Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 79 (2004)

Heft: 12

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: 01.07.2025

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

Salome Zimmermann

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

Neuerung bei Darlehen aus dem Fonds de Roulement

Das Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes WFG am 1. Oktober 2003 führte zu verschiedenen Änderungen für Genossenschaften, die Darlehen aus dem Fonds de Roulement beanspruchen. Neu ist vor allem, dass den Darlehen eine Verfügung zugrunde liegt, das BWO Mietzinskontrollinstanz ist und die Mitglieder der Kontrollstelle über besondere Kenntnisse im Rechnungswesen verfügen müssen.[1]

Der SVW verwaltet seit 1942 Gelder der Eidgenossenschaft im so genannten Fonds de Roulement. Diese sind für Restfinanzierungsdarlehen an gemeinnützige Wohnbauträger bestimmt. Darunter versteht man die Finanzierung in jenem Bereich, in dem die Banken keine Darlehen gewähren, sondern verlangen, dass die Darlehensnehmer und Darlehensnehmerinnen über entsprechendes Eigenkapital verfügen. Heute findet sich die Rechtsgrundlage für den Fonds de Roulement im Wohnraumförderungsgesetz des Bundes WFG.[2]
Nach Art. 37 WFG kann das Bundesamt den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Finanzmittel zur Verfügung stellen, damit diese Dachorganisationen gemeinnützigen Bauträgern, die preisgünstigen Wohnraum erstellen oder erneuern, zinslose oder zinsgünstige Darlehen ausrichten können. Die Darlehensrückzahlungen fliessen wieder in den Fonds und werden wieder ausgeliehen: deshalb der Name Fonds de Roulement. Das Parlament hat im Jahr 2003 im Rahmen des Entlastungsprogramms 03 die für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehenden Mittel stark gekürzt, mit der Folge, dass die Ausrichtung von direkten Darlehen namentlich in den Jahren 2006 bis 2008 sistiert bleibt. Daher wurde beschlossen, die verbleibenden Fördermittel dem Fonds de Roulement zuzuteilen.

Verfügung statt Vertrag. Vor dem Inkrafttreten des WFG schloss der SVW mit den Darlehensnehmerinnen einen Darlehensvertrag ab, in dem die Modalitäten des Fondsdarlehens geregelt waren. Der Vertragsabschluss basierte auf der Auffassung, dass es sich um ein privatrechtliches Rechtsgeschäft handle. Im Rahmen der zunehmenden Privatisierung öffentlicher Aufgaben hat sich die Rechtsauffassung grundlegend geändert: Staatsaufgaben[3], die vom Staat an Organisationen des Privatrechts übertragen werden, bleiben öffentlichrechtliche Aufgaben. Der SVW – ein privatrechtlicher Verein – nimmt somit im Rahmen der Wohnraumförderung Staatsaufgaben wahr. Deshalb kann er mit den Genossenschaften nicht einen privatrechtlichen Darlehensvertrag abschliessen, sondern entscheidet über Gewährung oder Nichtgewährung von Darlehen mit einer öffentlichrechtlichen Verfügung.
Dabei handelt es sich um eine so genannt mitwirkungsbedürftige Verfügung, die erst mit Annahme durch den Wohnbauträger wirksam wird.[4] Gegen die Verfügung kann beim Bundesamt für Wohnungswesen Beschwerde eingereicht werden.[5] Die Bedingungen des Darlehens sind nicht frei aushandelbar, sondern vorgegeben; sie richten sich nach den Allgemeinen Bedingungen, die Bestandteil der Verfügung sind und auf den Vorgaben von WFG und WFV[6] beruhen.

Mietzinsberechnung. Nach den Allgemeinen Bedingungen, die Bestandteil der Verfügung sind, verpflichtet sich der Wohnbauträger zu einer zurückhaltenden Mietzinsgestaltung.[7] Das Merkblatt Nr. 2 «Bundeshilfe an Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen» geht hier noch weiter: Bedingung für den Erhalt eines Darlehens ist, dass die Kostenmiete eingehalten wird.[8] Weshalb kann das Bundesamt dies überhaupt verlangen und damit die vom OR gewährte Gestaltungsfreiheit ausser Kraft setzen? Wohnungen in mit Fonds-de-Roulement-Geldern mitfinanzierten Liegenschaften sind Wohnräume im Sinne von Art. 253b Abs. 3 OR, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.[9] Wie diese Gesetzesbestimmung sagt, sind somit bei geförderten Wohnungen die OR-Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse, d.h. ein Grossteil des zweiten Abschnitts des Mietrechts, nicht anwendbar.[10] Dieser Regelung unterstanden schon bisher viele Genossen- ▶

Zusammenfassung

Mietzinsberechnung
Nach den Kostenelementen des OR, d.h. keine Anpassung an Quartierüblichkeit
Anfechtungsinstanz für Mietzinsstreitigkeiten
Fonds-de-Roulement-Darlehen vor dem 1.10.2003:
Schlichtungsbehörden bzw. kantonale Kontrollinstanz
Fonds-de-Roulement-Darlehen nach dem 1.10.2003:
Neu: Bundesamt für Wohnungswesen bzw. kantonale Kontrollinstanz
Nebenkosten
Wie bisher, Anfechtungsinstanz Schlichtungsbehörde
Rechnungslegung und Kontrollstelle
Nach den aktienrechtlichen Bestimmungen (Art. 662a–663b und 663h–670 OR sowie Art. 727a OR)

schaftswohnungen, nämlich alle, die kantonal oder kommunal gefördert sind.
Was bedeutet dies nun? Wie berechnet die Genossenschaft die Mietzinse für mit dem Fonds de Roulement geförderte Wohnungen? Mit dem Erfordernis der Kostenmiete werden nicht alle Bestimmungen über die Mietzinsberechnung, d.h. nicht der ganze Art. 269a OR, ausser Kraft gesetzt.
Die Mietzinsgesetzgebung des Obligationenrechts beruht bekanntlich einerseits auf Kosten-, andererseits auf Marktelementen. Der Darlehensnehmer darf der Mietzinsberechnung nicht die Marktelemente zugrunde legen, d.h., er kann Mietzinserhöhungen weder mit der Anpassung an die quartierüblichen Mietzinse noch damit begründen, dass ein ungenügender Ertrag erzielt wird.[11] Zulässig sind hingegen Erhöhungen, um die Kosten zu decken, insbesondere zum Ausgleich von Kostensteigerungen, d.h. von Hypothekarzinserhöhungen, von Erhöhungen des Baurechtszinses und bei wertvermehrenden Investitionen. Genossenschaften, die mit der reinen Kostenmiete[12] rechnen, können Mietzinserhöhungen auch nicht mit der Teuerung begründen.[13] Zu betonen ist also, dass sich die Mietzinse von Wohnungen, die mit Fonds-de-Roulement-Darlehen finanziert sind, nicht nach den besonderen Mietzinsbestimmungen der WFV richten, sondern, wie gesagt, weiterhin – mit den genannten Einschränkungen – nach dem OR.[14]

Mietzinskontrolle durch das Bundesamt/Tragweite/Zeitpunkt. Eine wesentliche Neuerung ist, dass Mietzinse in Liegenschaften, die nach Inkrafttreten des WFG[15] neu mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement mitfinanziert werden, grundsätzlich der Mietzinskontrolle durch das Bundesamt unterstehen.[16] Zuständig für die Beurteilung von Mietzinsstreitigkeiten sind somit nicht mehr die örtlichen Schlichtungsbehörden, sondern das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Grenchen. Sind die Mietzinse bereits anderweitig von einer Behörde kontrolliert, z.B. weil es sich um WEG-Objekte handelt oder um solche, die von einer kantonalen Behörde kontrolliert werden, ändert sich jedoch nichts an der Zuständigkeit jener Behörden. Die Darlehensnehmerin muss den Mieterinnen und Mietern der betreffenden Liegenschaft somit nach Beanspruchung eines Fonds-de-Roulement-Darlehens mitteilen, dass fortan für Mietzinsstreitigkeiten nicht mehr die Schlichtungsbehörde, sondern das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig ist. Dies kann zusammen mit einer Mietzinserhöhung oder unabhängig davon geschehen. Für diese Mitteilung genügt ein entsprechendes Schreiben[17]; das amtliche Formular muss nicht verwendet werden. Mietzinserhöhungen sind nach wie vor auf einen Kündigungstermin hin auszusprechen und den Mieterinnen und Mietern mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Wenn für die Mitteilung trotzdem das amtliche Formular verwendet wird, was wie gesagt nicht notwendig ist, muss der Hinweis auf die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden ersetzt werden durch den Hinweis auf die Zuständigkeit des Bundesamtes für Wohnungswesen. Die Mietzinskontrolle durch das Bundesamt gilt für alle Liegenschaften, deren Finanzierung durch Fonds-de-Roulement-Darlehen vom SVW vom 1. Oktober 2003 an verfügt wurde. Konsequenz dieser Neuerung ist, dass Wohnungen in Liegenschaften mit «alten» Fonds-de-Roulement-Darlehen weiterhin durch die Schlichtungsbehörden kontrolliert werden. Die Vorstände und Verwaltungen müssen sich bewusst sein, dass in ein und derselben Genossenschaft für einen Teil der Wohnungen die Schlichtungsbehörde und für den anderen Teil das BWO Anfechtungsinstanz für Mietzinsstreitigkeiten sein kann.

Nebenkosten. Für die Nebenkosten gilt weiterhin die Regelung des Obligationenrechts[18], sofern es sich bei den Mietzinsen nicht um bereits anderweitig kontrollierte Mietzinse handelt.[19] Nebenkosten müssen im Mietvertrag detailliert ausgeschieden werden. Zulässig ist sowohl die Pauschal- wie auch die Akontoverrechnung. Für Streitigkeiten über Nebenkostenabrechnungen sind die örtlichen Schlichtungsbehörden zuständig.

Rechnungslegung und Kontrollstelle. Wohnbauträger, die Fonds-de-Roulement-Darlehen beanspruchen, müssen einen Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Art. 662a–663b und 663h–670 OR erstellen[20]; diese aktienrechtlichen Regeln widerspiegeln die heutigen Anforderungen an eine professionelle Rechnungslegung. Zudem müssen die Mitglieder von Kontrollstellen unabhängig sein und über eine Befähigung gemäss Art. 727a OR verfügen[21], d.h., sie müssen sachkundig sein und über genügend Kenntnisse und berufliche Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen verfügen, um den Anforderungen an eine seriöse Prüfung der Rechnung zu genügen.[22] [23]

▶ Bitte beachten: Neues zur Mehrwertsteuer (Seite 24)

1 Vgl. dazu Empfehlungen des BWO für das Vorgehen bei Mietzinsanpassungen und beim Abschluss von neuen Mietverträgen; www.bwo.admin.ch (Rubrik Wohnraumförderung/Bundeshilfen WFG).
2 SR 842
3 Die Wohnraumförderung ist nach Art. 108 BV eine Staatsaufgabe.
4 Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4.A., Zürich 2002, Rz 897ff, 1054
5 Art. 56 Abs. 1 WFG; Beschwerdeentscheide des Bundesamtes können bei der Rekurskommission EVD angefochten werden, Art. 56 Abs. 2 WFG. Für das Beschwerdeverfahren massgebend sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren VwVG.
6 Wohnraumförderungsverordnung, SR 842.1
7 Ziffer 4 der Allgemeinen Bedingungen.
8 Merkblatt Nr. 2, S.2, letztes Lemma unter «Bedingungen».
9 Zur Mietzinskontrolle vgl. den nächsten Abschnitt.
10 Welche Artikel damit gemeint sind, wird in Art. 2 Abs. 2 VMWG aufgezählt; diese Aufzählung ist in der Literatur umstritten.
11 Zulässig sind Erhöhungen gestützt auf Art. 269a Buchst. B, d, e und f OR.
12 Art. 13 Abs. 3 VMWG lässt bei der reinen Kostenmiete Mietzinserhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital zu, auch wenn das Fremdkapital mehr als die dem Mietzinsmodell des OR zugrunde liegende Quote von 60 Prozent beträgt. Genossenschaften, die nach der reinen Kostenmiete rechnen, folgen bei Hypothekarzinsveränderungen nicht den üblichen Erhöhungs- bzw. Senkungssätzen.
13 Art. 13 Abs. 3 VMWG verlangt den Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich.
14 Bzw. bei anderweitig staatlich geförderten Wohnungen nach jenen Bestimmungen (z.B. nach WEG oder den kantonalen Förderungsbestimmungen).
15 Zum genauen Zeitpunkt siehe vierten Absatz.
16 Art. 253 Abs. 3 OR
17 Es ist nicht erforderlich, dass dieses Schreiben eingeschrieben (LSI) zugestellt wird; die Genossenschaft kann sich auch anderweitig den Beweis der Zustellung sichern, z.B. durch Gegenzeichnung.
18 Art. 257a und 257b OR
19 WEG-Objekte, kantonale Mietzinskontrolle; dann gilt die Regelung dieser Gesetze.
20 Art. 39 Abs. 1 WFV
21 Art. 40 Abs. 1 WFV
22 Sie müssen mindestens eine kaufmännische Ausbildung und entsprechende mehrjährige Erfahrung im Bereich des Finanz- und Rechnungswesens oder im Treuhand- und Revisionswesen vorweisen.
23 Zur Gewährleistung dieser Anforderungen bedürften die entsprechenden Statutenbestimmungen der Genehmigung durch das BWO.