

Müssen wir 70% der Renovation bezahlen?



Christoph Steiger beantwortet Ihre Fragen.

Frage: *Unser Mehrfamilienhaus, in dem wir wohnen, wurde kürzlich sanft renoviert. Die Fassade wurde heruntergeputzt und neu gestrichen. Ebenso wurden die Fenster ersetzt. Die alten Fenster waren so morsch, dass sie auseinander fielen. Nun hat uns der Eigentümer eine Mietzinserhöhung angezeigt. Er behauptet, gemäss Gesetz dürfe er 70% seiner Renovationskosten auf die Mieten überwälzen. Stimmt das?*

Hotline: Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) gestattet dem Eigentümer, bei umfassenden Überholungen in der Regel 50–70 Prozent der Kosten als Wertvermehrung auf die Mietzinse zu überwälzen.

Dazu müssen aber zwei Voraussetzungen erfüllt sein. Erstens müssen die Arbeiten umfassend sein. Was genau darunter zu verstehen ist, definiert das Gesetz nicht. Gefordert wird aber ein gewisses finanzielles Ausmass, das beim Ersetzen von alten Fenstern und Neustreichen der Fassade gegeben ist. Zweitens wird in der Gerichtspraxis gefordert, dass die Arbeiten nicht nach Werterhaltung und Wertvermehrung unterschieden werden können. Das ist bei Ihnen nicht der Fall. Es lässt sich rechnerisch ohne grossen Aufwand feststellen, welche Arbeiten dem blossen Unterhalt der Mietsache dienen und welche Arbeiten mit einer Wertvermehrung, im Sinne, dass Sie als Mieterin auch einen Mehrnutzen verglichen mit früher haben, verbunden sind.

Das Neustreichen einer unansehnlichen Fassade ohne zusätzliche Isolierung beispielsweise muss klar als

reine Unterhaltsarbeit bezeichnet werden. Bei den Fenstern ist zu beachten, dass diese nun eine Isolationsverglasung aufweisen. Da besteht ein gewisser Mehrwert, sorgen doch solche Fenster für ein angenehmeres Raumklima, geringere Heizkosten und sind weniger durchlässig für Lärm. Um diesen Mehrwert zu ermitteln, zieht man von den Kosten für die neuen Fenster diejenigen Kosten ab, die beim Ersatz der alten Fenster durch gleichwertige angefallen wären. Um den genauen Prozentsatz zu bestimmen, muss der Eigentümer sämtliche Belege auf den Tisch legen. Erfahrungsgemäss dürfte sich in Ihrem Fall aber der wertvermehrende Anteil der Sanierung auf etwa 30 Prozent der anfallenden Kosten belaufen, also deutlich unter den vom Eigentümer geforderten 70 Prozent. Sie können also diese Mietzinserhöhung mit den besten Aussichten auf Erfolg anfechten.

Zürcher Chöre werten Hinterhöfe auf

Im Mai erschallte in Zürichs Hinterhöfen, von denen es bekanntlich nicht wenige gibt, immer wieder Chorgesang der unterschiedlichsten Art – vom munteren Frauenchor bis zur Jodelgruppe, von der Kindergruppe bis zum singenden Klassenzimmer. Stilistisch deckten die Darbietungen die ganze Palette vom mittelalterlichen Madrigal bis zu Schlager und Musical ab. Selbst Alphornbläser waren dabei. Den Auftakt zu dieser originellen städtischen Gesangsrunde machte Mitte Mai ein Stelldichein von 120 Sängerinnen und Sängern im Hof des Bezirksgebäudes. Das grosse Finale geht am Donnerstag, 1. Juni, im Zeughaushof über die Bühne, mit allen 60 Chören zusammen. 700 Stimmbänder werden unter der Leitung von Michael Gohl erschallen.

Vernachlässigte Hinterhöfe

Wie Andreas Diethelm vom Hofgesangsverein ausführt, geht es nicht nur darum, dass sich Chöre einmal in der Öffentlichkeit präsentieren können und mit ihrem Schaffen das Publikum erfreuen. «Wir wollen auch den Raum vor dem Küchenfenster der Aufmerksamkeit der Anwohnerinnen und Anwohner empfehlen.» Viele Hinterhöfe seien wenig einladend und könnten mit einfachen Massnah-

m&w | **Gute Idee aus Zürich: Chöre treten in Hinterhöfen auf und machen so auf diese meist vernachlässigten Wohnflächen aufmerksam. Macht die Idee auch andernorts Schule?**

men aufgewertet werden. Die Höfe hätten in ihrer Funktion als Begegnungsräume eine grosse Bedeutung. «Sie bilden eine wichtige Voraussetzung für das Entstehen und Gedeihen von nachbarschaftlichen Beziehungen, und sie begünstigen damit auch die soziale Integration und die Identifikation mit dem Ort, wo man wohnt», ist Diethelm überzeugt.

Wenn nun plötzlich an diesen ungewohnten Orten vielfältiger Gesang

erschallt, so zeigen die Chöre damit, dass Hinterhöfe viel Potenzial haben und zu einem Ort der Begegnung werden können – sofern man die Verantwortung für eine passende Gestaltung und Pflege dieses Aussenraums übernimmt. So hoffen die Gesangsgruppen mit dieser soziokulturellen Zielsetzung einen Anstoss für Verbesserungen in Zürichs gewachsener Wohnlandschaft zu geben.

→ www.hofgesang.ch

In die Hinterhöfe soll mehr Leben kommen.



Bild zVg