

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 11

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Buecheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044/362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Neu: Alle Mietverträge für Genossenschaften auf einer CD-ROM

Der Rechtsdienst des SVW hat die Mietverträge für gemeinnützige Wohnbauträger¹ überarbeitet und auf einer CD-ROM herausgegeben. Die Formulare können am PC ausgefüllt und auch mit den gängigen Liegenschaftsverwaltungsprogrammen verwendet werden. Die CD enthält zudem nützliche Links und alle Artikel der Rubrik «Recht», die in der Zeitschrift *wohnen* seit dem Jahr 2000 erschienen sind.

WELCHE MIETVERTRÄGE UND FORMULARE FINDEN SIE AUF DER CD? Der Mietvertrag für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern richtet sich an das Gros der Wohnbaugenossenschaften der Deutschschweiz.² Das Formular kann neu auch für befristete Mietverträge verwendet werden, indem es neben den Hinweisen auf Kündigungsfristen und -termine eine Rubrik enthält, die auf die feste Vertragsdauer und das Enddatum des Mietvertrags hinweist. Mietzins und Nebenkostenpositionen werden im PDF-Format (Benutzungshinweise siehe Seite 24) automatisch zusammengezählt. Die häufigsten Nebenkostenpositionen sind ausdrücklich aufgeführt; für die Ausscheidung weiterer Nebenkosten ist Platz vorhanden.³ Neu ist der Hinweis auf die Instanz, die für die Beurteilung von Mietzinsanfechtungen zuständig ist; dies ist insofern erforderlich, als bei Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz⁴ mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement finanziert wurden, das Bundesamt für Wohnungswesen Mietzinsanfechtungsinstanz ist.⁵ Will die Genossenschaft eine Mietzinskaution verlangen, kann diese ebenfalls auf dem Formular vermerkt werden (eine solche ist insbesondere dann empfehlenswert, wenn die Genossen-

schaftsanteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden). Ebenfalls auf dem Formular enthalten ist die Beitrittserklärung zur Genossenschaft⁶ und eine Rubrik darüber, wer wie viel Anteilkapital übernimmt und wie dieses einbezahlt wird. Auf der Rückseite des Formulars müssen sämtliche Beilagen zum Mietvertrag (Allgemeine Bestimmungen, Statuten usw.) erwähnt werden.

Der Mietvertrag für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern, deren Mietzinse von Stadt oder Kanton Zürich kontrolliert werden, richtet sich vorweg an diejenigen Genossenschaften, die vom Finanzamt der Stadt Zürich oder von der kantonalzürcherischen Fachstelle für Wohnbauförderung Förderbeiträge erhalten oder erhalten haben. Er ersetzt den bisherigen Mietvertrag der Sektion Zürich des SVW.⁷ Der Vertrag ist in verschiedener Hinsicht überarbeitet worden, nachdem die kantonale Wohnbauförderungsverordnung bekanntlich auf den 1. Juni 2005 revidiert worden ist. Obwohl die neue Verordnung die Unterscheidung verschiedener Wohnungskategorien nicht mehr kennt, sind die Wohnungskategorien der bisherigen Verordnung weiter auf dem Formular enthalten, weil sie aufgrund der Übergangsbestimmungen noch

während der nächsten 25 Jahre eine Rolle spielen werden. Der neuen Verordnung entsprechen die aufgeführten Nebenkostenpositionen. Es ist unzulässig, weitere Nebenkosten auszuscheiden. Auch dieses Formular ist im Format PDF selbstrechnerisch, d.h. Mietzins und Nebenkostenposten werden automatisch zusammengezählt. Der Vertrag enthält wiederum den Hinweis auf die zuständige Anfechtungsinstanz und die Rubriken Mietzinskaution, Genossenschaftsbeitritt und Anteilkapital.

Der Mietvertrag für WEG-Wohnungen ersetzt den bisherigen Vertrag mit dem roten Balken. Weiterhin besteht der WEG-Vertrag aus dem eigentlichen Vertragsformular und den Besonderheiten bezüglich der Mietzinsberechnung enthalten. Layout und Inhalt wurden den beiden anderen Formularen angeglichen. Enthalten sind somit auch die Rubriken Mietzinskaution, Genossenschaftsbeitritt und Anteilkapital. Die bisherigen Hinweise zu Mietzins und Nebenkosten wurden beibehalten, also jene auf den provisorischen bzw. definitiven Mietzins, die Mietzinsanpassung und die Zusatzverbilligung. Die Besonderheiten wurden an die Revision des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes ►



(WEG; SR 843) durch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz/WFG; SR 842) angepasst; sie sind vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt worden.

Der Mietvertrag für Garagen, Ein- und Abstellplätze wurde zum grossen Teil übernommen. Auch die «rückseitigen» Allgemeinen Bestimmungen sind nur marginal geändert. Formular und Layout wurden aber den neuen Verträgen angeglichen. Das PDF-Formular kann ebenfalls mit dem Computer ausgefüllt werden. Mit dem Formular Mietzinsreserve kann die Genossenschaft eine Wohnung zu einem tieferen als dem rechtlich zulässigen Mietzins vermieten und sich dennoch die Möglichkeit bewahren, zu einem späteren Zeitpunkt den Mietzins auf das zulässige Mass zu erhöhen. Sämtliche denkbaren Vorbehalte sind aufgeführt. Das Formular wird angesichts der Komplexität der Vorbehaltsregelung Gegenstand eines eigenen *wohnen*-Artikels sein.

WIE KÖNNEN SIE DIE MIETVERTRÄGE AUF DER CD BENÜTZEN? Alle fünf Formulare sind in je drei EDV-Formaten auf der CD enthalten, nämlich in PDF, Word und Nur-Text. Das PDF-Formular ist mit dem Computer ausfüllbar, indem mit der Tabulatorentaste von Eintrag zu Eintrag gesprungen wird. Das Formular addiert selber, sodass der Benutzer nur die Zahlen eingeben muss. Das Layout des Formulars ist ansprechend; oben rechts ist genügend Platz für das Logo Ihrer Genossenschaft vorhanden. Im PDF-Format ist das Formular urheberrechtlich geschützt. Es kann vom Benutzer nicht abgeändert werden, dafür garantiert der SVW für die Richtigkeit. Das Formular im Word-Format können Sie ausdrucken und wie bisher mit der Schreibmaschine oder von Hand ausfüllen. Mit dem Word- und dem Nur-Text-Format können Sie Formulare für Ihr eigenes Computerprogramm herstellen (dazu unten). Der Text dieser beiden Formulare kann verändert werden, was wir aber nicht empfehlen, weil sich

so juristische Unkorrektheiten einschleichen können.

WO FINDEN SIE DIE ALLGEMEINEN BESTIMMUNGEN? Die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag sind vollständig überarbeitet worden. Die Grundlagen für Mietzins und Nebenkosten werden ausführlicher dargestellt. Soweit als möglich wird versucht, auch dem Genossenschaftsrecht und dem Genossenschaftsgedanken Rechnung zu tragen, dies insbesondere durch eine entsprechende Präambel. Die Allgemeinen Bestimmungen sind nicht auf der CD gespeichert, können also nicht heruntergeladen werden. Dies deshalb, weil wir der Auffassung sind, dass sie als Ganzes übernommen und den Mieterinnen und Mietern als Beilage zum Mietvertrag in der Papierversion abgegeben werden müssen. Beim «Kleingedruckten» handelt es sich um eine Materie, die juristisch in sich geschlossen sein muss und sich auch an den Allgemeinen Bestimmungen, die andere Vermieterinnen und Vermieter verwenden, orientiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind nämlich ungewöhnliche Klauseln in vorformulierten Vertragsbestimmungen – d.h. solche, mit denen der Mieter nicht rechnen musste – nichtig, und dies muss vermieden werden. Die CD enthält jedoch einen Link, mit dem Sie die Allgemeinen Bestimmungen zum Preis von CHF 2.50 pro Stück (ab 100 CHF 2.–) exkl. MWSt direkt auf unserer Homepage bestellen können, sowie ein Bestellformular, das Sie ausdrucken und uns per Post zuschicken können.

WAS FINDEN SIE ZUSÄTZLICH AUF DER CD? Die CD enthält weiter Hinweise auf vier von unseren Mitgliedern verwendete Liegenschaftsbewirtschaftungsprogramme: W & W Immotop der W & W Immo Informatik AG, RimoR4 der Aareon Schweiz AG, ImmoVision Plus der Sigotron AG und Bovax der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern. Für das Pro-

gramm W & W Immotop enthält die CD die Formulare so aufbereitet, dass sie mit diesem Programm direkt verwendet werden können (Update), während sich für die übrigen Programme nebst einem Firmenporträt ein Hinweis darauf findet, wer zu kontaktieren ist, wenn man die neuen Formulare verwenden will.

Ausserdem enthält die CD Links auf die Homepage des SVW und auf die Suchfunktion für Artikel aus der Zeitschrift *wohnen* sowie sämtliche heute noch relevanten Artikel der Rubrik «Recht» aus der Zeitschrift *wohnen* seit dem Jahr 2000 im PDF-Format. Die letzten beiden Instrumente geben Ihnen die Möglichkeit, die entsprechenden Artikel durchzublätern, wenn sich Ihnen Rechtsfragen stellen – ob Sie nun online arbeiten können oder nicht.

¹ Der heutige Mietvertrag war 1996 als paritätischer Mietvertrag zusammen mit dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband vereinbart worden. Vor ein paar Jahren sind Verhandlungen darüber, diesen Vertrag durch einen Rahmenmietvertrag zu ersetzen, an einer Einigung über die finanziellen Bestimmungen gescheitert. Nachdem die Allgemeinen Bestimmungen des paritätischen Mietvertrags vergriffen sind, haben wir uns entschlossen, einen «Nachfolgevertrag» in eigener Regie herauszugeben.

² Die meisten Genossenschaften in der Romandie, insbesondere jene in den Kantonen Genf und Waadt, unterstehen einem zwischen den Vermieter- und den Mieterorganisationen abgeschlossenen Rahmenmietvertrag, weshalb auf eine Übersetzung des Mietvertrages ins Französische verzichtet wird; hingegen bemühen wir uns darum, den WEG-Vertrag umgehend zu übersetzen.

³ Z.B. Liftkosten, Gartenpflege usw., vgl. *wohnen* 7–8/2003.

⁴ Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, SR 842; vgl. zum Ganzen auch *wohnen* 12/2004.

⁵ vgl. zum Ganzen auch *wohnen* 12/2004.

⁶ Das Genossenschaftsrecht verlangt in Art. 840 Abs. 1 OR zwingend eine schriftliche Beitrittserklärung. Diese Formalität wird bei vielen Genossenschaften nicht eingehalten; das neue Formular erleichtert eine korrekte Handhabung.

⁷ Es wurden auch die im letzten Nachdruck enthaltenen Verweisungsfehler behoben.

BESTELLCOUPON

Wir bestellen ____ Exemplar/e der neuen CD «Mietverträge für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften» zum Preis von CHF 140.–, zuzüglich Versandkosten und MWSt.

Genossenschaft/Wohnbauträger:

z.H.

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Senden an: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Frau A. Eggler, Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich

In Kürze

Kopräsidium in der Genossenschaft

Das eidgenössische Amt für das Handelsregister hat sich dank der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 in Zürich mit der Frage befassen müssen, ob das Kopräsidium zulässig sei. Die amtsinternen Abklärungen haben dabei ergeben, dass einem Kopräsidium als mögliche interne Organisationsform rechtlich nichts entgegengehalten werden könne. Voraussetzung sei aber, dass dies in den Statuten ausdrücklich vorgesehen sei. Besten Dank an Kraftwerk1 auch von Seiten des SVW-Rechtsdienstes für die Hartnäckigkeit in dieser Frage und die erfolgreiche Klärung.