

Amtliches Formular bei Mietzinsaufschlag?

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 10

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105327>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Amtliches Formular bei Mietzinsaufschlag?

Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) verpflichtet die Vermieter, vorgesehene Mietzinserhöhungen auf einem vom Kanton genehmigten («amtlichen») Formular mitzuteilen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind namentlich Wohnungen in Gemeinden, die dem BMM nicht unterstehen, sowie «Wohnungen, die mit Hilfe von Bund, Kanton oder Gemeinde bereitgestellt werden und deren Mietzinsgestaltung der Kontrolle durch die Behörden unterstellt ist». So heisst es wörtlich in der Verordnung zum BMM, Artikel 4.

Der BMM und die dazugehörige Verordnung zeichnen sich nicht durch besondere Klarheit aus. Deshalb hat die im Zusammenhang mit diesen Erlassen stehende Rechtsprechung eine ausnehmend grosse Bedeutung. Das Mietgericht des Bezirks Zürich hatte kürzlich Gelegenheit, zwei Präzisierungen anzubringen, die für die Baugenossenschaften besonders interessant sind. An sich ging es um einen Fall, der die Stadt Zürich betrifft. Sie ist die Eigentümerin von Wohnungen, die von der städtischen Liegenschaftsverwaltung vermietet und deren Mietzinse von diesem Amt festgesetzt werden. Entspricht dies einer behördlichen Kontrolle? Das Mietgericht als zuständiges Zivilgericht war im Gegensatz zur städtischen Verwaltung nicht dieser Ansicht.

Keine Kontrolle in eigener Sache

«Unbestrittenermassen werden die Anträge der Liegenschaftsverwaltung der Beklagten auf Mietzinsfestsetzungen sowohl vom Finanzvorstand als auch vom Gesamtstadtrat überprüft. Beides sind zweifellos Behörden im Sinne von Art. 4 lit. der Verordnung. Die Verordnung schreibt nicht vor, die Kontrolle müsse durch eine bestimmte Behörde erfolgen. Es kann hier offenbleiben, ob das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement diesbezügliche Richtlinien herausgeben könnte (Art. 17 der Verordnung) und ob solche Richtlinien verbindlich wären. Eine ausdrückliche Regelung wurde bis heute nicht getroffen.

Fraglich ist indessen, ob die Überprüfung von Mietzinsen einer eigenen Liegenschaft «Kontrolle» im Sinne der genannten Bestimmung ist. Bundesbeschluss und Verordnung enthalten auch hier keine ausdrückliche Regelung. Es ist deshalb nach dem Sinn des Bundesbeschlusses zu urteilen. Dieser gibt dem

Wohnungsmieter in einer unterstellten Gemeinde grundsätzlich das Recht, Mietzinserhöhungen durch eine richterliche Behörde beurteilen zu lassen. Art. 4 lit. b der Verordnung sieht eine Ausnahme nur da vor, wo diese Beurteilung durch eine andere Behörde erfolgt. Es kann nicht angehen, dass der Zivilrichter eine auf verwaltungsrechtlichem Wege ergangene Verfügung frei überprüft und womöglich abändert. Auch hier gilt der Grundsatz der Gewaltentrennung.

Allerdings muss überhaupt ein verwaltungsrechtliches Verfahren stattgefunden, ein übergeordnetes einem untergeordneten Rechtssubjekt gegenüber entschieden haben. Dies ist z.B. da der Fall, wo eine Genossenschaft Mietzinserhöhungen der Behörde zur Genehmigung unterbreitet. Die Mieter brauchen in einem solchen Verfahren nicht einbezogen zu werden; sie werden ja durch die Verfügung der Behörde nicht unmittelbar verpflichtet. Partei ist der Vermieter. Es genügt, dass eine unabhängige Instanz den Mietzins überprüft. Hier liegt der entscheidende Punkt.

Hauseigentümerin ist im vorliegenden Fall ein Gemeinwesen, die Stadt Zürich. Diese handelt durch ihre Organe. Oberstes ausführendes Organ ist der Stadtrat. Überprüft und genehmigt dieser nun den Mietzins für eine gemeindeeigene Liegenschaft, so urteilt er quasi in eigener Sache. Es kommt dabei nicht darauf an, ob er sich die zur Entscheidungsfindung notwendigen Grundlagen durch eine eigene Verwaltungsabteilung oder Dritte erarbeiten liess. Dies ändert nichts an der Tatsache, dass die Kontrolle zu einem rein internen Vorgang wird. Im vorliegenden Fall zeigt sich das auch daran, dass der antragsstellenden Liegenschaftsverwaltung kein Rechtsmittel gegen den Entscheid des Stadtrats zur Verfügung stünde. Eine derartige Selbstkontrolle kann nicht Sinn des Bundesbeschlusses sein. Sie würde die Bevorzugung des im privaten Rechtsverkehr auftretenden Gemeinwesens ohne sachliche Begründung bedeuten. Wäre eine solche Bevorzugung gewollt, so hätte man sie ausdrücklich ins Gesetz bzw. in den Bundesbeschluss aufgenommen. Gewiss dürften Missbräuche von Seiten eines Gemeinwesens eher unwahrscheinlich sein. Von vornherein unmöglich sind sie indessen nicht, und eine unabhängige Kontrolle hat durchaus ihre Berechtigung. Die Beklagte behauptet selber nicht, sie lege die von ihr verlangten Mietzinse einer unabhängigen oder übergeordneten Instanz zur Genehmigung vor. Damit kann sie sich aber nicht auf den Ausnahmetatbestand von Art. 4 lit. b der Verordnung berufen und untersteht mithin dem Bundesbeschluss.»

Die vom Zürcher Mietgericht vorgenommene Auslegung bestätigt die Empfehlung des SVW, die er in seinem Merk-

blatt Nr. 18 (Ausgabe 1983) gibt. Sie lässt sich grob so zusammenfassen: Bei Genossenschaftswohnungen, die mit öffentlicher Hilfe erstellt wurden und deren Mietzinse behördlich kontrolliert werden, braucht es für Mietzinserhöhungen das reichlich umständliche Verfahren mit dem amtlichen Formular nicht.

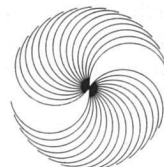
Was heisst öffentliche Hilfe?

Soweit es die Genossenschaften betrifft, äusserte sich das Mietgericht dazu nur kurz: «Weder dem BB noch der dazugehörigen Verordnung lässt sich entnehmen, was unter «Hilfe» der öffentlichen Hand zu verstehen ist. Eine finanzielle Beteiligung dürfte aber zweifellos im Vordergrund stehen. Eine vollständige oder weitgehende Finanzierung der Bauten durch das Gemeinwesen ist allerdings nicht erforderlich. In den meisten Fällen wird es sich um Zuschüsse an gemeinnützige Genossenschaften zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues handeln.»

Das Mietgericht räumte ferner mit Bezug auf Wohnungen im öffentlichen Eigentum ein, «dass eine Hilfeleistung im Sinne von Art. 4 lit. b der Verfassung vorliegt, wenn das Gemeinwesen selbst preisgünstige Wohnungen erstellt und ganz oder teilweise auf einen Gewinn verzichtet, der sich auch im Rahmen des Bundesbeschlusses ohne weiteres erzielen liesse. Insofern ist es auch nicht von Bedeutung, ob dem Gemeinwesen besonders zinsgünstige Geldmittel zur Verfügung stehen: Wenn es die daraus erwachsenden Möglichkeiten nicht voll gewinnbringend ausschöpft, sondern für preisgünstige Wohnungen verwendet, so liegt darin eine Hilfeleistung.»
(Urteil vom 14. November 1983) fn.

**Schaub
Maler**

Freiestrasse 186
8032 Zürich



Tel. 53 50 60

