

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 11: Selbst ist der Mann und der Heimwerker

Rubrik: Aktuell

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>

Aktuell

Im Zweifelsfall Ja zu fairen Mieten

Die Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des Mietrechts hat einen Mangel: Die Kostenmiete ist darin nicht vorgesehen. Flickt das Parlament die Lücke nicht, fahren die Genossenschaften mit der Initiative des Mieter/innenverbandes besser.

Im Frühling hatte das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement einen Entwurf zu einer Teilrevision des Mietrechts in die Vernehmlassung geschickt. Der SVW betonte in seiner Vernehmlassung, dass für gemeinnützige Wohnbauträger weiterhin die Möglichkeit bestehen müsse, wie nach heutigem Recht die Mietzinse nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete zu berechnen, d. h. insbesondere die gesamten Kosten von Hypothekarzinserhöhungen weiterzugeben¹. Eine solche Möglichkeit sieht auch die Initiative des Mieter- und Mieterinnenverbandes «Ja zu fairen Mieten» vor, als deren indirekter Gegenvorschlag die Revisionsvorlage dient.

Im September hat der Bundesrat die Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» veröffentlicht. Die Gesetzesvorlage bringt gegenüber der heutigen Rechtslage grundlegende Änderungen für die Berechnung der Mietzinsen. Es erfolgt eine vollständige Abkoppelung des Mietzinses von der Entwicklung des Hypothekarzinses. Hypothekarzinsänderungen sind kein Grund für Mietzinsänderungen mehr. Die Mieten werden künftig an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden, und im Umfang von 80 Prozent einer Indexerhöhung kann auch der Mietzins erhöht werden. Wie bisher sind Mietzinserhöhungen zulässig, wenn Mehrleistungen des Vermieters, insbesondere wertvermehrnde Investitionen, erfolgen. Mietzinserhöhungen nach wertvermehrenden Investitionen und Handänderungen müssen zeitlich gestaffelt werden, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses überschreiten.

Was bereits in der Vernehmlassung zum Ausdruck gekommen ist, gilt auch für die nun veröffentlichte Vorlage: Die Krux ist die Festlegung der Höhe des Mietzinses, der zu Beginn des neuen Rechts gelten soll. Der

Mieter- und Mieterinnenverband monierte, dass viele Vermieter die an sich erforderlichen Mietzinssenkungen noch nicht weitergegeben hätten und man deshalb nicht den heutigen Zins als Basiszins für eine Indexmiete nehmen könne. Das Übergangsrecht nun sieht vor, dass der Mietzins an den bei Inkrafttreten der Gesetzesnovelle geltenden Hypothekarzins angepasst werden muss. Bei den Genossenschaften liegt die Sache gerade umgekehrt: Wenn sie nur noch 80% einer Indexerhöhung geltend machen können, muss der Ausgangswert genügend hoch angesetzt werden, so dass insbesondere auch künftige Hypothekarzinserhöhungen verkraftet werden können.

Bei Vermietern, die heute mit der reinen Kostenmiete rechnen, muss der Basismietzins für das neue Recht über dem heutigen Mietzins liegen. Das wird im Entwurf übersehen. Nur dann ist das neue System auch für die Genossenschaft tragbar. Dem Grundgedanken einer Selbsthilfeorganisation, gemeinsam die Wohnkosten zu decken, entspricht es immer noch nicht.

SVW will Ausnahmeregelung

Der SVW wird sich gegen die Abschaffung der reinen Kostenmiete einsetzen und zu diesem Zweck Kontakt mit ihm nahestehenden Parlamentarier/innen aufnehmen, damit eine Ausnahme für gemeinnützige Wohnbauträger ins Gesetz aufgenommen wird. Sollte das Parlament anders entscheiden, kann die Kostenmiete auf der Basis von Rahmenmietverträgen mit den Mieterverbänden weiterbestehen: Darin können auch andere als die gesetzlichen Erhöhungsgründe vorgesehen und vom Gesetz abweichende Regelungen getroffen werden.

Weiterhin nicht anwendbar wären diese Mietzinsberechnungen auf Wohnräume, die von der öffentlichen Hand gefördert wurden und deren Mietzinse durch eine

Behörde kontrolliert werden.¹¹ Hier gelten die Bestimmungen der jeweiligen Subventionsgeber. Neu schreibt das Gesetz aber vor, dass solche Mietzinse auch auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft werden können, wobei das Verwaltungsverfahren zur Anwendung kommt.

Der Entwurf enthält auch wesentliche Änderungen im Verfahrensrecht: Die Schlichtungsbehörden sollen neu alle Streitigkeiten mit einem Streitwert bis Fr. 5000.– entscheiden und nicht mehr bloss Nichteinigung feststellen. Das anschliessende Gerichtsverfahren (Mietgericht, Zivilgericht usw.) soll bei Kündigungsanfechtungen und bei einem Streitwert bis Fr. 20000.– kostenlos sein. Was die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden anbelangt, nimmt der Entwurf die Anregung des SVW auf, dass auf Vermieterseite die verschiedenen Vermieterkategorien angemessen zu berücksichtigen seien, was bedeutet, dass der SVW auf Vermieterseite Einsitz nehmen kann.

Eine abschliessende Würdigung? Der Abschied von der reinen Kostenmiete widerspricht den Zielen der Genossenschaften. Diese sollen sich bei ihren Interessenvertreterinnen und -vertretern im Parlament dafür einsetzen, dass die Kostenmiete für gemeinnützige Wohnbauträger beibehalten wird, wie dies auch in der Initiative «Ja zu fairen Mieten» vorgesehen ist. Gilt es abzuwägen, ob die Genossenschaften mit dem bundesrätlichen Entwurf oder mit der Initiative des Mieterverbandes besser leben, wird wohl der Text der Initiative vorzuziehen sein.

SALOME ZIMMERMANN

¹ Art. 13 Abs. 3 VMWG

¹¹ Art. 253b Abs. 3 OR