

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 1-2

Rubrik: Recht

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: 17.07.2025

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



Autorin des folgenden Beitrags ist 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

Zwischenstand der Mietrechtsrevision

Der Ständerat hat bei der Beratung des neuen Mietrechts den Besonderheiten der gemeinnützigen Wohnbauträger Rechnung getragen: Der Bundesrat kann weiterhin Sonderbestimmungen schaffen, nach denen Baugenossenschaften die Mietzinse nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnen können. Der SVW begrüsst auch, dass Wohnungen von Genossenschaften und Gemeinwesen bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmieten berücksichtigt werden; damit wird eine Überhöhung der Vergleichsmieten vermieden. Im freien Wohnungsmarkt wird die Vorlage in der vom Ständerat beschlossenen Fassung hingegen zu massiven Mietzinserhöhungen führen.

Der Ständerat hat in der Dezembersession als Zweitrat die Revision des Mietrechts beraten. Die Vorlage ist materiell ein Gegenvorschlag zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» des Mieterinnen- und Mieterverbandes. Sie bezweckt einerseits eine Vereinfachung des Mietrechts im Bereich der Mietzinzberechnung und andererseits eine Abkoppelung von Miet- und Hypothekarzins, d.h., Hypothekarzins erhöhungen sollen nicht mehr automatisch zu Mietzinserhöhungen führen. Nach der Fassung des Nationalrats folgt der Mietzins primär dem Landesindex der Konsumentenpreise; die Mietzinse könnten zu 80 Prozent des Indexes angepasst werden. Mietzinserhöhungen wären ferner bei wertvermehrenden Investitionen und zur Anpassung an die statistischen Vergleichsmieten möglich, letzteres jedoch nur, wenn der

Mietzins während vier Jahren nicht sonst erhöht wurde.

Sonderbestimmungen für Genossenschaften. Die Genossenschaften können zwar – vorläufig – aufatmen: Die Schlussbestimmung, nach welcher der Bundesrat für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln kann, wurde vom Ständerat unverändert übernommen. Im Klartext bedeutet dies, dass Baugenossenschaften weiterhin ihre Mietzinse aufgrund der so genannten reinen Kostenmiete berechnen können. Sonderbestimmungen für Genossenschaften sind unumgänglich, weil ihre Liegenschaften bis zu 90 Prozent fremdfinanziert sind und

ihnen bei Hypothekarzins erhöhungen von einem halben Prozent die Mittel fehlen würden, da sie die Mietzinse nicht ausreichend erhöhen könnten. Auch im zweiten Punkt war der SVW erfolgreich: Der Ständerat hat im Gegensatz zum Nationalrat beschlossen, bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmieten auch die Mietzinse von Genossenschaftswohnungen zu berücksichtigen. Damit ist politisch anerkannt worden, dass Zweck einer Immobiliengesellschaft nicht nur eine möglichst hohe Rendite, sondern auch das Bestreben sein kann, den Mieterinnen und Mietern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu preisgünstigen Konditionen zu bieten. Die Auswirkung dieser

Bestimmung lässt sich am besten an der Stadt Zürich illustrieren: Hier sind ein Viertel aller Wohnungen Genossenschaftswohnungen. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass die Vergleichsmieten unterschiedlich ausfallen, je nachdem, ob man nun die Genossenschaftsmieten einbezieht oder nicht. Ohne Genossenschaftsmieten würden die Vergleichsmieten zu hoch ausfallen. Es kann also festgehalten werden, dass der SVW die Anliegen der Genossenschaften erfolgreich vertreten hat.

Massive Mietzinserhöhungen zu erwarten. Im Übrigen hat der Ständerat die Vorlage des Nationalrats in den wesentlichen Punkten komplett umge-



In Kürze

Fristen bei Mahnung und Kündigung wegen Nichtbezahlen des Mietzinses

Bei einer Kündigung wegen Nichtbezahlen des Mietzinses gibt die Berechnung der Fristen immer wieder zu Verwirrung Anlass. Für die Berechnung der Zahlungsfrist nach der Mahnung ist massgebend, wann der Mieter die Mahnung zur Kenntnis genommen hat. Die Frist beginnt somit am Tag, nach dem der Mieter den eingeschriebenen Brief in Empfang genommen hat. Holt er ihn nicht auf der Post ab,

fängt die Frist am Tag nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist zu laufen an. Wenn der Mieter nun während der Zahlungsfrist nicht bezahlt, wird ihm die Kündigung zugestellt. Damit die Kündigungsfrist von 30 Tagen eingehalten ist, muss die Kündigung lediglich vor Beginn dieser Frist beim Mieter eintreffen, unabhängig davon, ob dieser die Kündigung in Empfang nimmt oder nicht. Massgebend ist also der Tag, an dem die gelbe Abhol-einladung in seinen Briefkasten gelegt wird.

krempelt. Steigerungen des Konsumentenindex können nun zu 100 Prozent auf die Mietzinse überwältigt werden. Viel schwererwiegend ist aber eine Änderung, die erst am zweiten Beratungstag beschlossen wurde: Geht es nach dem Willen des Ständerats, können die Vermieter die Mietzinse alle fünf Jahre an die statistische Vergleichsmiete anpassen, dies zusätzlich zur Anpassung an den Index der Konsumentenpreise und zusätzlich zu allfälligen Erhö-

hungen aufgrund wertvermehrender Investitionen von maximal 20 Prozent. Eine solche Erhöhung ist somit auch zulässig, wenn der Vermieter keinen Rappen in die Liegenschaft investiert. Sie dient einzig der Anpassung an den Markt. Im Extremfall können in einem solchen fünften Jahr sogar noch früher nicht vorgenommene Indexanpassungen von bis zu 6 Prozent nachgeholt werden. Solche massiven Mietzinserhöhungen sind aber nicht nur an sich sozial-

politisch unverantwortlich, sie haben eine weitere fatale Folge: Sie führen zu einer Mietzinsspirale, weil sich die erhöhten Mieten gleich wieder in der statistischen Vergleichsmiete niederschlagen und dies nach fünf Jahren erneut einen Mietzinsaufschlag rechtfertigt. Im Ergebnis handelt es sich bei der vom Ständerat verabschiedeten Vorlage um eine reine Marktmiete, d.h., der Markt bestimmt, welche Mietzinse akzeptiert werden und welche

nicht mehr. Damit ist fraglich, ob man überhaupt noch von einer Missbrauchsgesetzgebung sprechen kann und ob die Vorlage des Ständerates dem Verfassungsauftrag einer Missbrauchsgesetzgebung noch entspricht. Der SVW hofft, dass hier im Differenzbereinigungsverfahren eine sozialverträgliche Lösung gefunden wird, die einen gerechten Ausgleich zwischen Vermieter- und Mieterinteressen schafft und nicht zu einer Umverteilung führt.

Nochmals zur Mehrwertsteuer bei Renovierungen

Am so genannten Blitzforum, das am 26. September 2001 im Zürcher Volkshaus stattfand, vertraten die Experten der Ernst & Young AG die Meinung, dass sämtliche Unterhalts- und Renovationsarbeiten, die über den Umsatzlimiten der CHF 75 000.— respektive der CHF 250 000.— liegen, die Mehrwertsteuerpflicht begründen, soweit diese Arbeiten durch Dritte ausgeführt werden. Es spiele keine Rolle, ob es sich um gewöhnlichen Unterhalt oder um wertvermehrende Investitionen handle. Aufgrund einer entsprechenden Anfra-

ge von Ernst & Young AG hat nun die Eidgenössische Steuerverwaltung auf ihrer Homepage eine Praxispräzisierung zum Eigenverbrauchstatbestand nach Art. 9 Abs. 2 Bst. a MWSTG veröffentlicht. Danach bilden *nur sogenannte Grossrenovierungen steuerbaren Umsatz*, d.h. Renovierungen, bei denen die wertvermehrenden und/oder die werterhaltenden Arbeiten zusammen mehr als 5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes ausmachen. Wird dieser Grenzwert nicht erreicht – also insbesondere bei den «Pinselrenovierungen», muss beim nicht steuerpflichtigen Unternehmen die

Steuerpflicht nicht geprüft werden. Beim aus anderen Gründen steuerpflichtigen Unternehmen liegt in diesem Umfang kein steuerbarer Umsatz vor. Liegt keine solche Grossrenovierung vor, ist auch keine Eigenverbrauchsbesteuerung gegeben. Damit spielt die Unterscheidung Unterhaltsarbeiten/wertvermehrende Investitionen keine Rolle; massgebend ist, wie gesagt, einzig das Verhältnis der Baukosten zum Gebäudeversicherungswert (vgl. *wohnen 11/2001*). Ein entsprechendes Informationsschreiben finden Sie auf der Nachrichtenseite unserer Homepage www.svw.ch.