

Viele Migrantinnen und Migranten kennen sich im Mietrecht nur schlecht aus und sind bei auftauchenden Problemen mit Verwaltern und Vermietern oft überfordert. Verständigungsschwierigkeiten sind dabei nicht ausschliesslich auf mangelnde Sprachkompetenzen zurückzuführen. In den Herkunftsländern vieler Ausländerinnen und Ausländer ist Wohneigentum sehr viel breiter gestreut. Mietrechtliche Fragen stellen für sie daher häufig «Neuland» dar.

## Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt

Wohnraum ist insbesondere in den schweizerischen städtischen Zentren und in den Agglomerationen zu einem knappen Gut geworden. Je knapper der zur Verfügung stehende Wohnraum ist, desto mehr kommen Selektionskriterien wie zum Beispiel ein ausländischer Name auf dem Anmeldeformular oder mangelnde Deutschkenntnisse bei der telefonischen Wohnungsbewerbung zum Tragen.

Migrantinnen und Migranten, die sich erst seit kurzer Zeit hierzulande aufhalten, über ungenügende Sprachkenntnisse verfügen oder nicht auf ein grosses informelles Kontaktnetz zurückgreifen können, haben grösste Mühe, eine Wohnung zu finden. Durch die Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt geraten sie dann oft in ein ungünstiges Marktsegment mit einem erheblich schlechteren Preis-Leistungs-Verhältnis. «Dubiose» Verwaltungen weisen teilweise einen sehr hohen Anteil an ausländischen Mieterinnen und Mietern auf. Der «Wettbewerbsvorteil» der Zugewanderten besteht in diesem Markt gerade

# Mietrecht: ein Buch

64 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer sind Mieter. Bei Migrantinnen und Migranten liegt der Mieteranteil wesentlich höher, nämlich bei 91 Prozent (Bundesamt für Statistik, Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 2000). Aufgrund fehlender Sprachkenntnisse sowie Unkenntnis des Mietrechts fällt es Zugewanderten oft schwer, sich ein Bild ihrer Rechte zu verschaffen und sich bei Missbräuchen zur Wehr zu setzen. Probleme tauchen vor allem bei der Überprüfung der Nebenkostenabrechnung, bei der Mängelbeseitigung in schlecht unterhaltenen Liegenschaften, bei der Depotrückgabe nach Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei Kündigungen auf. Ein Mangel an Information besteht auch bezüglich der Pflichten im Mietverhältnis. So haben Unklarheiten bezüglich der Zahlungspflicht der Mieterinnen und Mieter oft vorzeitige Kündigungen zur Folge. In Unkenntnis des Mietrechts haben ausländische Mieter zum Beispiel bestehende Mängel in der Wohnung mit Mietzinsherabsetzungen «verrechnet» – und damit eine Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug riskiert.

darin, dass sie sich gegen Unrecht und Benachteiligung seltener zur Wehr setzen. So kann man oft beobachten, dass die ausländische Mieterschaft innerhalb der gleichen Liegenschaft eine höhere Miete bezahlt als Schweizerinnen und Schweizer.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse über derartige Missstände hat der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich 2001 das Projekt «Chancengleichheit (auch) im Mietrecht» lanciert: Das Projekt richtet sich an ausländische Mieterinnen und Mieter, die über keine oder ungenügende Kenntnisse bezüglich ihrer Rechte und Pflichten im Mietrecht verfügen. Mittels praxisorientierten Workshops soll dem Informationsmangel im Mietwesen entgegen gewirkt werden. Migrantinnen und Migranten sollen konkrete Instrumente in die Hand gegeben werden, mit welchen sie sich im hiesigen Normensystem orientieren und bei Bedarf wehren können.

## Deutsch und Mietrecht

Das Hauptproblem bei der praktischen Umsetzung des Projektes war die Erreichbarkeit der Zielgruppe: Zugewanderte, welche über geringe Kenntnisse des Wohnungsmarkts und Mietwesens in der Schweiz verfügen. Um langwierige und sehr aufwändige Aktionen zur Bekanntmachung des Kursangebots zu vermeiden, wurde versucht, das Mietrecht als Modul innerhalb von Deutsch- und Integrationskursen einzubeziehen. Entscheidend für die Realisierung des Projektes war daher, die Deutschkursanbieter für die Durchführung von mietrechtlichen Pilotkursen innerhalb des Deutschunterrichts zu gewinnen. Die Evaluation der Pilotkurse zeigte deutlich, dass diese bei den Kursteilnehmerinnen und -teilnehmern auf grosses Interesse stiessen. Dies veranlasste die Schulleitungen, weitere Kurse zu bewilligen. Im Jahre 2003 wurde versucht, die Zielgruppe auf schulungsgewohnte Migrantinnen und Migranten mit wenig Deutschkenntnissen zu erweitern. In intensiver Zusammenarbeit mit den Deutschkursleiterinnen und -leitern wurde erreicht, dass nun im Rahmen des Deutschunterrichts die wichtigsten mietrechtlichen Begriffe eingeführt sowie Lernmethoden und didaktisches Wissen zur Verfügung gestellt werden. Durch diese Einführung des Themas im Vorfeld der eigentlichen Mietrechtskurse lässt sich das Mietrecht anders «verpackt» vermitteln. Der Ablauf der Kurse musste damit inhaltlich und didaktisch vollständig überarbeitet und mit visuellem Material ergänzt werden.

## **Le droit du bail: un ouvrage plein de mystères?**

*Des enquêtes entreprises par l'association des locataires du canton de Zurich ont révélé que les locataires bénéficient d'assez peu de connaissances de la législation relative au droit de bail, mais qu'ils n'en sont pas moins confrontés à nombre de problèmes. Depuis trois ans, le projet «Egalité des chances (aussi) dans le droit du bail à loyer» tente d'y remédier en mettant sur pied des ateliers de travail orientés sur la pratique et destinés aux immigrés, afin qu'ils comblient leurs lacunes en termes d'informations en la matière. Les organisateurs ont la conviction qu'une bonne information adéquate-ment ciblée constitue la meilleure prévention des éventuels conflits au sein d'un immeuble et avec le bailleur. Ils mettent ainsi à disposition des locataires étrangers des instruments concrets qui devraient leur permettre de s'y retrouver dans notre législation en la matière et, au besoin, de se défendre. Plus on défend son potentiel à se débrouiller seul, plus la population étrangère de notre pays s'orientera facilement dans notre système, plus elle sera motivée à prendre une part active dans la société helvétique.*

# mit sieben Siegeln?

## Integration praxisnah

Zwischen März 2001 und Juni 2004 fanden 67 Kurse in Klassen unterschiedlicher Sprachniveaus statt. Deutsch- und Integrationskursanbieter erkannten, dass mietrechtliches Wissen einen Beitrag zur Konfliktprävention leisten kann. Berührungspunkte gegenüber dem komplexen Thema «Mietrecht» konnten abgebaut werden. Es galt insbesondere, der ausländischen Mieter-

schaft die kantonalen Schlichtungsbehörden und Mietämter bekannt zu machen. Diese staatlichen Stellen führen kostenlos Beratungen durch und schlichten – in 90 Prozent der Fälle abschliessend – Streitfragen zwischen Mietern und Vermietern. Im Gegenzug wären nun Schritte dieser Ämter in Richtung interkultureller Öffnung zu begrüssen, damit Migrantinnen und Migranten die angebotenen Dienstleistungen auch tatsächlich in Anspruch nehmen können. Das langfristige Wirkungsziel des Projekts ist es, das Problembewusstsein zu stärken und durch Vermittlung von Kompetenzen die partizipativen Möglichkeiten von Migrantinnen und Migranten im mietrechtlichen Bereich zu erhöhen.

*Barbara Peyer, lic. phil. in Geschichte und Ethnologie, Mietschlichterin, ist seit 2000 verantwortlich für das Projekt «Chancengleichheit (auch) im Mietrecht» des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich.*