

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 9

Artikel: Mietzinserhöhung ohne amtliches Formular?
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105463>

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: 06.05.2025

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

Ein erheblicher Teil der Wohnungen der Bau- und Wohngenossenschaften sind dem Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) nur teilweise unterstellt. Insbesondere entfällt die Verpflichtung des Vermieters, Mietzinserhöhungen den Mietern auf einem amtlichen Formular mitzuteilen. Die Voraussetzungen für diese Ausnahmeregelung sind in der Verordnung klar dargestellt. Dennoch hatte kürzlich das Mietgericht des Bezirkes Zürich über einen solchen Fall zu urteilen. Ein Mieter einer grossen gemeinnützigen Baugenossenschaft hatte die wegen einer Renovation vorgenommene Mietzinserhöhung für nichtig erklären wollen. Seine Begründung: Es handle sich um eine Wohnung im «freitragenden Wohnungsbau», weshalb die Mietzinserhöhung mit dem vom BMM vorgeschriebenen Formular hätte angekündigt werden sollen.

Nach Art. 18 BMM hat der Vermieter eine Mietzinserhöhung dem Mieter begründet und unter Verwendung des amtlichen Formulars mitzuteilen, welches auf die Anfechtungsmöglichkeiten bei der Schlichtungsstelle hinweist. Für Wohnungen, die mit Hilfe von Bund, Kanton oder Gemeinde bereitgestellt worden sind und deren Mietzinsgestaltung der Kontrolle durch die Behörden unterstellt ist, besteht nach Art. 4 Abs. 2 der Verordnung zum BMM (VMM) für die entsprechenden Wohnungskategorien jedoch keine Formularpflicht gemäss Art. 18 BMM. Für solche Erhöhungsmittelungen existieren keine speziellen Formerfordernisse.

Das Gericht hatte nun abzuklären, ob die in Art. 4 Abs. 2 VMM genannten Voraussetzungen bei der Wohnung im «freitragenden Wohnungsbau» gegeben sind. Andernfalls wäre die von der Genossenschaft vorgenommene Mietzinserhöhung nichtig gewesen.

In seinem Urteil hielt das Gericht fest: «Der Gesetzestext nennt zwei Kriterien, nämlich die Erstellung mit öffentlicher Hilfe und eine der Kontrolle der Behörde unterstellte Mietzinsgestaltung. (Dann entfällt der Formularzwang, die Red.) Das Schutzbedürfnis des Mieters verliert insofern an Bedeutung, als der Vermieter bei der Mietzinsgestaltung nicht frei, sondern staatlicher Überwachung unterworfen ist. In der Erwägung, dass dadurch ein missbräuchlicher Mietzins weitgehend ausgeschlossen und der angestrebte Schutz des Mieters auch ohne Verwendung des Formulars erreicht

wird, ist das Obergericht Zürich zum Schluss gekommen, «dass entscheidendes Kriterium für die Befreiung von der Formularpflicht nach Art. 4 VMM nicht die Hilfe bei der Erstellung sein kann, sondern ausschliesslich die mit dieser Hilfe einhergehende behördliche Einflussmöglichkeit auf die Mietzinsgestaltung».

Ob der ursprünglich von der Stadt geleistete Abschreibungsbeitrag zurückbezahlt worden sei, ist daher nicht in erster Linie wesentlich, zumal auch nach den betreffenden städtischen Vorschriften die Rückzahlung von Beiträgen ohne Einfluss auf die öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen – worunter die Mietzinskontrolle zu rechnen ist – bleibt.

Ebensowenig fällt deshalb der Einwand ins Gewicht, das von der Stadt gewährte Darlehen stelle keine Subventionierung im Sinne des Gesetzes dar. Abgesehen von der Tatsache, dass der gewährte Zins ein halbes Prozent unter dem üblichen Zins für zweite Hypotheken liegt, müsste das Restfinanzierungsdarlehen aber deswegen als öffentliche Hilfe im Sinne von Art. 4 Abs. 2 VMM charakterisiert werden, weil es danach einzig darauf ankomme, dass die Unterstützung durch das Gemeinwesen geleistet wird.»

«Freitragend» heisst nicht unkontrolliert

Weiter lautet das Urteil: «Aus der Bezeichnung der Wohnung im Mietvertrag als «im freitragenden Wohnungsbau erstellt» kann der Mieter sodann nicht die Unterstellung unter die Missbrauchsgesetzgebung ableiten. Die aus dem Zeitgeschehen entstandene Differenzierung in «freitragenden», «allgemeinen» und «sozialen» Wohnungsbau lässt in erster Linie einen Rückschluss auf das Ausmass der Unterstützungsleistung zu. Die im freitragenden Wohnungsbau zu einem ermässigten Zinsfuss gewährte Restfinanzierung wird dabei im Unterschied zu den Subventionen im allgemeinen und sozialen Wohnungsbau bloss als «indirekte» Subvention verstanden. Im freitragenden Wohnungsbau bestehen keine besonderen Auflagen hinsichtlich der Mieter und grundsätzlich keine Höchstgrenzen für die Mietzinse. Weitergehende Folgerungen, insbesondere über Bestehen oder Nichtbestehen einer behördlichen Kontrolle, lassen sich jedoch aus der Bezeichnung «freitragend» nicht ziehen.

Bundesbeschluss und Verordnung erläutern nicht näher, wie die behördliche Kontrolle, welche die Befreiung von der Formularpflicht rechtfertigt, beschaffen sein muss. Die grundsätzlichen Voraussetzungen dafür ergeben sich jedoch aus dem Sinn und Zweck des BMM. Dieser gibt dem Wohnungsmieter in einer unterstellten Gemeinde das Recht, Mietzinserhöhungen durch eine richterliche Behörde beurteilen zu lassen. Art. 4 Abs. 2 VMM sieht eine Ausnahme nur da vor, wo diese Beurteilung durch eine andere Behörde erfolgt. Schon daraus folgt, dass an eine Kontrolle einigermaßen strenge Anforderungen zu stellen sind, die behördliche Kontrolle der gerichtlichen Überprüfung des Mietzinses vergleichbar sein muss. Obwohl ein Missbrauch von Seiten einer gemeinnützigen Baugenossenschaft eher unwahrscheinlich erscheint, ist er doch nicht von vornherein ausgeschlossen, weshalb eine unabhängige Kontrolle durchaus ihre Berechtigung hat.

Da im freitragenden Wohnungsbau die Mietzinse grundsätzlich frei festgesetzt werden können, hat selbstverständlich die einzelne Mietzinserhöhung als solche der Kontrolle zu unterliegen, wo die Umstände des Einzelfalles massgebend sind. Die Kontrolle hat sich also danach zu richten, ob die Erhöhung – wie hier – mit Kostenelementen des einzelnen Falles (sei es eine Wohnung oder eine ganze Liegenschaft) begründet wird. Eine individuelle Kontrolle dürfte hingegen dort entfallen, wo die Erhöhung auf allgemeinen Kostenänderungen wie z.B. einer Änderung des Hypothekarzinsfusses beruht. Dem Wortlaut des Gesetzes lässt sich nichts Genaueres über den Zeitpunkt oder darüber, ob die Kontrolle auch rückwirkend möglich ist, entnehmen. Dagegen bezieht sich das Gesetz sinnvollerweise ausdrücklich darauf, dass die Mietzinsgestaltung der Kontrolle unterstellt sein müsse. Dies ist das entscheidende Kriterium.»

Dank Kontrolle kein Formularzwang

«Die behördliche Kontrolle der Mietzinsgestaltung für mit öffentlicher Hilfe erstellte Wohnungen wird sowohl auf Bundes- wie auf Kantons- und Gemeindeebene durch spezielle Vorschriften geregelt. Es kann kein Zweifel darüber bestehen, dass der Bundesrat ausschliesslich solche Verhältnisse im Auge hatte, als er die fragliche Ausnahmebestimmung zum BMM erliess. Aufgrund von

Art. 4 Abs. 2 VMM hat der Zivilrichter deshalb lediglich darüber zu befinden, ob das Mietverhältnis einer entsprechenden behördlichen Kontrolle unterstellt ist. Die Frage, ob und inwieweit eine behördliche Kontrolle vorschriftsgemäss durchgeführt worden ist, hat nicht er zu entscheiden. Im Falle der Unterstellung ist es gegebenenfalls Sache der Verwaltungsjustizbehörden, die Modalitäten der Kontrolle zu beurteilen.

Der Vertrag der Stadt mit der Genossenschaft enthält die ausdrückliche Bestimmung, dass die Mietzinsgestaltung der städtischen Kontrolle unterliegt, indem Art. 19 vorschreibt, dass die Mietzinse «nur mit Zustimmung des Stadtrates und unter den von ihm aufgestellten Bedingungen erhöht werden» dürfen. Die eindeutige Vorschrift lässt keine Unsicherheiten über die Rechtslage aufkommen.»

Das Gericht gelangte auf Grund seiner Erwägungen zum Schluss, die Genossenschaft sei nicht verpflichtet gewesen, die Erhöhung des Mietzinses mit dem amtlichen Formular bekanntzugeben.

(Urteil vom 6. Mai 1986. Vgl. auch das Merkblatt Nr. 14 des SVW: «Mietzinserhöhungen von Wohnungen mit behördlicher Mietzinskontrolle».)

Neue Verbandsmitglieder

Nach unserem letzten Bericht über neue Beitritte in den SVW vor Jahresfrist können wir bereits wieder eine erfreuliche Zahl neuer Mitglieder melden. Wir heissen sie alle herzlich im SVW willkommen!

Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften Basel
Wohngenossenschaft des sozialdemokratischen Quartiervereins Bachletten-Neubad, Basel

Sektion Bern
Prowego AG, Bern
Genossenschaft Kukuz, Bern
Baugenossenschaft Rohrbach, Rohrbach

Sektion Innerschweiz
Wogeno Luzern
Wohnbaugenossenschaft des SBB-Personals Luzern

Vereinigung Ostschweizerischer Wohngenossenschaften St. Gallen
Wogeno St. Gallen

Sektion Winterthur
Baugenossenschaft BOL, Effretikon
Gesewo Winterthur

Sektion Zürich
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Küsnacht WSK

Section Romande

Société Coopérative d'Habitation
«Les Joyeux Logis», 1203 Genève

Société Coopérative de construction
«Soriali», 2800 Delémont

Société Coopérative de la Maison des Syndicats, 2000 Neuchâtel

Coopérative d'Habitation des Cheminots «Pradex», 1028 Préverenges

Société Coopérative d'Habitation
«Le Progrès», 1450 Sainte-Croix

Coopérative d'Habitation
«La Rencontre», 1233 Bernex

Société Coopérative d'Habitation
«Nyon-Perchettes», 1260 Nyon

Société Coopérative
«La Demeure Vermeille»,
La Tour-de-Peilz et Vevey

Société Coopérative d'Habitation
«Les Paquiers», 1450 Sainte-Croix

Société Coopérative d'Habitation
Renens, 1020 Renens

Société coopérative d'habitation
«Les gais logis», 1260 Nyon

Coopérative d'Habitation des Employés
du Rail Cher, 1007 Lausanne

Coopérative d'Habitations groupées
de Pully, 1009 Lausanne

Coopérative de Construction
«Gilamont-Village», 1800 Vevey

Neues aus dem Sektionsgebiet Nordwestschweiz (BNW)

Baurechtszinsen: Der Bund Nordwestschweiz. Wohngenossenschaften, Sektion des SVW, hat an den Regierungsrat eine Eingabe betreffend Baurechtszinsen eingereicht und um Verhandlungen gebeten, damit bei der Festlegung der Baurechtszinsen dem sozialen Charakter der Wohngenossenschaften vermehrt Rechnung getragen wird. Der Regierungsrat erklärte sich bereit, eine Delegation des BNW zu empfangen.

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung: Das Baudepartement des Kantons Basel-Stadt hat dem BNW einen Entwurf einer Wärmekostenverordnung mit Einladung zur Vernehmlassung zugestellt.

Überbauung Elsässerrheinweg des Wohnbaugenossenschaftsverbandes Nord-West. Die 44 Wohnungen sollten fristgerecht per 1. Oktober 1986 fertiggestellt werden. Es sind noch wenige 4½-Zimmer-Wohnungen zu vermieten.

Haushaftpflichtversicherung: Der BNW hat mit der Basler Versicherungsgesellschaft einen Kollektivvertrag abgeschlossen, wonach den Wohngenossenschaften Rabatte gewährt werden.

Bildungsveranstaltungen BNW Herbst 1986: Für den 11. November 1986 ist ein Abendseminar über «Grundwissen für Vorstandsmitglieder» vorgesehen. Für eine Wiederholung des Kurses «Revisionstechnik» wird das genaue Datum noch bekanntgegeben.

Resolution betreffend Hypothekarzinsenkung: Die anwesenden Mitgliedgenossenschaften an der Generalversammlung verabschiedeten eine Resolution, wonach die Banken aufgefordert wurden, ihre Hypothekarzinsätze zu senken. Sollte keine Hypothekarzinsenkung erfolgen, werden viele Wohngenossenschaften gezwungen sein, infolge der ständig steigenden andern Kosten die Mietzinse zu erhöhen.

Ausserterminliche Kündigungen bei Wohngenossenschaften: Die Rechtsprechung betreffend Ersatzmieter bei ausserterminlicher Kündigung ist für Wohngenossenschaften umstritten, da oft einschränkende Statutenbestimmungen bestehen und Genossenschafter sowohl Mieter wie auch Eigentümer sind. Sollte sich in einer Genossenschaft ein derartiger Rechtsstreit ergeben, so soll sie sich mit Dr. Peter Kugler, Advokat, in Verbindung setzen.

Subventionsgesetzgebung: Revision in Sicht. In seiner Stellungnahme zu einem parlamentarischen Vorstoss betreffend die Subventionierung von Familienwohnungen sagte der Regierungsrat: «Zurzeit beschäftigt sich eine interdepartementale Arbeitsgruppe mit einer tiefgreifenden Änderung der Subventionsgesetzgebung im Bereiche des Wohnungswesens. Hintergrund der Re-