Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 77 (2002)

Heft: 10

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

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

Hypothekarzinssenkung – Mietzinssenkung?

Die Banken haben bekanntlich einmal mehr den Zinssatz für variable Hypotheken gesenkt. Ob diese Zinssenkung bei den Wohnbaugenossenschaften zu einer Mietzinsreduktion führt, hängt insbesondere davon ab, nach welchen Grundsätzen die Mietzinse berechnet werden.

Vier Systeme

a) Berechnet die Genossenschaft ihre Mietzinse nach der *Nettorenditenmethode*, führt die erfolgte Senkung des Hypothekarzinssatzes in der Regel zu einer Mietzinsreduktion. Mit dem aus der Senkung des Hypothekarzinssatzes von 4% auf 3¾% resultierenden Senkungsanspruch um 2,91% kann die Genossenschaft zwar die seit der letzten massgebenden Mietzinsfestlegung eingetretene Unterhaltspauschale von maximal 1% pro Jahr sowie 40% der seither eingetretenen Teuerung verrechnen.[1] Hat also die Genossenschaft die letzte Hypothekarzinssenkung in Form einer Mietzinssenkung auf den 1. Juli 2002 weitergegeben, muss sie auf den 1. April 2003 den Mietzins ein weiteres Mal um 2,05% herabsetzen (Hypothekarzinssenkung abzüglich ¾% Unterhaltspauschale und 0,11% Teuerung). Eine solche Senkung muss jedoch nicht erfolgen, wenn die Liegenschaft keine genügende Rendite abwirft, d.h. der Ertrag auf dem Eigenkapital weniger als 4¼% beträgt.[2] Denkbar ist auch, dass mit Mietzinsvorbehalten verrechnet wird[3] oder sich der Vermieter darauf beruft, dass sich die Mieten immer noch unter dem Orts- und Quartierüblichen bewegen.[4]

b) Berechnet die Genossenschaft die Mietzinse *nach der reinen Kostenmiete*, ist der Senkungsanspruch der MieterInnen bei einer Hypothekarzinssenkung um ¼% nicht auf 2,19% begrenzt, sondern muss der Mietzins im Umfang der Minderbelastung für das gesamte investierte Kapital gesenkt werden. Dies ist die Kehrseite davon, dass bei einer entsprechenden Erhöhung der Mietzins im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital (Fremd- und Eigenkapital) erhöht werden darf.[5] Vom Senkungsanspruch zu subtrahieren ist auch hier die Unterhaltspauschale von maximal 1% pro Jahr, nicht aber die seither eingetretene Teuerung.[6] Nicht gesenkt werden muss der Mietzins, wenn die Liegenschaft nicht kostendekkend vermietet ist. Dies muss aufgrund einer siedlungs- bzw. objektbezogenen Liegenschaftsabrechnung dargelegt werden können. Die Berufung auf Orts- und Quartierüblichkeit ist bei dieser Berechnungsmethode ausgeschlossen.[7]

c) Handelt es sich bei den Mietzinsen um solche *nach Art. 253b Abs. 3 OR*, richtet sich ein allfälliger Senkungsanspruch nach den entsprechenden öffentlichrechtlichen Bestimmungen. Die Stadt Zürich empfiehlt den von ihr kontrollierten gemeinnützigen Wohnbauträgern, die höchstzulässige Mietzinssumme neu zu berechnen und die Hypothekarzinssenkung entsprechend an die MieterInnen weiterzugeben.[8] Nicht kostendeckende Vermietung führt hier nicht automatisch zum Wegfall des Senkungsanspruchs, vielmehr muss sich die Genossenschaft eine höhere Quote bewilligen lassen.

d) *WEG-Mietzinse* verändern sich weder bei Hypothekarzinserhöhungen noch bei -senkungen. Zinssenkungen führen lediglich zu einer erhöhten Rückzahlung der Vorschüsse durch die Genossenschaft. Eine andere Frage ist, ob die MieterInnen einen allfälliger Mietzinsanstieg aufgrund des Lastenplanes mittragen oder ob diese an sich zwingende Mietzinserhöhung mit entsprechenden Kündigungen quittiert wird, weil die MieterInnen nicht akzeptieren, dass ihre Mietzinse steigen, wenn rundherum Mietzinssenkungen erfolgen.

Welches ist die für die Kostenstände massgebende Mietzinsfestlegung? Bei der Mietzinsberechnung nach der reinen Kostenmiete und nach der Nettorenditenberechnung ist für die Festlegung der Kostenstände (Hypothekarzins, Unterhaltspauschale, Teuerung) die so genannte letzte Mietzinsfestlegung massgebend.[9] Darunter ist, wenn nie eine Mietzinsänderung erfolgte, der Anfangsmietzins zu verstehen, wo Mietzinsänderungen erfolgten, die letzte auf dem Formular mitgeteilte Mietzinserhöhung oder -senkung. Teilt der Vermieter auf dem Formular mit, der Mietzins ändere sich nicht betragsmässig, sondern es würden nur neue Kostenstände gelten, ▶

In Kürze

Mietrechtsrevision

Stände- und Nationalrat haben sich in der Herbstsession mit den Differenzen in der Mietrechtsrevision beschäftigt. Die Vorlage geht nun ein letztes Mal an den Ständerat, der sie in der Dezembersession behandelt. Es ist leider zu befürchten, dass die nun noch bestehenden Differenzen als Vorwand benützt werden, die eigenen Interessen durchzusetzen. Aus der Sicht des SVW bringt die Vorlage einen angemessenen Ausgleich zwischen den Mieter- und den Vermieterinteressen. Der SVW stellt mit Befriedigung fest, dass die Vorlage alle seine Anliegen berücksichtigt hat: In der Verordnung werden für gemeinnützige Wohnbauträger Ausnahmebestimmungen im Bereich der Mietzinsberechnung geschaffen werden, die sich an der heutigen reinen Kostenmiete orientieren. Die Wohnungen von Genossenschaften werden bei der Ermittlung der Vergleichsmieten berücksichtigt. Und die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaften werden auf Vermieterseite in den Schlichtungsbehörden Einsitz nehmen. Die noch bestehenden Differenzen sind tiefgreifend: Sollen alle Geschäftsmieten der Missbräuchlichkeitsgesetzgebung unterstehen oder nur Kleinbetriebe? Sollen die Vergleichsmieten allen MieterInnen und VermieterInnen zugänglich sein oder nur den Gerichten? Soll bei einer Handänderung der Mietzins neu festgesetzt werden können? Und schliesslich: Soll das neue Recht sofort auf alle Mietverhältnisse anwendbar sein oder nur auf neu abgeschlossene Verträge? Wir werden Sie in der Januar-Ausgabe wieder informieren.

Verantwortlichkeit des Vorstandes

Das Bundesgericht hat im Entscheid 4C.272/2001 festgehalten, es verstosse gegen das Grundkonzept der Genossenschaft, einem Nichtmitglied ein Stimmrecht in der Generalversammlung einzuräumen. Es ging um die Frage, ob der Präsident und der Kassier, die beide nicht Mitglieder der Genossenschaft waren, an der Generalversammlung mitstimmen können. Diese Frage wurde verneint, was aufgrund des geltenden Rechts nicht sehr erstaunlich ist. Der Entscheid ist aber in anderer Hinsicht für die Wohnbaugenossenschaften interessant. Er hält fest, dass es eine klare Aufgabe des Vorstandes einer Genossenschaft sei, in der Generalversammlung die Stimmberechtigung der Anwesenden und die Abstimmungsresultate sorgfältig zu ermitteln. Das Bundesgericht erklärt dann nämlich einen Präsidenten für die Prozesskosten persönlich verantwortlich, die der Genossenschaft aus dem Prozess über die Anfechtung eines Generalversammlungsbeschlusses entstanden. In jenem Verfahren ging es eben um die eingangs erwähnte Stimmrechtsfrage.

so muss sich aus der Begründung klar ergeben, mit welchen Erhöhungs- bzw. Senkungsansprüchen verrechnet wurde, damit diese Mitteilung als Mietzinsfestlegung gilt.[10] In der Regel liegt der massgebende Zeitpunkt mindestens drei Monate vor einer Mietzinsänderung, da diese den MieterInnen drei Monate zum voraus angezeigt werden muss. Weiter gilt als Mietzinsfestlegung die von den Mieterlinnen akzeptierte Mietzinssenkung im nachstehend geschilderten Senkungsverfahren auf Begehren der MieterInnen, ferner ein Vergleich oder ein Urteil zum Mietzins.[11]

Auf welchen Zeitpunkt muss eine allfällige Mietzinssenkung erfolgen? Die MieterInnen können eine Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin verlangen.[12] Dies ist auch der späteste Zeitpunkt, auf welchen hin der Vermieter eine verlangte Herabsetzung gewähren muss. Kennt die Genossenschaft monatliche Kündigungstermine, so muss sie die Mietzinssenkung auf den Beginn des 4. Monats nach Eingang des Begehrens des Mieters aussprechen. Ist der nächste Kündigungstermin jedoch – was oft der Fall sein wird – erst der 30. März 2003, muss die Senkung erst auf den 1. April 2003 erfolgen. Handelt die Genossenschaft von sich aus, ist wohl der erste Kündigungstermin nach Bekanntgabe der Hypothekarzinssenkung durch die Banken der massgebende Zeitpunkt.

Wie soll der Vermieter vorgehen? Wir empfehlen den Genossenschaften, von sich aus den Mitgliedern mitzuteilen, ob eine Mietzinssenkung erfolgt oder nicht, und, wenn nein, zu begründen, mit welchen Erhöhungsansprüchen verrechnet wird bzw. weshalb die Vermietung nicht kostendeckend ist. Dies entspricht einer transparenten Informationspolitik. Mietzinssenkungen haben in diesem Fall mit dem Formular zu erfolgen, damit sie als Mietzinsfestlegung gelten.
Stellt ein Mieter ein schriftliches Herabsetzungsbegehren, hat der Vermieter 30 Tage Zeit, dieses zu beantworten. Leitet der Mieter auf eine positive oder teilweise positive Antwort hin kein Schlichtungsverfahren ein, gilt diese als Mietzinsfestlegung, auch wenn sie nicht auf dem Formular mitgeteilt wurde. Eine abschlägige Antwort kann durch blosses Stillschweigen erfolgen, doch empfehlen wir, den Mietern die Gründe für die Ablehnung in einem Brief mitzuteilen, zumal der Vermieter in einem späteren Schlichtungsverfahren nicht an diese Begründung gebunden ist und auch andere oder weitere Gründe vorbringen kann.[13] Erfolgt keine Antwort oder ist der Mieter mit der Antwort nicht einverstanden, kann der Mieter innert weiterer 30 Tage an die Schlichtungsbehörden bzw. an die Kontrollbehörde gelangen. Wird vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt, muss der Mieter innert 30 Tagen ans Gericht gelangen (Mietgericht usw.). Bei kontrollierten Mieten muss der erstinstanzliche Entscheid auf dem Verwaltungsweg weitergezogen werden.

Fazit. Berechnet eine Genossenschaft die Mietzinse nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete, wie wir dies empfehlen, kann sie jederzeit feststellen, welche Objekte kostendeckend vermietet sind, falls sie eine siedlungs- bzw. objektbezogene Liegenschaftenbuchhaltung führt, und demzufolge auch ohne weiteres entscheiden, ob Mietzinssenkungen gerechtfertigt sind oder nicht.

---

1 Art. 13 Abs. 1 Satz 2 und Art. 16 VMWG; SVIT-Kommentar N 20 zu Art. 270a OR.
2 SVIT-Kommentar, N 21 zu Art. 270a OR.
3 Art. 18 VMWG; SVIT-Kommentar, N 20 zu Art. 270a OR.
4 SVIT-Kommentar, N 23 zu Art. 270a OR. Art. 13 Abs. 3 VMWG; Lachat/Stoll/Brunner, 19.3.2.6; Higi, Zürcher Kommentar, N 298ff. zu Art. 269a OR.
6 Higi, Zürcher Kommentar, N 52 zu Art. 270a OR.
7 Higi, Zürcher Kommentar, N 52 zu Art. 270a OR.
8 Zirkular des Finanzdepartements der Stadt Zürich vom 14. August 2002.
9 Art. 13 Abs. 4 VMWG.
10 SVIT-Kommentar, N 45 zu Art. 270a OR.
11 Higi, Zürcher Kommentar, N 500ff zu Art. 269 OR.
12 SVIT-Kommentar, N 24 zu Art. 270a OR; Lachat/Stoll/Brunner, 17.4.2.5.
13 SVIT-Kommentar, N 35ff. zu Art. 270a OR.