500 Franken angeboten. In Zürich als Spielort ist die Verlockung am grössten. Jedenfalls bei dem Anbieter, der eine möblierte Einzimmerwohnung während drei Wochen für 3'000 Franken anpreist. Diejenigen, welche die Aktion Sleep-In aufgezogen haben, mahnen zwar Fair Play an, offensichtlich nicht bei allen mit Erfolg. Fussball – eine Profitmaschine mit Ansteckungspotenzial.

> NEWS

MV Ostschweiz steigert Mitgliederzahl

Der vor zwei Jahren fusionierte MV Ostschweiz (Kantone Thurgau, St. Gallen und Appenzell-Ausserrhodan) hat im Jahr 2007 seinen Mitgliederbestand um 1,5% auf insgesamt 4'961 Mitglieder gesteigert. Dies konnte Präsident Heinz Brunner an der Mitgliederversammlung in Kreuzlingen bekannt geben. In der Beratungstätigkeit lagen Probleme im Zusammenhang mit den Heiz- und Nebenkosten, der Wohnungsübergabe sowie von Mietzins erhöhungen wegen des Hypozinsanstiegs im Vordergrund.

EnergieSchweiz



Michael Kaufmann ist Vizedirektor des Bundesamtes für Energie, Programmleiter EnergieSchweiz und Mieter in Bern

Cool rechnen im Erdölschock

In wenigen Tagen werde wohl auch ich meine Nebenkostenabrechnung erhalten. Der Schock ist mir gewiss, denn nochmals sind die Ölpreise massiv gestiegen und ich als Mieter berappe diese Preishausse aus meinem Sack. Bezahle für einen Rohstoff, der langsam ausgeht und der immer mehr zur Luxusware wird. Der hohe Preis kommt den Ölscheichs zugute und all jenen, die dazwischen verdienen. Die Schweizerinnen und Schweizer haben bei leicht sinkendem Verbrauch an Heizöl in den letzten vier Jahren 4 Milliarden Franken zusätzlich ausgegeben. Einfach so, nur wegen der gestiegenen Preise.

Das ist absurd, denn wir hätten diese vier Milliarden besser in Gebäudesanierungen und den Ausstieg aus dem Heizöl eingesetzt. Damit hätten wir nämlich nicht nur Gebäude aufgebessert und den Wohnkomfort gesteigert. Damit hätten wir auch sehr viele Heizkosten gespart. Saniert man nämlich ein Haus aus den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts gemäss neuestem Stand der Technik, senkt das sofort die Energiekosten um 60 Prozent. Man rechne!

Die Mietenden sind jene, die am Ende der Verbrauchskette die Energiekosten zu bezahlen haben. Deshalb ist es wohl gescheit, nicht nur cool zu rechnen, sondern die Gebäudebesitzer und Gebäudeverwaltungen aufzufordern, jetzt sehr rasch energieeffiziente Sanierungen zu realisieren. Und gescheit ist es auch, auf politischer Ebene Massnahmen zur Unterstützung von intelligenten Gebäudesanierungen zu verlangen. Vielleicht kosten damit die Gebäude dann etwas mehr, sicher aber werden die Heiznebenkosten gewaltig sinken.

In 30 bis 50 Jahren wird Erdöl unerschwinglich teuer sein. Wer jetzt mit seinem Gebäude aus dem Heizöl aussteigt und statt dessen die neueste Gebäudetechnik anwendet, kann sich vor weiteren Preisschocks retten. Schocks können sehr heilsam sein. Als Mieter bin ich spätestens jetzt aufgewacht. Und kann richtig reagieren.

mp

Wir suchen per sofort oder nach Vereinbarung für das

Sekretariat der Zeitschrift «mietrechtspraxis»

eine Mitarbeiterin/einen Mitarbeiter mit vorzugsweise kaufmännischer Ausbildung, guten Kenntnissen im Umgang mit EDV-Anwendungen (MS Word, Datenbanken, Internet) und stillichem Deutsch, die/der selbständiges und exaktes Arbeiten gewohnt ist und sich mit juristischen Texten auskennt.

Die «mietrechtspraxis» erscheint 4mal jährlich und publiziert Aufsätze und Entscheide zum Mietrecht. Sie schreiben die Texte nach Diktat, formatieren vorhandene Texte und richten die Zeitschrift druckreif für das Schlusslektorat ein. Nach einer Einführung durch die Redaktion in Zürich können Sie diese Arbeiten über Internet in Heimarbeit erledigen. Das jährliche Pensum beträgt rund 70 Stunden. Ihre Arbeitszeit planen Sie jeweils in Absprache mit den Mitgliedern der Redaktion.

Wir bieten eine gute Entschädigung auf Stundenlohn-Basis, inklusive Sozialversicherungen.

Weitere Auskünfte zur dieser Stelle gibt Ihnen gerne Peter Macher, Tel. 043 243 40 52.

Ihre Bewerbung mit den üblichen Unterlagen richten Sie bitte an:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz,
Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin, Postfach, 8026 Zürich.

Haben Sie Mietprobleme?



MV 
HOTLINE
0900 900 800

Kurze telefonische Rechtsauskünfte
des schweizerischen Mieterinnen-
und Mieterverbandes
Montag bis Freitag, 9 bis 15 Uhr
Fr. 3.70 je Minute

KAM-oeko-LOGISCH

TEL/FAX 044 272 14 44

www.kamoeko.ch

REINIGUNGSSERVICE

Wohn-, Büro- und Gebäudereinigung, Daueraufträge
aller Art, Zwischenreinigungen, kostenlose Beratung
und Offerte mit Abgabegarantie

UMZUGSSERVICE

Umzüge + Entsorgung + Reinigungen
2 Fachmänner + LKW + Versicherung
Fr. 120.-/Std. Gratisofferte

Finanzkasino?

Haben Sie und wir nicht nötig.

Die Alternative Bank ABS ist Ihre transparente,
ganzheitliche Alternative. Sinnvoll und
sicher für Ihre Anlage, Ihren Kredit, Ihren Alltag.

Der Weg zur echten Alternative:

062 206 16 16, contact@abs.ch,
www.abs.ch

Büros in Olten, Lausanne, Zürich,
Genf, Bellinzona

**ALTERNATIVE
BANK**

www.abs.ch

Alternative Bank ABS
Leberngasse 17
Postfach
4601 Olten

> NEWS

Personenfreizügigkeit: Kündigungsschutz verlangt

Bei der Debatte über die Weiterführung der Personenfreizügigkeit im Nationalrat haben die Mietervertreter Carlo Sommaruga und Anita Thanei einen besseren Schutz vor Kündigungen mit dem Ziel von höheren Renditen verlangt. «Mehr Nachfrage bedeutet höhere Mieten bei Vertragsschluss», betonte Anita Thanei. Das neue Mietrecht, das in der Vernehmlassung ist, bietet dagegen keine Handhabe. Kündigungen, die ausgesprochen werden, um vom Nachmieter einen höheren Mietzins zu fordern, müssten als missbräuchlich gelten. Der Bundesrat lehnte den Antrag als zu weitgehend ab. Bis Redaktionsschluss war noch kein Entscheid gefällt.

Horrorpreise beim Heizöl

Ende Mai erreichte der durchschnittliche Heizölpreis pro 100 Liter (Bezug von 3'000 bis 6'000 Liter) den Rekordwert von Fr. 135.80. So hoch lag er noch nie. Seit Beginn dieses Jahres ist der Heizölpreis um 35 Prozent gestiegen. Innert Jahresfrist hat er sich nahezu verdoppelt und seit 2004 verdreifacht. Grund ist nicht etwa die Knappheit des Öls auf dem Markt, sondern Spekulationen mit diesem Rohstoff. Nach der Subprime-Krise sind Investmentfonds vermehrt auf Rohstoffwerte ausgewichen.

Muss ich den Einbruchschaden bezahlen?



Erika Wagner beantwortet Ihre Fragen.

Frage: Einbrecher haben meine Wohnungstür beschädigt. Die Reparatur kostet 700 Franken. Mein Vermieter weigert sich, diese Kosten zu übernehmen. In meinem Mietvertrag stehe, ich sei zum Abschluss einer Hausratversicherung verpflichtet. Eine solche käme für diesen Schaden auf. Da ich vertragswidrig keine Hausratversicherung abgeschlossen habe, müsste ich selber

die Wohnungstür aufkommen. Stimmt das?
Hotline: Ihr Vermieter ist völlig auf dem Holzweg. Erstens einmal ist die Vertragsbestimmung nicht gültig, dass Sie eine Hausratversicherung abschliessen müssen. Eine solche Versicherung hat nichts mit dem Mietverhältnis zu tun. Somit kann in einem Mietvertrag nicht gültig vereinbart werden, Sie hätten eine solche Versicherung abzuschliessen. Anders verhält es sich beispielsweise mit dem Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung. Da diese auch für Mieter-

schäden aufkommt, kann ein Mietvertrag vorsehen, dass die Mieterschaft eine solche abschliesst.

Aber sogar wenn Sie eine Hausratversicherung abgeschlossen hätten, müsste Ihr Vermieter für die Reparatur der Wohnungstür aufkommen. Denn dabei handelt es sich um einen Schaden, für den nicht Sie verantwortlich sind. Richtig ist, dass die meisten Hausratversicherungen für Gebäudeschäden, die von Einbrechern verursacht wurden, aufkommen. Mieterinnen und Mieter benötigen diesen Schutz aber eigentlich nicht.

Aber sogar wenn Sie eine Hausratversicherung abgeschlossen hätten, müsste Ihr Vermieter für die Reparatur der Wohnungstür aufkommen. Denn dabei handelt es sich um einen Schaden, für den nicht Sie verantwortlich sind. Richtig ist, dass die meisten Hausratversicherungen für Gebäudeschäden, die von Einbrechern verursacht wurden, aufkommen. Mieterinnen und Mieter benötigen diesen Schutz aber eigentlich nicht.

Aber sogar wenn Sie eine Hausratversicherung abgeschlossen hätten, müsste Ihr Vermieter für die Reparatur der Wohnungstür aufkommen. Denn dabei handelt es sich um einen Schaden, für den nicht Sie verantwortlich sind. Richtig ist, dass die meisten Hausratversicherungen für Gebäudeschäden, die von Einbrechern verursacht wurden, aufkommen. Mieterinnen und Mieter benötigen diesen Schutz aber eigentlich nicht.

Bin ich fürs Parkett verantwortlich?

Frage: Ich ziehe demnächst aus. Meine Wohnung ist mit einem Spannteppich ausgestattet, der von meinem Vormieter verlegt wurde. Im Protokoll, das bei meinem Einzug erstellt wurde, steht: «Spannteppich vom Vormieter übernommen.» Nun verlangt meine Vermieterin, dass ich diesen Teppich bei meinem Auszug entferne und den darunter liegenden Parkettboden instand stellen lasse. Muss ich das?

Hotline: Nein. Viele Leute meinen, in diesem Fall seien Sie zur Entfernung des Teppichs verpflichtet. Das ist aber ein Irrtum. Sie müssten den Teppich nur dann entfernen, wenn ausdrücklich festgehalten wäre, Sie hätten den Teppich auf Verlangen zu entfernen. Heisst es hingegen nur, er sei vom Vormieter übernommen, dürfen Sie ihn in der Wohnung belassen. Steht überhaupt nichts vom betreffenden Teppich im Mietvertrag oder im Übernahmeprotokoll, dürfen Sie ihn erst recht liegen lassen. Denn in diesem Fall haben Sie die Wohnung mit Teppich übernommen und geben sie auch so wieder zurück. Wer den Teppich ursprünglich verlegt hat, muss Sie nicht interessieren.

Neuversiegelung geht auf Kosten der Vermieterschaft. Liegt der letzte Abschiff noch keine zehn Jahre zurück,

müssen Sie nötigenfalls einen entsprechenden Anteil an die Instandstellung bezahlen.

Bei selbst verlegten Teppichen können bei der Wohnungsabgabe Probleme entstehen.

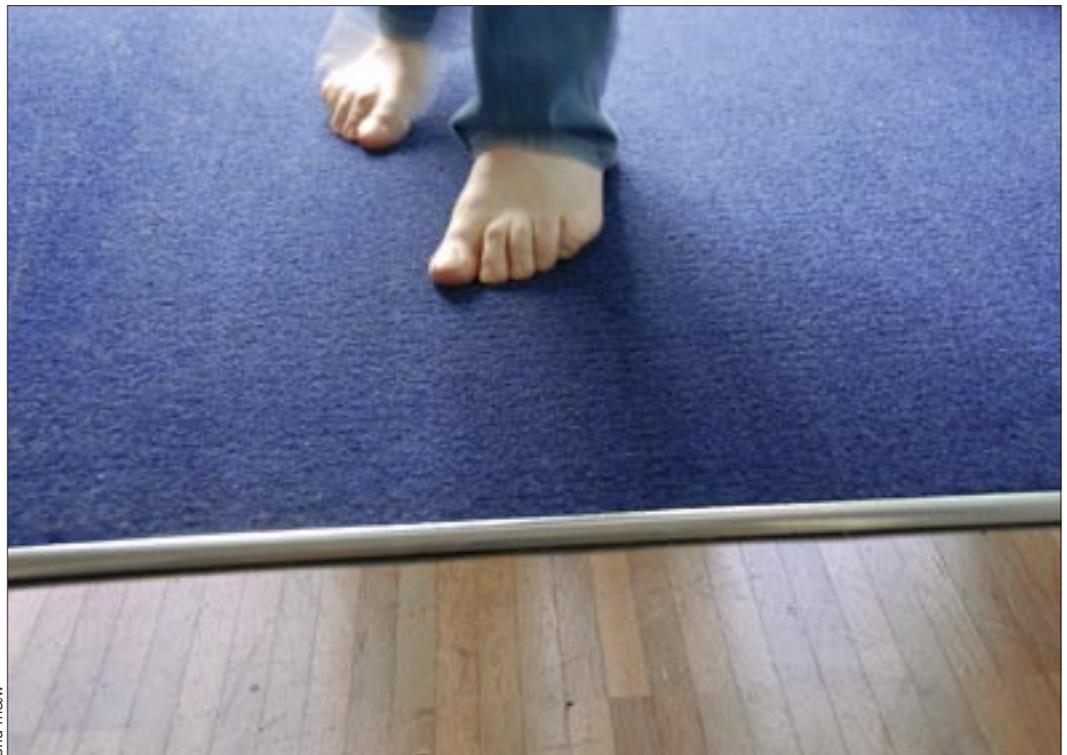


Bild m&w

> NEWS

MV Aargau traf sich bei Kerzenschein

Für einmal lud der MV Aargau seine Mitglieder im Keller des Grand Casino Baden bei Kerzenschein zu einem Apéro ein. Anschliessend fand die Mitgliederversammlung statt. Präsident Martin Brauen konnte auf markant verstärkte MV-Strukturen zurückblicken: Seit Januar 2007 ist lic. iur. Susanne Haeder als juristische Sekretärin zu 50 Prozent angestellt. Fran-

ziska Kohlmeyer hat im August 2007 die Administration mit 80 Stellenprozenten übernommen. Mit der Erweiterung der Pensen auf der Geschäftsstelle folgte man einem langjährigen Anliegen der scheidenden Mitarbeiterin Vreni Langone. Sie wurde per Akklamation in den Vorstand gewählt und ist weiterhin für die Buchhaltung des MVAG zuständig.

Euro 08: Gelassenheit ist das beste Rezept

Allein macht Fussball keinen Spass. Viele Fans werden ihren Fernseher auf den Balkon oder in den Garten stellen und auf diese Weise ihre Umgebung am Sportgeschehen teilhaben lassen. Ist das erlaubt? Nur beschränkt. Einen Fernseher darf man abends höchstens bis 22 Uhr in sehr mässiger Lautstärke im Freien laufen lassen. Ansonsten handelt es sich um eine Ruhestörung, gegen welche die Vermieterschaft oder die Polizei einschreiten muss. Das gilt grundsätzlich auch während der Euro 08. Wer jedoch kein Spielverderber sein will, sollte sich nicht vorschnell über Lärm beschweren. Eine gewisse Grosszügigkeit ist unerlässlich, damit die Euro zum stimmungsvollen Fest wird.

Etwas anders verhält es sich rund um die Fanzonen und Stadien. In diesen Bereichen ist ein erhöhter Lärmpegel unvermeidlich. Grundsätzlich gelten dort die Ruhevorschriften, welche die örtliche Bewilligungsbehörde aufgestellt hat. Solange in einer Fanzone geräuschvoller Festbetrieb herrscht, muss man es als Anwohnerin oder Anwohner in unmittelbarer

m&w | Während der Euro 08 befindet sich die Schweiz im Ausnahmezustand. Auch in vielen Wohnsiedlungen wird tüchtig gefeiert. Damit Fans und Muffel einander nicht ins Gehege kommen, ist Gelassenheit, Rücksicht und Toleranz gefragt.

Umgebung mit den Ruhevorschriften auch nicht so genau nehmen. Sofern man keine zusätzliche Störung verursacht, ist gegen das Fernsehen im Freien und lautstarke Freudenkundgebungen nichts einzuwenden.

Länderfahnen aufhängen

Um ihren Favoriten anzufeuern, hängen viele Fussballfans die Landesfahne gut sichtbar ans Haus. Auf jeden Fall erlaubt ist das in einem Eigenheim. Für Mieterinnen und Mieter ist der Grundsatz massgebend, dass sie in ihrer Wohnung ein normales Leben führen dürfen. Und dazu gehört auch, sich zu einer bestimmten Nationalmannschaft zu bekennen und eine entsprechende Fahne aufzuhängen.

Auf jeden Fall erlaubt ist eine Landesfahne auf dem Balkon und am Balkongeländer. Denn dabei handelt es sich um einen Bereich, den man zum ausschliesslichen Gebrauch gemietet hat und folglich entsprechend nutzen

darf. Die Fassade ausserhalb des Balkons und das gemeinsame Dach eines Mietshauses darf man grundsätzlich hingegen nicht ohne Zustimmung der Vermieterschaft nutzen.

Solange sich niemand daran stört, sollte aber auch diese Regel während der EM etwas grosszügig gehandhabt werden. Ohne triftigen Grund sollte die Vermieterschaft das Aufhängen von Fahnen an Fassaden und auf dem Dach jedenfalls nicht verbieten. Unzulässig ist es zweifellos, den Nachbarn mit einer Fahne die Sicht zu verdecken – ausser diese sind damit einverstanden.

Rechte der Fussballmuffel

In den Host Cities wird das Leben während der Euro 2008 nicht ohne Einschränkungen abgehen. In den Quartieren rund um die Stadien wird der Zugang aus Sicherheitsgründen eingeschränkt. Fahrzeuge können zu ge-

Fortsetzung auf Seite 13



Zürcher Zollfreilager ohne günstige Wohnungen?

In einigen Jahren will die private Zollfreilager AG ihren Standort in Zürich aufgeben und nur noch in Embrach wirtschaften. Das 70'000 Quadratmeter grosse Areal mitten in der Stadt wird für eine Wohnüberbauung frei. Dort hat es Platz für rund tausend Wohnungen – eine einmalige Situation. Dazu muss das Industrieareal in die Wohnzone umgezogen werden. Der Zürcher Gemeinderat hat bereits zugestimmt. Doch linksgrüne Kreise – darunter auch Exponenten des MV Zürich – haben ein Referendum lanciert.

Günstige Wohnungen sichern

Sie fordern, dass die Stadt mit der Eigentümerin nochmals verhandelt, um sicher zu stellen, dass auf dem Areal auch günstige Wohnungen gebaut werden. Konkret: 30 Prozent sollen von Genossenschaften gebaut werden.

Fortsetzung von Seite 12

wissen Zeiten nur mit einer Sonderbewilligung einfahren. Auch die Fanzonen können zur Sperrung gewisser Strassen führen.

Können die betroffenen Anwohnenden und Gewerbetreibenden deswegen eine Mietzinsreduktion verlangen? Das ist eine offene Frage. Dagegen spricht, dass die betreffenden Einschränkungen auf ein nationales Grossereignis zurückzuführen sind und von den zuständigen Behörden nach sorgfältiger Abwägung aller Interessen bewilligt wurden. Schliesslich dienen die verfügbaren Einschränkungen auch dem Schutz der Anwohnenden und der örtlichen Geschäftsinhaber. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt den Betroffenen jedenfalls, die Sache möglichst gelassen zu nehmen und nicht die Rolle des Spielverderbers zu übernehmen.

Ruedi Spöndlin

Anzeige

AVIS

**Vorzugskonditionen
für MV-Mitglieder**

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

Unter www.avis.ch, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter «Dienstleistungen».

m&w | **In Zürich ist ein Streit um das frei werdende Zollfreilager-Areal in Albisrieden entbrannt. Darauf sollen tausend neue Wohnungen gebaut werden. Doch können sie sich die Zürcherinnen und Zürcher auch leisten?**

den. «Ohne sie entstehen wieder nur teurere Wohnungen, die sich die meisten Stadtzürcher nicht leisten können», argumentiert AL-Gemeinderat und MV-Sekretär Walter Angst. Das heisst: vier Zimmer ab 3'000 Franken und noch viel mehr pro Monat.

«Züri» ohne Gemeinnützige?

Die Befürchtung ist nicht grundlos. Die Zollfreilager AG hat unmissverständlich verlauten lassen, dass sie «mehr aus dem Areal herausholen» wolle. Also stehen die Erträge im Vordergrund. Man will sich künftig als Immobilienfirma betätigen. Kapital ist reichlich vorhanden: Die AG gehört zu 44% der Axa-Winterthur-Versicherung. Mit dem Wohnungsbau winken im boomenden Zürich zwei-

fellos gute Renditen. Soll in Zürich, wo der gemeinnützige Wohnungsbau eine grosse Tradition hat, ausgerechnet auf der grössten noch freien Fläche ein ausschliesslich renditeorientierter Wohnbau erfolgen? Oder muss nicht die Stadt dafür besorgt sein, dass dort bezahlbare Wohnungen errichtet werden? Das ist der Kern der Streitfrage. Man könne Privaten nicht vorschreiben, was sie bauen dürften, sagen die Verfechter der beschlossenen Umzonung. Man könne mit politischem Druck eine bessere Lösung erreichen, sagen die Kritiker und begründen so ihr Referendum, für das jetzt Unterschriften gesammelt werden. Apropos politischer Druck: Auch die städtische Pensionskasse ist Aktionärin der Zollfreilager AG...

Das grosse Zollfreilager-Areal in Zürich wird für den Wohnbau frei.



Bild m&w

Rechtsberatung – Mitgliedschaft – Versicherungen



Bei Ihrem lokalen MV werden Sie kompetent beraten.

AARGAU
MV Aargau, PF, 5600 Lenzburg 2
 www.mvag.ch, e-mail: mvag@mvag.ch
 Rechtsberatung: 062 888 10 38
Telefonische Rechtsberatung:
 Nur für Mitglieder: Di 13–17h,
 Allgemein: Mo und Di 8–12h, Do 14–18h,
 Sa 8–12h
 Sekretariat: Mo bis Fr 8–12h

BASEL/BASELSTADT
MV Basel
MV Baselland & Dorneck-Thierstein
 Clarastrasse 2, PF 396, 4005 Basel
 Tel. 061 666 60 90 (keine Rechtsaus-
 künfte) Fax 061 666 60 98
 Mo–Fr 9–12h, Mo–Do 13–16h
Telefonische Rechtsberatung (Hotline):
 Tel. 061 666 69 69, Mo–Fr 9–12h,
 Mo–Do 13–16h
Persönliche Rechtsberatung Basel:
 Mo bis Do 17–18.30h (Di und Mi nur
 für Mitglieder), Clarastrasse 2
Persönliche Rechtsberatung Binningen:
 Di 17.30–19h (Einlass bis 18.30 h)
 Curt Goetz-Str. 1 (Gemeindeverwaltung)
Persönliche Rechtsberatung Liestal:
 Mo 17.30–19h, Rebgrasse 15
Persönliche Rechtsberatung Reinach:
 Mi 17.30–19h (Einlass bis 18.30 h) Haupt-
 strasse 10 (Gemeindeverwaltung)
Persönliche Rechtsberatung Pratteln:
 Do 17.30–19h, Oberfeldstrasse 11A

BERN
MV Kanton Bern
 Monbijoustrasse 61, 2. Stock,
 3007 Bern, PF, 3000 Bern 23,
 Tel. 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-
 Schönbühl, Steffisburg, Thun
Sprechstunden für alle Orte nur nach
Voranmeldung bei der Geschäftsstelle:
 Tel. 0848 844 844.
 Bitte sämtliche Unterlagen mitbringen.

FREIBURG
MV Deutschfreiburg,
 PF 41, 3185 Schmitthen, Tel. 026 496 46
 88 (keine tel. Rechtsauskünfte), e-mail:
 mieterverband.deutschfreiburg@gmx.ch
 Sekretariat: Margot Rumo-Spicher
Rechtsberatung Düdingen:
 «Stiftung Drei Rosen» (Lokal Spiel-
 gruppe) Alfons-Aeby-Strasse 15, jeden
 2. und 4. Mi im Monat, 19.30–20.30h)
Rechtsberatung Murten:
 Deutsche Bibliothek, Deutsche Kirch-
 gasse, jeden 1. + 3. Mo im Monat,
 19–20h
Rechtsberatung Freiburg:
 Altes Bürgerspital, Spitalgasse 2
 jeden 1. + 3. Do im Monat, 19–20h

GLARUS
MV Glarus, Fabiola Ellinger
 Postfach 106, 8868 Oberurnen
 Tel: 055 622 24 28
Rechtsberatung:
 Jeden Donnerstag von 14–17.30h nach
 tel. Voranmeldung bei lic.iur. Dorothea
 Speich, Burgstrasse 16, 8750 Glarus,
 Tel. 055 650 24 65

GRAUBÜNDEN
MV Graubünden, Bahnhofstr. 8,
 7000 Chur
Telefonische Rechtsberatung:
 Di 17–20h, Mi + Fr 12.30–14h
 Tel. 081 253 60 62

LUZERN
MV Luzern
 Mythenstrasse 2, 6003 Luzern
 Tel. 041 220 10 22, Mo–Fr 9–12h
 www.mieterverband.ch/luzern
Rechtsberatung Luzern:
 ohne Voranmeldung Di 17.30–18.30h
 nach tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
 Mi 14–16h, Do 16–19h, Fr 9–12h
Rechtsberatung Sursee: Sozialzentrum
 Herrenrain 12, ohne Voranmeldung
 Do 17.30–18.30

OB- UND NIDWALDEN
**Neu werden sämtliche Dienstleistungen
 vom MV Luzern angeboten:**
MV Luzern, Mythenstrasse 2,
 6003 Luzern
 Tel. 041 220 10 22, Mo–Fr 9–12h
 www.mieterverband.ch/luzern
Rechtsberatung Luzern:
 ohne Voranmeldung Di 17.30–18.30h
 nach tel. Voranmeldung: Mo 9–12,
 Mi 14–16h, Do 16–19h, Fr 9–12h

**ST.GALLEN/THURGAU/
 APPENZELL**
MV Ostschweiz
 Sekretariat: Webergasse 21,
 9000 St.Gallen, Tel. 071 222 50 29
Rechtsberatung:
St.Gallen: Webergasse 21,
 Di 17–19h (ohne Voranmeldung),
 Do 14–19h (nur nach tel. Voranmeldung)
 mit Schreibservice (Fr. 80.–/h)
Heerbrugg: Auerstrasse 25, jeweils
 am 1. Do des Monats 18–19h
 (n. Voranmeldung)
Rorschach: Rathaus, jeweils am 2. Di
 des Monats 18–19h (n. Voranmeldung)

Buchs: Schingasse 6, jeweils am 1. Mo
 des Monats 17–18h
Wattwil: Gemeindehaus, jeweils am
 1. Mo des Monats 17–18h
 (n. Voranmeldung)
Rüti ZH: nach tel. Vereinbarung,
 Tel. 055 240 93 83

Kreuzlingen: Bahnhofstrasse 39
 (Büros der Gewerkschaft Unia),
 Do 18–20h, Voranmeldung möglich,
 während den Schulferien finden keine
 Beratungen statt.
Frauenfeld: Gaswerkstr. 9 (im Hause
 Gewerkschaftsbund Thurgau), jeden Di
 18–19.30h, während den Schulferien
 finden keine Beratungen statt.

Herisau: Haus Windegg 4, jeweils am
 1. und 3. Dienstag des Monats,
 17.30–19h
Telefonische Kurzauskünfte:
 St.Gallen, Mo–Fr 9–12h,
 Tel. 071 222 50 29

Region See und Gaster,
 Mo–Fr 8–11.30 h, Tel. 055 240 93 83
Region Wil, Fr 8–10 h, Tel. 071 913 20 71

SCHAFFHAUSEN
**MV Schaffhausen
 und Umgebung**
 PF 2128, 8201 Schaffhausen
 Tel. 052/624 13 87
Rechtsberatung:
 Arbeitersekretariat des
 Kantons SH, Platz 7,
 8201 Schaffhausen,
 Tel. 052 630 09 01

SCHWYZ
MV Kanton Schwyz
 Postfach, 8854 Siebnen,
 Tel. 055 440 84 64
 Fax 041 822 04 33
 www.mieterverband.ch/schwyz
 mvsvz@bluewin.ch
 Mitgliedschaft Fr. 50.– p.J.
*Wohnungsabnahmen und
 Fachberatung bei Mängeln:*
 Tel. 055 440 84 64
Rechtsberatung:
 Tel. Anmeldung über das Sekretariat

SOLOTHURN
**MV Solothurn
 MV Grenchen
 MV Olten**
 Geschäftsstelle Tel. 0848 062 032
 Mo–Fr 14–17h
MV Solothurn
 Westbahnhofstrasse 1, 2. OG,
 PF 1121, 4502 Solothurn,
 Tel. 0848 06 20 32
Rechtsberatung:
 Mo und Mi 17–19h,
 Westbahnhofstrasse 1, 2. OG,
 4502 Solothurn (MV Baselland und
 Dorneck-Thierstein siehe 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, Tel. 0848
 062 032, täglich von 14–17h
Rechtsberatung:
 Di 17–19h, Stadthaus Olten, Part. links

URI
**Neu werden sämtliche Dienstleistungen
 vom MV Luzern angeboten:**
MV Luzern, Mythenstrasse 2,
 6003 Luzern
 Tel. 041 220 10 22, Mo–Fr 9–12h
 www.mieterverband.ch/luzern
Rechtsberatung Luzern:
 ohne Voranmeldung Di 17.30–18.30h
 nach tel. Voranmeldung:
 Mo 9–12, Mi 14–16h, Do 16–19h,
 Fr 9–12h

WALLIS
MV Wallis
 ASLOCA, Sektion Wallis, Rue des
 Mayennets 27, Postfach 15, 1951 Sitten
Rechtsberatung Brig-Glis:
 Advokaturbüro Marie-Therese Schwery,
 Alte Simplonstrasse 3, jeden 2. und 4.
 Montag des Monats, 18–20h,
 Tel. 027 923 42 24
Siders, Rte de Sion 3, Café le Président
 Mo ab 18.30–20.30h, Tel. 027 322 92 49
Sitten, Sekretariat Rue des Mayennets
 27, 1951 Sion, Tel. 027 322 92 49
 Mo 9–11h und 14–17.30h,
 Voranmeldung erwünscht
 Mo–Di 8.30–11.30h, Tel. 027 322 92 49

MV Oberwallis
Rechtsberatung Visp:
 Bahnhofplatz 13, 5. Stock
 2. und 4. Mi 18–20 Uhr

ZUG
MV des Kantons Zug
 Sekretariat: Industriestr. 22, PF 732,
 6301 Zug, Tel. 041 710 00 88,
 Fax 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, Tel. 041 710 00 88.
 Persönliche Rechtsberatung für
 Nichtmitglieder kostenpflichtig:
 Oswaldgasse 18 (vis-à-vis Stadtbli-
 othek), 6300 Zug Fr 17–19h

ZÜRICH
MV Zürich
 Sekretariat:
 Tellstr. 31, 8026 Zürich,
 Tel. 044 296 90 20. Fax 044 296 90 26
 www.mieterverband.ch/zueric
Geschäftsstellen:
Zürich: Tellstr. 31, 8026 Zürich,
 Tel. 044 296 90 20
 Mo–Fr 9–12h, 13.30–17h (Andere
 Öffnungszeiten für Rechtsberatung)
Winterthur: Obertor 46, 8400 Winterthur,
 Tel. 052 212 50 35 Mo–Mi/Fr 14–17h (An-
 dere Öffnungszeiten für Rechtsberatung)

Rechtsberatung:
Geschäftsstelle Zürich:
 Mo–Mi 15.30–18h; Do 15.30–19h
 Beratung nach telefonischer Vor-
 anmeldung: Tel 044 296 90 25
Geschäftsstelle Winterthur:
 Mi und Do 18.15–20.15h (Termine am
 Freitagnachmittag für Mitglieder nach
 tel. Vereinbarung)

Bülach: Sekretariat Unia, Müsegg 3,
 Di 18.30–19.30h
Dietikon: Stadthaus Dietikon,
 Bremgartnerstrasse 22, Trauzimmer,
 2. Stock, (Warteraum Cafeteria)
 Mi 17.30–19h (geschlossen während
 Schulferien)

Noch bis Ende Juni: **Regensdorf:**
 Kath. Pfarreizentrum, Schulstr. 112,
 Di 18.30–19.30h

Rüti: Eichwiesstr. 2, 055 240 93 83
 (tel. Voranmeldung)

Stäfa: Kronenstr.9, 044 928 19 98
 (tel. Voranmeldung)

Wädenswil: Schulhaus Eidmatt 1,
 2. Stock, Zi 5, Eidmattstr. 15,
 Mi 19–20.30h
 (geschlossen während Schulferien)

So können Sie MV-Verlagsprodukte bestellen:

- Per E-Mail: info@mieterverband.ch
- Direkt auf der Homepage: www.mieterverband.ch unter MV Dachverbände «Deutschschweiz»«Drucksachen»
- Schriftlich, indem Sie auf dieser Seite die gewünschten Verlagsprodukte ankreuzen und die **ganze Seite einsenden** an: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, Postfach 2271, 8026 Zürich oder faxen 043 243 40 41.

Bestelltalon

Bitte senden Sie mir die unten angekreuzten Produkte.

- Ich bin MV-Mitglied Ich bin nicht MV-Mitglied
 Ich wünsche MV-Beitrittsunterlagen

Meine Adresse:

Name: _____

Vorname: _____

Strasse: _____

PLZ / Ort: _____

Telefon-Nummer (für Rückfragen): _____

Broschüren

Preis pro Broschüre:
 Fr. 6.– (+ Porto) für MV-Mitglieder
 Fr. 8.– (+ Porto) für Nichtmitglieder

Mietzinserrhöhung (24 Seiten)
 Überprüfen Sie Mietzinserrhöhungen auf ihre Berechtigung hin! Sie können insbesondere ausrechnen, ob sämtliche früheren Hypozinssenkungen richtig gutgeschrieben wurden.

Mietzinssenkung bei Hypothekarzinsabschlüssen (36 Seiten)
 Bei sinkenden Hypozinsen haben MieterInnen ein Anrecht darauf, dass ihnen die Vermieter die Kosteneinsparung in Form einer Mietzinsreduktion weitergibt. Mit Rechnungsbeispielen und Musterbrief.

Nebenkosten und Heizungsabrechnung (28 Seiten)
 Damit Sie nur das bezahlen, was Sie wirklich müssen! Mit Muster von korrekten Heizungsabrechnungen und Musterbriefen. Beilage: Heizölpreise.

Abschluss eines Mietvertrages (28 Seiten)
 Was haben die einzelnen vertraglichen Festlegungen für Konsequenzen?

Mängel an der Mietsache (28 Seiten)
 Rechte und Pflichten von Mieter- und Vermieterschaft bei der Behebung und Abgeltung von Mängeln, die nicht durch die Mietenden verschuldet sind.

Der vorzeitige Auszug (24 Seiten)
 Wie Sie dabei alle Klippen erfolgreich umschiffen. Musterbriefe. Beilage: Formular für MietinteressentInnen

Kündigung (28 Seiten)
 Wie man richtig kündigt, was der Vermieter erhalten muss und wie man zu einer Mieterstreckung kommt. Beilage: Kündigungformular.

Problemlos Zügeln (28 Seiten)
 Praktische Hilfe für den gut organisierten Umzug (die mierechtlichen Fragen zum Umzug sind in der Broschüre «Auszug und Einzug» behandelt).

Auszug und Einzug (32 Seiten)
 Antwort auf alle mierechtlichen Fragen zu diesem Thema.

Paritätische Lebensdauertabelle (80 S.)
 Die Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen

Wie darf ich meine Mietwohnung verändern? (20 Seiten)
 Was müssen MieterInnen bei der Gestaltung ihres Heims beachten? Mit Checklisten, Tips und «Bausteinen» für vertragliche Regelungen.

Gemeinsam Wohnen/Untermiete (20 S.)
 Wie Konkubinate und Wohngemeinschaften ihre Mietprobleme lösen können. Mit Vertragsmustern und Musterbriefen.

Das Mietrecht: Gesetz und Verordnung (72 S.)
 Alle Bestimmungen im praktischen Taschenformat mit nützlichen Tabellen.

Daten und Adressen zum Mietrecht (120 S.)
 Handliches Nachschlagewerk mit vielen aktualisierten Daten.

Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Miete in der Schweiz (20 S.)
 Die wichtigsten Daten, Fakten und Zusammenhänge auf einen Blick.
 Fr. 8.– / Nichtmitglieder Fr. 10.– (+ Porto)

Formulare

Mängelliste / Wohnungsabnahmeprotokoll
 3-teilig mit je 2 Durchschlägen und Deckblatt mit Lebensdauertabelle. Fr. 4.– (+ Porto)

Mietvertrag
 3-teilig mit 1 Kopie und allgemeinen Bedingungen. Das korrekte und hilfreiche Mietvertragsformular. Fr. 4.– (+ Porto)

Untermietvertrag
 2-teiliges Formular mit 2 Kopien und Deckblatt mit wichtigen Angaben zu Untermiete. Fr. 4.– (+ Porto)

Merkblätter

Die Merkblätter können kostenlos bestellt werden.

Mierechtliche Formvorschriften
 Fristen, Termine und Zustellungen

Haustiere in der Mietwohnung
 Hund und Katz, Fisch und Vogel: Was ist in der Mietwohnung erlaubt?

Jetzt aktuell:



Peter Macher, Jakob Trümpy
«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»
 (244 Seiten)
 Aktualisierte Neufassung 2008
 Der Ratgeber gibt einen praxisnahen Überblick über die wichtigsten Probleme des Mietrechts. Mit vielen Beispielen, Musterbriefen und Anleitungen.
 Mitglieder Fr. 20.– / Nichtmitglieder Fr. 28.– (+ Porto)

Das Mietzinsdepot
 Was Mieterinnen und Mieter über das Mietzinsdepot wissen müssen

Frieren in der Mietwohnung
 Rechtsstreitigkeiten um das Raumklima

Keine Angst vor der Schlichtungsbehörde
 Wie das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde abläuft.

Wohnungsreinigung
 Was man im Umgang mit Reinigungsinstituten beachten muss.

Mietrechtstips für junge Mieterinnen und Mieter
 Kurzinformationen für Junge, die erstmals eine Wohnung beziehen.

Die Rechte als Hauswart/in
 Was Sie als Hauswart/in im Nebenamt wissen sollten!

Haushaltsschädlinge
 Alles über die ungeliebten Gäste.

Fachzeitschrift

«mietrechtspraxis/mp»
 Immer über die aktuellste mierechtliche Rechtsprechung orientiert sein: mietrechtspraxis/mp, die Fachzeitschrift für schweizerisches Mietrecht (erscheint vierteljährlich) Fr. 82.–

Bücher und DVD

Mietrecht für Mieterinnen und Mieter von Macher / Trümpy (244 Seiten)
 Neuaufgabe des bewährten praktischen Führer durch den mierechtlichen Dschungel
 für Mitglieder Fr. 20.– (+ Porto)
 für Nichtglieder Fr. 28.– (+ Porto)

Wohnungsordner
 Den Wohnpapierkrieg im Griff. Mit Register, Tipps und den Broschüren «Lebensdauertabelle» und «Gesetz und Verordnung».
 Fr. 20.– (+ Porto)

Abschied von der Hypozinskoppelung
 10minütige DVD über das Problem der Hypozins-Mietzins-Kopplung
 Fr. 20.– (+ Porto)

IWB stellen Mietenden den Strom ab

Durch die Energiesperre können erhebliche Schäden an Ihren Geräten entstehen, für die wir jede Haftung ablehnen», teilten die Industriellen Werke Basel (IWB) der Mieterschaft an der Reinachstrasse 66/68 Anfang Mai mit. Grund des Schreibens: Die Vermieterin, die Firma Biomex AG, hatte die Rechnung für den Energiebezug für die allgemeinen Anlagen im Haus (Heizung, Licht im Treppenhaus und Keller) nicht bezahlt. Selbst die Androhung, die Energielieferung zu unterbrechen, nützte nichts.

Die Mieter waren durch das Schreiben beunruhigt und wandten sich an den MV. «Wir können doch nichts dafür, wenn der Vermieter seine Rechnung nicht bezahlt», tönte es in der Rechtsberatung. Das resolute Vorge-

m&w | **Die Industriellen Werke Basel stellen in Mietobjekten Strom und Warmwasser ab, wenn der Vermieter die Rechnung nicht bezahlt. Leidtragende sind aber die Mietenden. Der MV Basel geht nun rechtlich gegen diese fragwürdige Praxis vor.**

hen der IWB ist nach Ansicht des MV nicht statthaft. Beat Leuthardt, Leiter der Rechtsberatung: «Die Mieter haben ihre Rechnungen bezahlt, ihnen darf kein Schaden entstehen.» Die IWB seien als öffentliche Anstalt zur Lieferung der Energie verpflichtet.

IWB fackeln nicht mehr lange

Da in letzter Zeit mehrere Vermieter Strom und Warmwasser nicht bezahlt haben, haben die IWB nach eigenem Bekunden die Praxis verschärft: Sie fackeln nicht mehr lange und kippen den Schalter, wenn jemand trotz Androhung die Rechnungen nicht begleicht. Laut Beat Leuthardt sind

Fälle bekannt, wo Mietende ohne Allgemeinstrom und Licht in Gang und Keller auskommen müssen, weil die IWB ihre Drohung wahrgemacht haben. Seit den Androhungen, so ein IWB-Sprecher, sei die Zahlungsmoral deutlich besser geworden. Das tröstet Leuthardt wenig. Er hält dafür, dass unbeteiligte Dritte nicht durch eine Energiesperre geschädigt werden dürfen und eine solche Massnahme wegen ihrer unzumutbaren Auswirkungen gemäss IWB-Gesetz unzulässig ist. Mit einer Aufsichtsbeschwerde sowie einem Rechtsverfahren will der MV Basel sicherstellen, dass die Knebelpraxis der IWB aufgehoben wird.

> URTEILE

Übergang einer Entschädigungsvereinbarung auf den Erwerber des Mietobjekts

Eine vom Vermieter eingegangene Verpflichtung, dem Mieter die im Rahmen eines Geschäftsübernahmevertrags geleistete Goodwill-Entschädigung bei Vermieterkündigung zurückzuerstatten, geht nicht auf den Erwerber des Mietobjekts über. Zwar sind Miet- und Geschäftsübernahmevertrag miteinander verknüpft. Das führt indessen nicht dazu, dass auch die Entschädigungsvereinbarung auf den Erwerber übergeht.

Bundesgerichtsentscheid, 1. Zivilabteilung, 4C.84/2007 vom 5. Juli 2007; Originaltext franz. Publ. in mp 4/07

Mietverhältnis im Konkurs

Die ausgeschlagene Erbschaft eines Mieters wird nach den Regeln des Konkurses liquidiert. Weder der Tod des Mieters, noch die Ausschlagung der Erbschaft setzen dem Mietvertrag ein Ende. Vielmehr muss die Konkursverwaltung den Mietvertrag kündigen. Versäumt sie dies, werden die Forderungen aus Mietvertrag mit Fälligkeit nach der Konkurseröffnung zu Masseverbindlichkeiten. Mietzinsausstände aus einem Zeitraum vor Konkurseröffnung bleiben dagegen Konkursforderungen.

Bundesgerichtsentscheid, 4C.252/2005 vom 6. Februar 2006; Originaltext franz. Publ. in mp 4/07

Unwirksame Kündigung aus wichtigen Gründen und wegen Sorgfaltspflichtverletzung

Eine ausserordentliche Kündigung wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht setzt voraus, dass die Vertragsverletzung trotz erfolgter schriftlicher Abmahnung andauert (E. 4.4). Die ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen ist nur wirksam, falls die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Wenn der Mieter entsprechend der vertraglichen Vereinbarung die detaillierte Buchhaltung zur Ermittlung des Umsatzmietzins vorlegt, zusätzliche Unterlagen indessen verweigert, liegt keine Unzumutbarkeit vor (E. 5.3).

Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 4C.48/2007, 31. Juli 2007; Originaltext ital. Publ. in mp 1/08

Ausserordentliche Kündigung wegen Untermiete

Wird das Mietobjekt ohne Zustimmung des Vermieters untervermietet, kann dieser unter Umständen ausserordentlich wegen schwerer Verletzung der Sorgfaltspflicht kündigen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung zu Recht hätte verweigern dürfen und dass die Untervermietung für den Vermieter oder die Hausbewohner eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht.

Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 4A_217/2007, 4. September 2007; Originaltext franzw. Publ. in mp 1/08



Stimmt Ihre Adresse?

Wir möchten die Adresskartei von M&W aktuell halten. Ziehen Sie demnächst um? Stimmt Ihr Adressaufdruck auf dieser Seite nicht? Teilen Sie es uns mit! Sie helfen uns, Postgebühren zu sparen. Vielen Dank!

Alte Adresse:

Neue Adresse:

Ich erhalte jeweils mehr als ein Exemplar. Bitte nur 1x senden!

Bitte ausschneiden und einsenden an: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach 2271, 8026 Zürich