

# Den Anfangsmietzins anfechten

Wegen hoher Hürden wird vom Recht auf Anfechtung von übersetzten Anfangsmieten kaum Gebrauch gemacht. Schade, denn es könnte sich lohnen.

CATRINA ANGELE

Trotz rekordtiefer Hypothekenzinsen und praktisch keiner oder einer zeitweise sogar rückläufigen Teuerung steigen die Mieten stetig an. In den letzten zwei Jahren hat sich der Mietpreisindex um über 3 Prozent erhöht. Nur ein kleiner Teil dieser Mietzinssteigerungen geht auf Verbesserungen der Wohnungen zurück. Ein Hauptgrund liegt darin, dass die Vermietenden wegen des knappen Angebots bei Wohnungswechseln die Mieten oft stark erhöhen können, ohne Angst haben zu müssen, die Wohnung nicht weitervermieten zu können.

Die Höhe des vereinbarten Anfangsmietzins kann nur unter bestimmten Voraussetzungen angefochten werden. Das ist dann der Fall, wenn sich die Mieterschaft wegen einer persönlichen Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem

örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen sah oder wenn der Mietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Mietsache erheblich erhöht wurde. Als Faustregel ist eine Erhöhung dann erheblich, wenn sie mehr als 10 Prozent beträgt.

## Nur 30 Tage Zeit

Daher sollten umziehende Mieterinnen und Mieter fragen, wie hoch der Mietzins vorher war. Die Vermieterschaft ist verpflichtet, diese Auskunft zu geben. Wichtig ist, dass nicht lange zugewartet wird, da der Anfangsmietzins nur innert 30 Tagen ab Einzug angefochten werden kann.

Eine grosse Hilfe wäre es, wenn die Vermietenden verpflichtet wären, von sich aus auf einem amtlichen Formular die frühere Mietsache anzugeben. Die Kantone können dies vorschreiben. Im Kanton Zürich wurde diese Formularpflicht 2003 leider aufgehoben. Ein solches Formular wäre schnell ausgefüllt. Es bewirkt nicht nur, dass die Mietenden die Höhe der Vormiete und die Gründe für die Erhöhung erfahren. Die Formularpflicht hat auch eine mietzinsdämp-

fende Wirkung, da sie die Hemmschwelle der Vermietenden heraufsetzt, die Mietzinse bei Wiedervermietungen massiv zu erhöhen.

Ein Anfechtungsverfahren birgt immer Risiken. Die Mieterschaft muss beweisen, dass die Anfangsmiete missbräuchlich ist. In der Regel muss also gezeigt werden können, dass mit dem Mietzins eine übergesetzte Rendite erzielt wird oder dass, vor allem bei älteren Liegenschaften, der Mietzins nicht orts- und quartierüblich ist. Diese Beweise sind oft nicht so einfach zu erbringen. Für die Beurteilung der Erfolgsaussichten notwendige Informationen werden von den Ver-

mietenden häufig erst während des Prozesses herausgegeben.

## Hohe Verfahrenskosten

Finden die Parteien vor Schlichtungsbehörde keine Einigung und dringt die Mieterschaft dann auch vor Mietgericht mit der Anfechtung nicht durch, muss sie als unterliegende Partei hohe Verfahrenskosten tragen. Zudem gibt es nur dann einen Kündigungsschutz, wenn der Streit um die Anfangsmiete gewonnen wird.

Es wundert daher nicht, dass vom gesetzlich vorgesehenen Recht zur Anfechtung von missbräuchlichen Anfangsmieten nur selten Gebrauch gemacht wird. Im Kanton Zürich

gibt es trotz sehr hoher Mieten und knappem Wohnungsangebot jedes Jahr nur vereinzelte Anfechtungsfälle. Allerdings haben die explodierenden Mieten in Zürich bereits viele Leute hellhörig gemacht. Die Zahl der Fälle in den Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbandes, bei denen es um den Anfangsmietzins geht, hat sich stark erhöht und in einigen Verfahren konnten bereits Erfolge erzielt werden. Dies zeigt, dass Mietende, die den Anfangsmietzins anfechten, trotz hoher Rechtshürden etwas erreichen können.

**Rechtsberatungsstelle:** Sekretariat Unia, Müsegg 3, Bülach, Di 18.30 bis 19.30 Uhr. [www.mieterverband.ch/ZU](http://www.mieterverband.ch/ZU)



Wer sich wehrt, kann unter Umständen über die Jahre viel Geld sparen. Bild: pd



Catrina Angele, Rechtsberaterin Mieterinnen- und Mieterverband Zürich.

Bild: pd

## TOP-TEN-MUSIK

1 (1)	Kamakawiwo'ole Israel	Over The Rainbow
2 (-)	Black Eyed Peas	Time (Dirty Bit)
3 (-)	Adele	Rolling In The Deep
4 (-)	Cruz T. Feat. K. Minogue	Higher
5 (5)	Duck Sauce	Barbra Streisand
6 (-)	Bruno Mars	Just The Way You Are
7 (-)	Vamps	Memories & Dvd
8 (8)	Empire Of The Sun	We Are The People
9 (-)	Unheilig	Winter
10 (7)	Onerepublic	Good Life

Quelle: cede.ch. Die Singles können über [www.zuonline.ch](http://www.zuonline.ch) bestellt werden.

## GRATIS-TICKETS

### Jörg Schneider in Bülach

Zwei erfolgreiche, verlassene Männer beschliessen, ihrem Dasein ein Ende zu setzen. Doch es kommt anders – unvermittelt sehen sie sich in einen Kriminalfall verwickelt.

Noch einmal zeigen Jörg Schneider und sein Ensemble die himmeltraurige Komödie «Total dureknallt» von Alain Reynaud-Fourton im Unterland, und zwar am Samstag, 5. Februar, um 20 Uhr in der Aula der Kantonsschule Bülach.

Für den Anlass vergeben wir fünfmal zwei Tickets. Schicken Sie uns bis 1. Februar eine Postkarte mit Ihrer Adresse und dem Stichwort «Schneider» an «Zürcher Unterländer», Schulstrasse 12, 8157 Dielsdorf, ein E-Mail an [mixer@zu-online.ch](mailto:mixer@zu-online.ch) oder ein SMS mit dem Keyword «ZU WINS» an 919 (Fr. 1.–/SMS). Vorverkauf: [www.starticket.ch](http://www.starticket.ch) oder Tel. 044 955 04 02 (10–15 Uhr). Infos: [www.witka.ch](http://www.witka.ch). (red)



Bei Jörg Schneider ist alles «Total dureknallt». Bild: pd

## BERATUNG UND STYLING

### Das richtige Make-up für den Winter

Sneeflocken, beissender Wind und eisige Kälte. Besonders empfindliche, leicht gerötete Haut benötigt während der Wintermonate ein grosses Mass an Feuchtigkeit und Schutz. Wie die Gesichtshaut wird auch das Make-up in der kalten Jahreszeit stark beansprucht. Für ein Wintersport-Make-up empfiehlt es sich, anstatt der Alltagsgrundierung ein Kompakt-Make-up zu wählen. Dieses schützt die Haut durch seinen Fettanteil zusätzlich vor der Kälte und schenkt einen ebenmässigen Teint. Der Farbton sollte perfekt passend zum Hautton gewählt werden. Damit die Grundierung den Strapazen von Schnee und Regen trotzen kann, wird sie mit viel losem Puder gut fixiert.

Um den Augen mehr Ausdruck zu verleihen, konturiert man sie mit Kajal. Dieser sollte in jedem Fall wasserfest sein. Verwischen Sie die Linie intensiv, das verlängert die Haltbarkeit der Kontur. Wählen Sie

am besten eine Kontrastfarbe zur Iris – das lässt die Augen strahlen. Anschliessend werden die Wimpern intensiv mit ebenfalls wasserfester Mascara getuscht. Damit gehen Sie sicher, dass es später auf der Skispiste nicht zu unliebsamen Spuren von verlaufendem Augen-Make-up kommen kann.

Zeichnen Sie anschliessend eine perfekte Lippenkontur. Fixieren Sie diese gut mit losem Puder und tragen sie Farbe auf.

Tupfen Sie danach die Lippen ab und pudern sie durch eine einzelne Schicht Kleenex hindurch. Dann tragen Sie die Farbe erneut auf. Da die Grundierung gut deckt, darf ruhig mit Rouge nachgeholfen werden, damit Frische ins Gesicht kommt. Die Farbe wird passend zum Lippenstift gewählt.

Susanne Lamprecht, Stylistin aus Bassersdorf, [www.beratung-styling.ch](http://www.beratung-styling.ch) und [www.styling4u.ch](http://www.styling4u.ch)



Geschützte Haut trotz Eis und Kälte. Bild: Susanne Lamprecht

## SUDOKU

9								6
		2	1		6	3		
	6		9	2	5			8
	1	5				8	4	
		3				7		
	8	9				6	1	
	9		2	5	7			3
			8	4		3	2	
2								7

Mittel

Füllen Sie die leeren Felder so, dass in jeder horizontalen und vertikalen Reihe sowie in jedem Kästchen die Zahlen 1 bis 9 vorkommen.

Nr. 443

## DAILY ENGLISH

### Wie heisst es richtig?

- Der Lehrer sagte, dass die Erde sich um die Sonne bewegt.
- Heute Morgen erzählte mir Bill, dass seine Schwester krank ist.

1. The teacher told us that the earth moves around the sun.  
2. This morning Bill told me that his sister is ill.

Lösung:

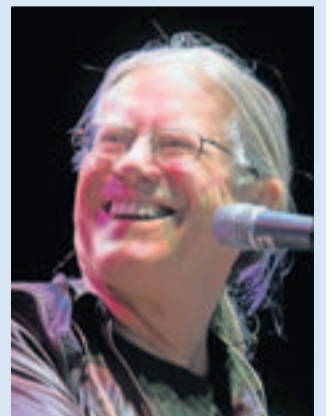
## CD-TIPP

### «Zyt-Reis»

Mit dieser Doppel-CD könnt ihr euch mit Toni Vescoli auf eine Zeitreise begeben. Es ist eine Zusammenstellung aus sechs Alben mit Songs aus den Jahren 1971 bis 1987, die bis heute nichts von ihrer Aktualität eingebüsst haben. Texte, die teils nachdenklich stimmen, andere, die einem ein Lächeln ins Gesicht zaubern. Neben vielen altbekannten Liedern, die auch oft im Radio gespielt werden, wie «N1», «Plätzli vo Züri», «Es gaht mer guet» sowie «Es Pfäffli», sind auf den zwei CDs viele Songs, die bis jetzt nie auf einem Album erschienen sind. Das sind Perlen wie «Zwei Würmli», «Lueg für Dich», «S' Pflüümli», «Nur eine weiss», «Zum Tunnel uus», «Im Schuelhuus», «S'Chärelì vom Biberlimaa» oder sein erstes Mundart-Lied von 1971, «De Wilhelm Täll». Zusammen mit den bekannten Hits zeigt diese Zusammenstellung auf eindrückliche Weise die Vielfalt und Musikalität von Toni Vescoli in dieser für seine Karriere doch sehr wichtigen Zeit.

«Zyt-Reis» 1971–1987, die Anfänge des Mundart-Booms in der Schweiz, gehört in jede Mundart-Sammlung.

Annemarie Chiabotti



Interpret: Toni Vescoli. Titel: «Zyt-Reis». Stil: rockig/poppige/country-mässige Mundartsongs. Vertrieb: [www.vescoli.ch](http://www.vescoli.ch)

## Nicht dick, aber lernschwach

In der Vergangenheit gab es immer wieder Studien, die einen Zusammenhang zwischen Fettleibigkeit und Videospiele nahelegten. Doch eine neue Untersuchung mit 482 Kindern mit einem Altersschnitt von zwölf Jahren widerspricht dem gängigen Klischee von dicken Gamern klar. Weder Videospiele noch eine intensive Internetnutzung wirken sich auf den BMI aus.

Die Studie bringt für Gamer aber nicht nur gute Nachrichten: Sie haben im Schnitt schlechtere Schulnoten. Gerade in Mathematik schneiden sie bei Tests schlechter ab. Ausserdem sind Games nicht gut für das Selbstwertgefühl, denn sie hemmen «die Entwicklung sozialer Fertigkeiten, die für die Entwicklung einer positiven Selbstwahrnehmung nötig sind», sagen die Forscher. (pte)



Dieses Übergewicht hat andere Ursachen. Bild: pd