

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 7-8

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Mietrecht auf der Zielgeraden?

Die vom Nationalrat in der Sommersession verabschiedete Fassung des Mietrechts trägt den Besonderheiten der gemeinnützigen Wohnbauträger Rechnung, indem der Bundesrat Sonderbestimmungen schaffen kann, nach denen Baugenossenschaften weiterhin die Mietzinse nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnen können. Auch dem zweiten Anliegen des SVW wurde Rechnung getragen: Die Wohnungen von Genossenschaften und Gemeinwesen werden bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete berücksichtigt.

National- und Ständerat sind sich darüber einig, dass kommerzielle Vermieter in Zukunft bei einer Hypothekarzinserrhöhung keine Mietzinserhöhung vornehmen können. Mietzinserhöhungen sind nur noch beim Vorliegen einer Teuerung aufgrund der Erhöhung des Landesindex der Konsumentenpreise sowie bei Mehrleistungen (insbesondere bei wertvermehrenden Investitionen) zulässig.

KOSTENMIETE FÜR GEMEINNÜTZIGE WEITERHIN MÖGLICH. Anders für die gemeinnützigen Wohnbauträger: In der Differenzbereinigung nicht mehr umstritten war die Schlussbestimmung: «Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestim-

mungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.» Hier wird insbesondere die Bestimmung in die Verordnung aufzunehmen sein, dass Hypothekarzinserrhöhungen zu Mietzinserhöhungen berechtigen. Da Liegenschaften von Genossenschaften bis zu 90 Prozent fremdfinanziert sind, würden ohne eine solche Sonderregelung bei Hypothekarzinserrhöhungen von einem halben Prozent und mehr vielen gemeinnützigen Wohnbauträgern die Mittel fehlen. Einem weiteren Anliegen des SVW wurde in der Differenzbereinigung Rechnung getragen: Das neue Recht sieht vor, dass ein Wohnungsmietzins missbräuchlich ist, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen um mehr als 15 Prozent überschreitet. Der Nationalrat hat sich nun der Meinung des Ständerates angeschlossen und in die Berechnung dieser Vergleichsmieten Wohnungen von Genossenschaften und Gemeinden aufgenommen. Er lehnte eine Marktsegmentierung ab, die insbesondere in den Städten zu einer Überhöhung der Vergleichsmieten geführt hätte.

GRUNDSÄTZE DER NEUEN REGELUNG. Die Vorlage bringt eine vollständige Entkoppelung von Mietzins und Hypothekarzins. Hypothekarzinserrhöhungen berechtigen kommerzielle Vermieter nicht mehr zu einer Mietzinserhöhung. Eine Mietzinserhöhung ist hingegen einmal jährlich zulässig im Ausmass der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise, wobei auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhung abzustellen ist (so genannter geglätteter Index). Eine weitere Bremse ist eingebaut: Übersteigt die Jahresteuering während mehr als zweier aufeinanderfolgender Jahre 5 Prozent, ordnet der Bundesrat eine angemessene Reduktion des höchstzulässigen Überwälzungssatzes an. Mietzinserhöhungen sind ferner bei Mehrleistungen zulässig. Als Mehrleistungen gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen wie Vergrößerung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen und umfassende Überholungen sowie die in diesem Zusammenhang entstandenen



In Kürze

Vernehmlassung zur Revision des Bankgesetzes

Das Eidgenössische Finanzdepartement hat die Vernehmlassung zu einer Änderung des Bankgesetzes eröffnet, die für die Darlehenskassen der Baugenossenschaften relevant ist. Im Anschluss an das Swissair-Debakel sollen zwar die so genannten Betriebskassen abgeschafft werden. Auf der anderen Seite ist eine Öffnung der Darlehenskassen von Genossenschaften für Nichtmitglieder vorgesehen, und es soll auch Stiftungen und Vereinen ermöglicht werden, eine Darlehenskasse zu führen. Begründet wird die Öffnung bei den Genossenschaften damit, dass es der Bankenkommission nicht möglich ist zu kontrollieren, welche Anleger Mitglied sind und welche nicht. Öffentliche Werbung für die Darlehenskasse ist weiterhin unzulässig. Die Gleichstellung von Vereinen und Stiftungen wird damit begründet, dass eine weitere

Möglichkeit zur Mittelbeschaffung geschaffen werden soll. Der SVW wird in seiner Vernehmlassung diese Änderungen begrüßen. Unterlagen zur Vernehmlassung können beim EVD oder beim Rechtsdienst des SVW bezogen werden.

Formularpflicht beim Abschluss eines Mietvertrages (nur Kanton Zürich)

Der Zürcher Kantonsrat hat beschlossen, dass die Pflicht, dem Neumieter beim Abschluss eines Mietvertrages für nicht kontrollierte Wohnungen den bisherigen Mietzins auf einem Formular bekannt zu geben, aufzuheben sei. Gegen diesen Beschluss sammelt der Mieter- und Mieterinnenverband zurzeit Unterschriften, die entsprechende Referendumsfrist läuft Anfang Juli 2002 ab. Sollte das Referendum zustande kommen, würde aller Voraussicht nach im November 2002 das Zürcher Stimmvolk die Frage entscheiden können.

Fremd- und Eigenkapitalzinsen. Bei der Definition der Kosten umfassender Überholungen gibt es eine kleine Differenz zwischen dem National- und dem Ständerat: Nach dem Ständerat gelten die Kosten umfassender Überholungen «zu 50–70 Prozent» als wertvermehrend, während nach dem Nationalrat solche Kosten «in der Regel zu 50–70 Prozent» wertvermehrend sind. Nach dem Nationalrat kann sich der Mieter also darauf berufen, die Wertvermehrung betrage weniger als 50 Prozent, während dies nach der Fassung des Ständerates nicht möglich ist.

Ebenfalls wichtig ist, dass Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Investitionen zu staffeln sind, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen. Die Erhöhung, die 20 Prozent übersteigt, darf frühestens ein Jahr später wirksam werden. Der SVW wird sich dafür ein-

setzen, aufgrund von Art. 1 des Schlusstitels hier für gemeinnützige Bauträger eine Ausnahme zu erwirken, da es wenig Sinn macht, die Finanzierungskosten, welche letztlich von den Mitgliedern der Genossenschaft getragen werden müssen, unnötig zu erhöhen.

BEDEUTUNG DER VERGLEICHSMIETE. Die grösste Differenz zwischen National- und Ständerat besteht darin, dass nach Auffassung des Nationalrates die Vergleichsmieten lediglich das Kriterium zur Feststellung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses sind, während nach dem Ständerat zur Anpassung an die statistischen Vergleichsmieten auch eine Mietzinserhöhung erfolgen kann. Nach Ablauf von fünf Jahren ab Mietbeginn und danach jeweils nach Ablauf von weiteren fünf Jahren sollen Mietzinserhöhungen zur Anpassung an die statisti-

schen Vergleichsmieten zugelassen werden.

Problematisch an dieser Bestimmung sind zwei Punkte: Zum einen setzt die Mietzinserhöhung weder eine Teuerung noch eine Investition seitens des Vermieters voraus. Eine solche Mietzinserhöhung könnte also «einfach so» geltend gemacht werden. Zum andern folgt aus dieser Bestimmung ein stetes Ansteigen der Mieten (so genannte Mietzinsspirale). Aufgrund der Bestimmung erhöhte Mieten fließen in die Vergleichsmieten ein und aufgrund der erhöhten Vergleichsmieten kann der Mietzins wiederum erhöht werden. Die Bestimmung würde somit in ihrer vollen Auswirkung zu einer Mietzinssteigerung von 15 Prozent alle fünf Jahre führen, wohlverstanden dies kumulativ zu den aufgrund der Teuerung und aufgrund von Mehrleistungen zulässigen Mietzinserhöhungen. Es bleibt zu hoffen, dass der Ständerat hier im Differenzbereinigungsverfahren nachzieht und damit der sozialverträglichen Lösung des Nationalrates zum Durchbruch verhilft. Nach der Fassung beider Räte sind Mietzinse missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohn- oder Geschäftsräume um mehr als 15 Prozent überschreiten. Eine solche Bandbreite vermeidet statistische Zufallstreffer. ♣

WEITERE PUNKTE. Mit 83 zu 89 Stimmen sprach sich der Nationalrat dafür aus, dass der Mieterschutz weiterhin für alle Geschäftsräume, das

heisst beispielsweise auch für internationale Ladenketten, gilt. Der Ständerat will diesen Schutz nur für «örtlich gebundene Kleinbetriebe» wie Quartierbeizen und -läden oder Coiffeursalons aufrechterhalten.

Der Nationalrat ist auch mit Bezug auf die Kompetenz der Schlichtungsbehörden dem Ständerat gefolgt: In den Kantonen, die ein Mietgericht kennen, entscheidet die Schlichtungsbehörde weiterhin nur über Mietzinshinterlegung, Anfechtung einer Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses. In den Kantonen, die jedoch kein Mietgericht kennen, hat die Schlichtungsbehörde bis zu einem Streitwert von 5000 Franken umfassende Entscheidungskompetenz für alle Fragen.

WIE WEITER? Vorerst gilt es, die Differenzbereinigung abzuwarten, die voraussichtlich in der Herbstsession stattfindet. Da anzunehmen ist, dass die Differenzen beigelegt werden, wird dann das Bundesamt für Wohnungswesen eine Kommission bilden, in der die Verordnung ausgearbeitet wird. In dieser Kommission wird der SVW auch vertreten sein und sich für die Interessen der Genossenschaften einsetzen. Wann das Gesetz und die Verordnung in Kraft treten werden, ist noch nicht abzusehen. Der SVW wird im Rahmen des Weiterbildungsprogramms besorgt sein, seine Mitglieder mit der Handhabung des neuen Rechts im Detail vertraut zu machen.