Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 11

Vereinsnachrichten: SVW

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

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

URTEIL

Staatliche Mietzinskontrolle

In einem interessanten Entscheid hat das Zürcher Mietgericht kürzlich dargelegt, unter welchen Umständen ein Wohnungsmietzins der Kontrolle der Zivilgerichte entzogen ist und von einer Behörde beurteilt werden muss. In seinem 30seitigen Urteil hat sich das Gericht mit der Auslegung von Artikel 253b Absatz 3 des Obligationenrechts (OR) befasst, welcher zurzeit vor allem im Kanton Zürich Anlass für Unsicherheit und Gerichtsverfahren bildet (vgl. «wohnen» 10/95 S. 33). Dabei ging es um ein Mietzinsherabsetzungbegehren des Mieters einer Genossenschaftswohnung, deren Erstellung in den fünfziger Jahren mit zinslosen Darlehen der Stadt gefördert wurde. Diese waren im Zeitpunkt der Klageeinreichung allerdings längst zurückbezahlt. Neben einer Beteiligung am Anteilscheinkapital der beklagten Genossenschaft gewährte die Stadt Zürich dieser auch zinsgünstige Hypothekardarlehen. Das Mietgericht hat sich für unzuständig erklärt und ist auf die Klage nicht eingetreten.

Einmal subventioniert, immer subventioniert

Die erwähnte Gesetzesbestimmung erklärt die mietrechtlichen Missbrauchsbestimmungen auf diejenigen Wohnungen nicht anwendbar, «deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden». Dem Zürcher Mietgericht kommt das Verdienst zu, sich erstmals detailliert damit auseinandergesetzt zu haben, was darunter zu verstehen ist. Es kommt zum Schluss, dass der Zeitpunkt der Subventionierung keinen Einfluss habe: Ob die Darlehen später zurückbezahlt worden seien, mache keinen Unterschied, denn der damit gebaute oder erworbene Wohnraum «ist auch nach Rückzahlung (...) noch vorhanden, und die Subventionen wirken demzufolge gleichsam nach». Allein gestützt darauf hält das Gericht eine Förderung der Bereitstellung im Sinne von Artikel 253b Absatz 3 OR für ausgewiesen. Zusätzlich gewährte die Stadt der Genossenschaft aber auch zinsgünstige Hypothekardarlehen, worin das Gericht ebenfalls eine Subventionierung erblickt. Überzeugend wird sodann dargelegt, dass Mietzinszuschüsse an die Mieter und die Beteiligung der Stadt am Anteilscheinkapital der Genossenschaft keine Subventionsleistungen darstellen.

Behördliche Mietzinskontrolle

Hinsichtlich der hier vor allem interessierenden Rechte des Mieters, die öffentlichrechtlichen Bestimmungen zur Festsetzung bzw. Änderung des Mietzinses auf dem verwaltungsrechtlichen Rechtsweg durchzusetzen, führt das Urteil folgendes aus: Dem Mieter stünde zwar kein eigentliches Rechtsmittel zur Verfügung, weshalb er grundsätzlich keinen Erledigungsanspruch und die Behörde keine Pflicht zur materiellen Behandlung hätten. Es stehe jedoch der Rechtsbehelf der Aufsichtsbeschwerde zur Verfügung, welcher nach neuerer zürcherischer Praxis von der angerufenen Behörde behandelt werden müsse. Zwar beschränke sich die aufsichtsrechtliche Prüfung auf die Verletzung klaren materiellen Rechts. Würde aber eine Mietzinsgestaltung nach völlig anderen Prinzipien als dem Kostenprinzip erfolgen, läge ohne weiteres ein Sachverhalt vor, der ein solches aufsichtsrechtliches Eingreifen rechtfertigen würde. Schliesslich könne die kontrollierende Behörde jederzeit von sich aus die Mietzinse überprüfen, was den Vermieter stärker als im Zivilrecht von einer missbräuchlichen Mietzinspolitik abhalten werde.

Weiter hält das Urteil fest, dass das verwaltungsrechtliche Verfahren kaum je genau gleich wie das zivilrechtliche ausgestaltet sein werde. Sowohl bei den Missbrauchsbestimmungen des OR wie auch bei der behördlichen Kontrolle liege vielmehr die materielle Überprüfung der Mietzinse (Kostenprinzip) im Vordergrund. Es könne deshalb «nicht angehen, dass eine verfahrensrechtliche Gleichstellung des Mieters im Zivil- und im Verwaltungsverfahren zu fordern ist, damit die Missbrauchsbestimmungen keine Anwendung finden».

Insgesamt biete die kantonale Regelung dem Mieter einen Schutz, der einer behördlichen Kontrolle im Sinne von Artikel 253b Absatz 3 OR genüge.

Fazit

Zürcher Baugenossenschaften dürfen in Zukunft davon ausgehen, dass die Zuständigkeit klar geregelt ist: Für die Mietzinskontrolle von Wohnungen, deren Bereitstellung – darunter auch Umbau, Erwerb von Altbauten und Renovation – mit echten Subventionen der öffentlichen Hand gefördert wurde, ist unabhängig von einer späteren Rückzahlung nicht die Schlichtungsbehörde, sondern die jeweilige Verwaltungsbehörde zuständig. Mietzinserhöhungen sind in diesem Fall nicht mit dem amtlichen Formular, sondern mit einfachem Brief mitzuteilen.

sb

BWO

Neueintritte in das BWO

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat am 28. August 1995 offiziell seinen neuen Arbeitsort in Grenchen bezogen. Neben diesen räumlichen Änderungen gibt es auch einige personelle Veränderungen.

Otto Suri, dipl. Arch. ETHZ, ist seit 1. September 1995 Chef der Sektion Technik und ersetzt in dieser Funktion Jacques Ribaux, der seit 1. Februar 1995 stellvertretender Direktor des BWO ist.

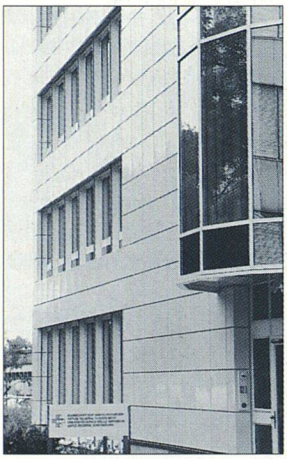
Philippe Benninger, lic. rer. pol., ist seit 1. März 1995 als Mitarbeiter im Direktionsstab tätig. Neben der Betreuung von Aufträgen im Bereich der Wohnungsmarkt- und Bauforschung beschäftigt er sich mit Wirtschaftsfragen.

In der Sektion Recht sind seit 1. April 1995 Clara Bossard, Fürsprecherin, und seit 19. Juni 1995 Harri Hofer, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, im Liegenschaftsdienst tätig.

Neuer Mitarbeiter in der Stabsstelle EDV ist seit 1. August 1995 Jean-Pierre Thomsen.

In der Sektion Bundesbeiträge sind folgende neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt:

Stéphane Pillonel, Thierry Mercier, François Egger, Helen Reinhart, Marie-Louise Liniger.

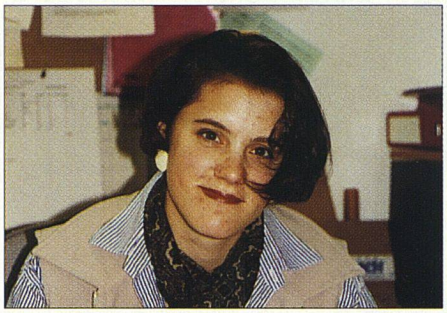


Das neue Bundesamt für Wohnungswesen an seinem Sitz in Grenchen.

GESCHÄFTSSTELLE

Neue Mitarbeiterin auf der Redaktion «wohnen»

Seit dem 1. September ist auf der Redaktion «wohnen» eine neue Mitarbeiterin anzutreffen. Rebecca Bachmann studiert im Hauptfach französische Sprach- und Literaturwissenschaft und in den Nebenfächern russische Literaturwissenschaft und Publizistik. Beim «wohnen» absolviert sie vorerst ein halbjähriges Praktikum, um auf diesem Weg ihre in einem Kurs in praktischem Journalismus an der Ringier-Journalistenschule in Zürich erworbenen Kenntnisse in den Alltag einer Zeitschrift umzusetzen. Rebecca Bachmann wird nach einer Einarbeitungszeit mit sämtlichen in der Redaktion anfallenden Arbeiten betraut.



Die neue Mitarbeiterin Rebecca Bachmann auf der Redaktion «wohnen».

Neues Merkblatt über Finanzierungshilfen

Einen «Überblick über die Finanzierungshilfen für gemeinnützige Wohnbauträger» bietet ein neues Merkblatt des SVW an. Es richtet sich in erster Linie an junge Wohnbaugenossenschaften und weitere Interessierte, die sich erstmals mit Finanzierungsfragen befassen und sich in kurzer Form über die den Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung stehenden Möglichkeiten informieren wollen. Das Merkblatt mit der Bestell-Nr. 2 ist bei der Geschäftsstelle gratis zu beziehen.

Reglement für Kurse und Fachtagungen

Das Reglement für Kurse und Fachtagungen des SVW ist überarbeitet und anschliessend vom Verbandsvorstand gutgeheissen worden. Es trägt namentlich der Tatsache Rechnung, dass die Kursorganisation innerhalb des SVW verselbständigt worden ist und dass der SVW im Kurswesen vermehrt mit anderen Verbänden zusammenarbeitet.

KALEIDOSKOP

Reorganisation der kantonalen Zentralstelle für Wohnungsbau

Die Zentralstelle für Wohnungsbau des Kantons Luzern erhält keinen neuen Vorsteher. Der Regierungsrat hat beschlossen, die durch altersbedingten Rücktritt auf Ende September 1995 frei werdende Stelle nicht mehr zu besetzen und diese Dienststelle des Baudepartementes zu reorganisieren. Die Aufgaben der heutigen Zentralstelle sollen künftig gleichwertig im Rahmen der jährlich zur Verfügung gestellten Kredite erfüllt werden. Sie werden aber nach einer sachgerechten Zuordnung anderen Dienststellen in der kantonalen Verwaltung übertragen. Damit sollen die Effizienz der Dienstleistungen gesteigert, das Angebot gestrafft und so Einsparungen erzielt werden. Zuständig für die notwendigen Massnahmen zur Reorganisation ist das Baudepartement.

SADA-Genossenschaft erhält neuen Geschäftsleiter

Die vorwiegend in der Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbranche tätige SADA-Genossenschaft in Zürich mit rund 110 Beschäftigten wird im kommenden Frühjahr einen neuen Geschäftsleiter erhalten. Als Nachfolger von Edwin Spahn ist Ing. HTL Werner Lüthy gewählt worden. Er ist 47jährig und leitete bis vor kurzem für Sulzer Infra (Schweiz) AG die Geschäftsstelle Winterthur sowie die Zweigstelle Schaffhausen. Edwin Spahn wird bis zur Pensionierung im Auftrag des Verwaltungsrates dem neu gebildeten Geschäftsbereich Liegenschaften (Pensionskasse und Eigenbesitz) der SADA vorstehen.

Handbuch zur Gewährung und Verwaltung von Hypotheken

Das von der Pensionskasse Schweiz. Elektrizitätswerke PKE herausgegebene Handbuch richtet sich hauptsächlich an Pensionskassen, die Mitgliedern oder Dritten Hypothekardarlehen gewähren. Es ist aber gleichermassen nützlich für alle anderen Interessierten, die sich mit dem Hypothekargeschäft zu befassen haben.

Neben der Erläuterung einiger grundlegender Begriffe aus dem Rechtswesen befasst sich der erste Teil des Handbuches mit den Grundpfandrechten, dem Baukredit- und dem Hypothekargeschäft sowie der Grundpfandverwertung. Dabei handelt es sich nicht um abstrakte Abhandlungen, sondern es wird auf Problemstellungen eingegangen, die in diesem Zusammenhang auftreten können. Im zweiten Teil wird die praktische Abwicklung beschrieben. Da das Hypothekargeschäft regional sehr unterschiedlich ist, liegt das Hauptgewicht auf grundsätzlichen Fragen. Eine Mustersammlung von Dokumenten ist im Anhang zu finden, wodurch gerade für Laien vieles verständlicher wird.

Insgesamt vermittelt das Handbuch einen umfassenden Einblick ins Fachgebiet. Zu beziehen ist es zum Preis von Fr. 490.– zuzüglich Portospesen beim VPS Verlag Personalvorsorge und Sozialversicherung AG, Postfach 4765, 6002 Luzern, Telefon 041/23 73 17, Fax 041/23 75 76.

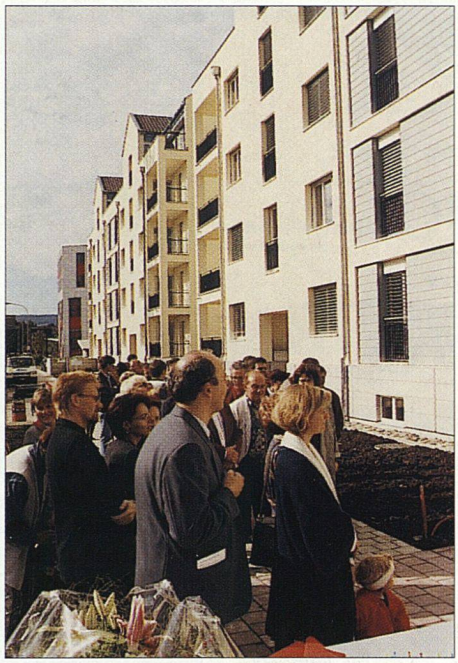
Ein ganzes Buch über Mietzinsgestaltung

Der Wohnungswirtschafter Elmar Gratz hat eine Menge Material über Mietzinsgestaltung zusammengetragen und aufgearbeitet. Daraus entstand das erste schweizerische Buch nur über dieses Thema. Es ist Lehrmittel, Nachschlagewerk und vermieterseitiges Argumentarium in einem. Denn E. Gratz ist Mitarbeiter des Schweiz. Hauseigentümerverbandes, in dessen Verlag das Buch (198 Seiten, Fr. 38.–) kürzlich erschienen ist. Obschon auf die Kostenmiete gemeinnütziger Baugenossenschaften nicht weiter eingegangen wurde, finden auch diese darin interessante Informationen und Stoff zum Überdenken.

GENOSSENSCHAFTEN

«Alle Wohnungen sind vermietet!»

Anlässlich der feierlichen Einweihung der Wohnüberbauung Wiesenstrasse in Schwerzenbach konnte Hans Haug, Präsident der Baugenossenschaft «Vitasana», mit Erleichterung mitteilen, dass alle 38 Wohnungen per 1. Oktober vermietet werden konnten. Den ganzen Bauverlauf sowie die Kontakte mit den örtlichen Behörden bezeichnete Haug als vorbildlich. Die Wohnungen haben einen gepflegten Ausbaustandard und trotzdem einen vergleichsweise günstigen Mietzins. Eine 4½-Zimmer-Wohnung im freitragenden Wohnungsbau kommt auf etwa 2400 Franken im Monat zu stehen. Trotz Abschluss unter Kostenvoranschlag hat die Baugenossenschaft bewusst darauf verzichtet, nachträglich Luxus einbauen zu lassen. «Das hätte unserem Prinzip, kostengünstig zu bauen, widersprochen», führt Haug aus.



Gepflegter Ausbaustandard zu tragbaren Mietzinsen: Die Wohnüberbauung Wiesenstrasse der Baugenossenschaft Vitasana anlässlich ihrer Einweihungsfeier.

KURZ NOTIERT

Günstigere Darlehen durch Senkung des Zinssatzes

Der Zinssatz für Darlehen aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds des SVW wird um ¼% gesenkt und beträgt damit ab 1. Januar 1996 4¼%. Die Anpassung erfolgte aufgrund der veränderten Situation auf dem Hypothekarmarkt. Die Darlehen stehen allen Verbandsmitgliedern des SVW offen und dienen zur Restfinanzierung von Neubau-, Renovations- und Kaufprojekten. Im September erhielten insgesamt 10 Baugenossenschaften zinsgünstige Darlehen von insgesamt 4,18 Mio. Franken aus den beiden Fonds. Das entsprechende Merkblatt und Gesuchsformulare können bei der Geschäftsstelle angefordert werden.

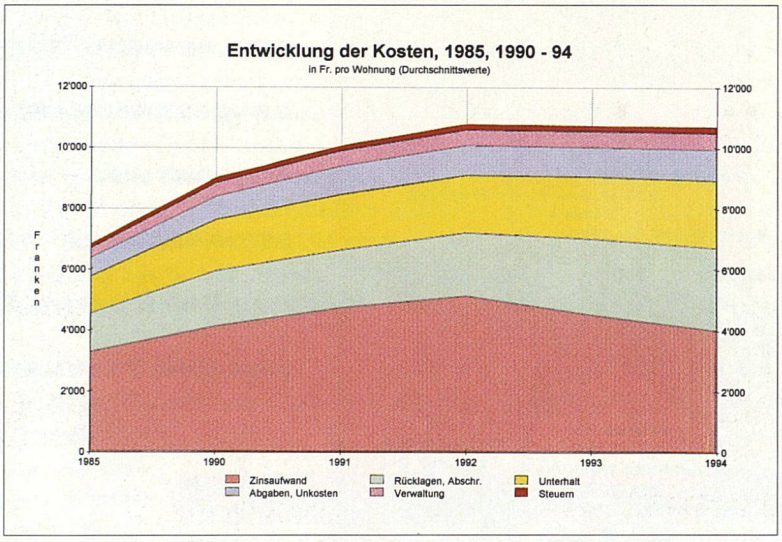
Verbandsvorstand für volle Indexierung von Mietverträgen

Der Bundesrat gab im Sommer eine Änderung der Verordnung zum Mietrecht in die Vernehmlassung. In seiner September-Sitzung beschloss der SVW-Verbandsvorstand, den vom Bundesrat beantragten Änderungen zuzustimmen. Sie sollen eine gewisse Vereinfachung der Formalitäten bewirken. Bei den Vorschriften über Mietverträge, in denen der Mietzins nicht fest, sondern an den Index der Konsumentenpreise gebunden ist, sprach sich der SVW für die weitergehende Variante aus. Diese erlaubt es, indexierte Mieten zu 100% an die Teuerung anzupassen, wogegen dies bisher nur bis maximal 80% erlaubt war. Im übrigen wird der SVW in der Vernehmlassung einmal mehr darauf hinweisen, dass im geltenden Mietrecht allfällige statutarische Bestimmungen von Baugenossenschaften übergangen werden.

Eine Kostenschere schliesst sich

Anfang der achtziger Jahre wurden im Kreis der Zürcher Baugenossenschaften Warnrufe laut. Betriebswirtschaftliche Fachleute wie W. Morger, H. Meister und der viel zu früh verstorbene W. Gross wiesen auf die Gefahren einer Kostenschere hin. Immer mehr vermochten nach ihrer Ansicht die Mieterträge der Baugenossenschaften nur gerade die laufenden Kosten zu decken. Für die gebotenen Abschreibungen und die dereinstigen Renovationen, so befürchteten sie, würden die Mittel der Genossenschaften aber nicht mehr ausreichen. Angesichts der Schere zwischen tiefen Mieterträgen und den stärker zunehmenden Kosten bliebe den Genossenschaften eines Tages nur noch eine peinliche Wahl: Sie müssten entweder die Liegenschaften verlottern lassen oder aber – nach durchgeführter Renovation – einen Teil ihrer Mieterinnen und Mieter mit zu hohen Mietaufschlägen aus der Genossenschaft vertreiben.

Mit der Kostenstatistik, die anfänglich W. Morger im «wohnen» veröffentlichte, wurden die Genossenschaftsvorstände auf das Problem der Kostenschere aufmerksam gemacht. (Eine Fortsetzung davon ist der Artikel auf S. 24 in dieser Nummer.) Der Sektionsvorstand unter E. Müller nahm seinerseits die Warnungen ernst. Er erreichte in Verhandlungen mit Kanton und Stadt Zürich, dass diese die engherzigen behördlichen Vorschriften über die höchstzulässigen Mietzinse lockerten. Nicht möglichst tiefe, sondern möglichst gleichmässig verlaufende Mietzinse der von ihnen geförderten Genossenschaftswohnungen, dies schien auch den Behörden das Richtige.



Die Entwicklung der Wohnkosten, auf dieser Seite grafisch wiedergegeben, zeigt es: In den Genossenschaften sind die Warnungen beachtet worden. Dank sinkender Hypothekarzinsen gelang es, höhere Rücklagen und Abschreibungen vorzunehmen und trotzdem die Mietzinse etwas zu senken.

Parallel dazu stiegen auch die Aufwendungen für den laufenden Unterhalt und die Reparaturen. In den Baugenossenschaften scheint man zu wissen, dass schlecht unterhaltene Wohnungen zuerst leerstehen werden. Die Grafik zeigt freilich nur Durchschnittswerte. Wie es in der einzelnen Genossenschaft aussieht, müssen deren Verantwortliche selbst beurteilen.

Die Gefahr der Kostenschere scheint momentan gebannt zu sein. Zur Bewährungsprobe dürfte es aber kommen, wenn dereinst die Hypothekarzinsen wieder steigen werden. Dann könnte die Versuchung gross sein, durch erneut tiefere Rücklagen und Abschreibungen die fälligen Mietzinserhöhungen zu umgehen.

Fritz Nigg