

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 78 (2003)
Heft: 3

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: 29.03.2025

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 – Initiative «Ja zu fairen Mieten» oder Parlamentsvorlage?

In der Mietrechtsdebatte stehen sich nun die Initiative «Ja zu fairen Mieten» und als indirekter Gegenvorschlag die Mietrechtsvorlage des Parlamentes gegenüber. Über die Volksinitiative wird am 18. Mai 2003 abgestimmt werden, über ein allfälliges Referendum später. Nachfolgend eine Charakterisierung der beiden Vorlagen.

DIE INITIATIVE «JA ZU FAIREN MIETEN». Die Initiative des Mieter- und Mieterinnenverbandes verlangt unter anderem:

- ▷ Hypothekarzinsinserhöhungen können nur noch überwältzt werden, soweit sie sich auf einen über fünf Jahre berechneten Durchschnittssatz auswirken (so genannter geglätteter Hypothekarzins), und dies auch nur, wenn sich dieser seit der letzten Mietzinsfestlegung um ein halbes Prozent verändert hat. Heute führt eine Hypothekarzinsinserhöhung von einem Viertel Prozent zu einer Mietzinsinserhöhung von zwei bis drei Prozent.
- ▷ Anfangsmietzinse sind dann missbräuchlich, wenn sie auf einem übersetzten Ertrag oder auf übersetzten Kosten beruhen; Letztere werden aufgrund statistischer Vergleichsmieten berechnet.

Heute sind bei den Kosten lediglich ein übersetzter Kaufpreis und nicht übersetzte Erstellungskosten massgebend.

- ▷ Mietzinsinserhöhungen sind nur noch bei Kostensteigerungen, aufgrund der Teuerung und bei Mehrleistungen zulässig, wobei Pauschalisierungen hier nach wie vor zulässig sind. Hingegen ist eine Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit nicht mehr möglich. Auch die Berufung auf ungenügenden oder übersetzten Ertrag ist im laufenden Mietverhältnis ausgeschlossen.
- ▷ Die Kantone können als Nebenkosten nur noch Kosten zulassen, die verbrauchsabhängig anfallen. Heute können alle Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, ausgeschlossen werden.

- ▷ Für gemeinnützige Wohnbauträger und mit allgemein verbindlich erklärten Rahmenverträgen können Ausnahmen geschaffen werden, die aber einen gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinseinsparungen bieten müssen. Insbesondere Bestimmungen sind bei behördlich kontrollierten Mietzinseinsparungen zulässig. Diese Bestimmungen bringen gegenüber dem heute geltenden Recht für gemeinnützige Wohnbauträger eine Verbesserung.
- ▷ Die Initiative enthält ferner eine Bestimmung, die eine schnelle Umsetzung ermöglicht, indem der Bundesrat auf dem Verordnungsweg das geltende Recht abändern kann.

Hauptthemen der Initiative ist, dass sie keine Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzins bringt. Der Umstand, dass sich jede Hypothekarzinsinserhöhung auf die Mietzinse auswirkt, führt zu einer Politisierung des Hypothekarzinses und behindert die Geldpolitik. Eine Hypothekarzinsinserhöhung gibt dem Vermieter einen Vorwand, seinen Mietzins nach oben anzupassen, ohne dass er sich auf die Orts- und Quartierüblichkeit berufen muss. Dazu kommt, dass erfahrungsgemäss die Hypothekarzinsinserhöhungen zügig und die Senkungen nur zögerlich wei-

tergegeben werden. Der geglättete Hypothekarzins ist also keine Lösung, sondern nur eine gewisse Abschwächung des Problems. Dazu kommt, dass in vielen Kantonen der Leitzins der jeweiligen Kantonalbank zu einer fiktiven Grösse verkommen ist. Effektiv wird der Zinssatz weniger nach dem Leitzins, sondern nach der Bonität des Schuldners festgelegt. Auch stehen den Kunden ganz verschiedene Hypothekarzinsmodelle zur Verfügung.

Ein weiterer Nachteil der Initiative ist, dass im laufenden Mietverhältnis ein einmal gemachter Fehler bei der Mietzinsberechnung nicht mehr korrigiert werden kann, selbst wenn dies zu einem ungenügenden Ertrag führt. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist in einem solchen Fall ausgeschlossen, weil sie nach dem Initiativtext missbräuchlich ist.

Viele Genossenschaften stehen aufgrund des Alters ihrer Liegenschaften vor grösseren Renovationsvorhaben, zum Teil werden auch Ersatzneubauten anvisiert. Hier sieht die Initiative vor, dass Kündigungen missbräuchlich sind, wenn sie im Hinblick auf unverhältnismässige Änderungen, Erneuerungen oder Abbruchvorhaben ausgesprochen werden. Der Initiativtext überlässt es somit den Gerich-



In Kürze

Wahl eines SVW-Vertreters in die Schlichtungsbehörde

Das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Stadt hat in einem Urteil vom 16. August 2002 die Wahl eines SVW-Vertreters als Schlichter auf Vermieterseite bestätigt. Der Streit drehte sich um die Frage, ob dem SVW grundsätzlich «Vermietereigenschaft» zukomme. Bejaht man dies (wie es das Verwaltungsgericht nun getan hat), so hat der SVW gemäss Art. 274a Abs. 2 OR Anspruch darauf, in den Schlichtungsbehörden auf Vermieterseite vertreten zu sein, da alle Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, paritätisch vertreten sein müssen. Der Entscheid wurde ans Bundesgericht weitergezogen, und es bleibt abzuwarten, wie sich das oberste Gericht in dieser Frage entscheidet. Der Rechtsdienst steht für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

ten zu entscheiden, welche Renovationsvorhaben verhältnismässig sind und welche nicht.

DER INDIREKTE GEGENVORSCHLAG DES PARLAMENTES.

Die Botschaft des Bundesrates stammt vom 28. Dezember 1999, die Schlussabstimmung erfolgte am 13. Dezember 2002. In diesen vier Jahren hat sich das Parlament in den wesentlichen Punkten zum nachfolgenden Kompromiss durchgerungen:

- ▷ Ob Mieten missbräuchlich sind, wird nicht mehr aufgrund einer Ertragsberechnung, sondern aufgrund von Vergleichsmieten überprüft. Diese werden von der Bundesverwaltung einmal jährlich ermittelt. Missbräuchlich ist ein Mietzins, wenn er die Vergleichsmiete um mehr als 15 Prozent überschreitet.
- ▷ Mietzinserhöhungen bei Kostensteigerungen, insbesondere bei Hypothe-

karzinserhöhungen, sind nicht mehr zulässig.

- ▷ Der Mietzins kann erhöht werden, wenn der Landesindex der Konsumentenpreise gestiegen ist, wobei der Berechnung der Durchschnitt der Indexsteigerungen der zwei Jahre vor der Mitteilung zugrunde gelegt wird. Der Mietzins kann ferner bei Mehrleistungen des Vermieters erhöht werden, insbesondere also bei wertvermehrenden Investitionen, jedoch jährlich höchstens um 20 Prozent des bisherigen Mietzinses.
- ▷ Weiter kann der Mietzins nach Handänderungen erhöht werden, jährlich jedoch höchstens um 10 Prozent des bisherigen Mietzinses.
- ▷ Für gemeinnützige Wohnbauträger kann der Bundesrat in der Verordnung einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.
- ▷ Das Übergangsrecht sieht vor, dass der Mietzins bestehender Mietverhältnisse nur erhöht werden darf, wenn gleichzeitig nicht weitergegebene Hypothekarzinssenkungen weitergegeben werden. Umgekehrt kann der Vermieter, wenn er den Mietzins erhöht, nicht weitergegebene Hypothekarzinserhöhungen nachholen.

Die Vorlage bringt die Entkopplung von Hypothekar- und Mietzins, indem Hypothekarzinserhöhungen nicht mehr zu einer Mietzinserhöhung berechtigen. Sie enthält auch eine Annäherung an den Marktzins, indem dieser in Form der Vergleichsmieten für die Überprüfung des Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses und des Mietzinses nach einer Handänderung massgebend ist. Durch die Staffelung von Mietzinserhöhungen nach wertvermehrten Investitionen und bei Handänderungen schützt sie den Mieter vor massiven Mietzinserhöhungen. Die Hauptanliegen der gemeinnützigen Wohnbauträger

werden in der Revision berücksichtigt: Die Vorlage trägt den Besonderheiten der gemeinnützigen Wohnbauträger Rechnung, da der Bundesrat Sonderbestimmungen schaffen kann, nach denen Bauge nossenschaften die Mietzinse gemäss dem Grundsatz der Kostenmiete berechnen können; wie diese dann genau aussehen, wird die Vernehmlassung zur Verordnung zeigen. Ferner werden bei der Berechnung der Vergleichsmieten auch die Mietzinse der Genossenschaften berücksichtigt. Schliesslich wurde erreicht, dass die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaften auf der Vermieterseite in den Schlichtungsbehörden Einsitz nehmen können.

Gegen die Vorlage hat der Mieter- und Mieterinnenverband das Referendum ergriffen (vgl. www.mieterverband.ch). Er beanstandet, dass 100 Prozent der Teuerung auf die Mieterschaft überwält werden kann. In der Vorlage des Bundesrates war dies auf 80 Prozent beschränkt, weil die Mietzinse ja bereits im Warenkorb des Landesindex enthalten sind und die Überwälzung der Teuerung zu 100 Prozent somit zu einer doppelten Indexierung führt. Ein weiterer Grund für das Referendum ist der Umstand, dass der Mietzins nach einem Verkauf der Liegenschaft erhöht werden kann, ohne dass irgendeine Gegenleistung des Vermieters erfolgt. Dies führt dann auch zu einer Erhöhung der Vergleichsmieten und damit generell zu Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen. Weiter wird beanstandet, dass die Parlamentsvorlage im Gegensatz zur Initiative keinen verstärkten Kündigungsschutz vorsieht.

Nicht nur die Ratslinke hat sich gegen die Vorlage ausgesprochen, sondern auch ein Teil der SVP. Dieser stiess sich insbesondere an der Übergangsbestimmung, wonach für den Wechsel auf das neue Recht der Hypothekarzinssatz

beim Inkrafttreten des neuen Rechts massgebend sein soll. Da sich der Hypothekarzinssatz heute auf einem historischen Tiefstand befinde, sei vorauszusehen, dass, wenn es zur Erhöhung des Hypothekarzinssatzes auf 5 oder 5½ Prozent komme, viele Eigentümer ihre Liegenschaften nicht halten könnten, da sie die Mietzinse nicht entsprechend erhöhen können.

INITIATIVE ODER REFERENDUM ODER BEIDES ODER KEINES?

Für die gemeinnützigen Wohnbauträger sind beide, Initiative und Parlamentsvorlage, im Kernanliegen gleichwertig. Auf's Ganze gesehen ist wohl die Parlamentsvorlage vorzuziehen, weil sie den Kündigungsschutz nicht verstärkt und zusätzlich die erwähnte Bestimmung enthält, dass die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaften auf der Vermieterseite in den Schlichtungsbehörden Einsitz nehmen können. In politischer Hinsicht unterscheiden sich die beiden Vorlagen jedoch wesentlich. Durch die Initiative wird der Mieterschutz verstärkt, während für die Parlamentsvorlage gilt, wie Nationalrat Ruedi Aeschbacher dies in der Schlussdebatte formuliert hat: «Wenn man versucht, das Resultat relativ objektiv zu beurteilen, haben die Interessen der Vermieter mehrheitlich obenaus geschwungen, allerdings nicht übermässig stark, aber es ist doch festzustellen.»