

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 5

Rubrik: Recht

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>

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044/362 42 40
 Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch



Salome Zimmermann

Mietrecht: Ein neuer Anlauf

Die Meinungen zum neuen Entwurf einer Mietrechtsrevision, den der Bundesrat in die Vernehmlassung geschickt hat¹, sind kontrovers. Umstritten ist insbesondere die Vergleichsmiete, die Anfechtung des Anfangsmietzinses und der sogenannte Umstellungssatz. Obwohl die Vorlage die kostenbestimmte Miete vorsieht, müssten auch für die gemeinnützigen Wohnbauträger zahlreiche Vorschriften angepasst werden.

DUALISTISCHES SYSTEM: INDEXMIETE UND KOSTENBESTIMMTE MIETE. Bei der Indexmiete wird die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses anhand von sogenannten Vergleichsmieten überprüft. Diese werden nach anerkannten statistischen Methoden erhoben; missbräuchlich sind Mieten, die diese statistischen Werte um 10 bzw. 15 Prozent übersteigen. Eine Überprüfung des Ertrags im Laufe des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses setzt im Gegensatz zum heutigen Recht keine Notlage oder Wohnungsmangel voraus. Mietzinse nach der Indexmiete können jährlich um 80 Prozent der Erhöhung des Landesindexes der

Konsumentenpreise angehoben werden, ebenso können sie bei Mehrleistungen angepasst werden.

Bei der kostenbestimmten Miete kann der Anfangsmietzins aufgrund einer Bruttorendite überprüft werden; die einzelnen Faktoren der Renditeberechnung sind im Gesetz vorgesehen, deren Höhe wird von der Verordnung bestimmt werden. Als Referenzzinssatz wird ein von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich veröffentlichter Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen vorgesehen.² Das Gesetz enthält Bestimmungen über die Berechnung des sogenannten mietrechtlichen Anlagewertes, der der Bruttorendite zugrunde liegt. Der Mietzins kann an veränderte Kosten (Hypothekarzins, Teuerung auf dem Eigenkapital, Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten), ebenso bei Mehrleistungen, angepasst werden. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses ist auch hier voraussetzungslos möglich. Alle sieben Jahre kann jedoch auch eine Ertragsüberprüfung aufgrund der Bruttorendite erfolgen.

STREITPUNKT UMSTEIFESATZ. In der Vernehmlassung hat sich gezeigt, dass die Vermieterseite³ am Indexsystem bemängelt, dass die Anfechtung der Anfangsmieten voraussetzungslos zulässig ist und es keine periodische Renditenüberprüfung enthält, während die Mieterseite⁴ die Vergleichsmieten ablehnt und auch bei der Indexmiete eine Überprü-

fung aufgrund der Bruttorendite verlangt. Der SVW hat in seiner Vernehmlassung⁵ seiner Skepsis gegenüber der Vergleichsmiete Ausdruck gegeben und insbesondere verlangt, dass bei der Berechnung der Vergleichsmiete auch die Mieten von Genossenschaftswohnungen berücksichtigt werden.

Im Zentrum der Kontroverse zwischen den Sozialpartnern steht der Umsteigesatz, d.h. der Hypothekarzinsatz, der vom Bundesrat für die Berechnung des Wechsels vom heutigen auf das neue System festgelegt werden soll: Für die Vermieter, auch für den SVW, muss der Satz bei mindestens 4,5 Prozent liegen, während die Mieterseite für den effektiven Satz im Zeitpunkt des Wechsels plädiert. Ein Satz über dem effektiven Hypothekarzinsatz bewirkt jedoch massive Mietzinserhöhungen und als deren Folge eine Teuerung, die ihrerseits für das Folgejahr zu einer Erhöhung der nach dem Index berechneten Mieten führt. Dieser Teuerungsschub ist aufgrund von sozialpolitischen Erwägungen nicht zu rechtfertigen.

Bei der kostenbestimmten Miete werden von der Vermieterseite – auch vom SVW – die Höhe der einzelnen Faktoren für die Renditeberechnung als zu tief bemängelt und gewisse Fragezeichen zur Berechnung des mietrechtlichen Anlagewertes gesetzt. Die Mieterseite lehnt ab, dass die Teuerung der Betriebs- und Unterhaltskosten aufgrund von Pauschalen überwältzt werden darf. Der SVW hat für die ▶



gemeinnützigen Wohnbauträger verschiedene Abweichungen verlangt, um deren Besonderheiten Rechnung zu tragen (siehe nachfolgend).

SONDERBESTIMMUNGEN FÜR GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUTRÄGER. Art. 269n revOR lautet: «Der Bundesrat kann für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln.» Mit dieser Bestimmung wird den Interessen der nicht auf das Erzielen von Gewinn ausgerichteten Vermieter im Grundsatz Rechnung getragen. Die Vorschrift wird vom Hauseigentümerverband in seiner Vernehmlassung abgelehnt.⁶ Der Mieterverband anerkennt die Besonderheiten der Genossenschaften, sähe die Sonderbestimmungen lieber im Gesetz und nicht in der Verordnung und möchte, dass die Ausnahmen nicht zu zahlreich sind. Die in der Vernehmlassung verlangten Sonderbestimmungen⁷ basieren insbesondere auf den nachfolgenden vier Überlegungen: Erstens geht die Vorlage davon aus, dass die Mietzinsberechnungen pro Liegenschaft erfolgen. Die Genossenschaften beruhen jedoch auf dem Solidaritätsgedanken zwischen allen Mitgliedern und nicht nur denen in einer einzelnen Liegenschaft. Damit müssen in verschiedener Hinsicht für die Mietzinsgestaltung die Verhältnisse über die gesamte Genossenschaft hinweg massgebend sein und nicht jene bei der einzelnen Liegenschaft. Dies gilt insbesondere für die Berechnung des Anlagewertes, wo auf den Durchschnitt sämtlicher Landkosten über die ganze Genossenschaft hinweg abzustellen ist, und für Miet-

zins erhöhungen, für welche die Gesamtverschuldung der Genossenschaft über alle Liegenschaften hinweg massgebend sein muss, nicht jene des einzelnen Mietobjekts. Zweitens muss bei der Berechnung des Anlagewertes berücksichtigt werden, dass gemeinnützige Wohnbauträger oft einen unter dem Marktwert liegenden Preis für das Land bezahlt haben, weil der Verkäufer die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen fördern wollte. Dazu gibt es viele – gerade alte und ältere – Genossenschaften, bei denen auch die Baukosten sehr tief liegen, weil die Mitglieder bei der Erstellung der Bauten Frondienst geleistet haben. Beides führt nach dem Entwurf zu einem tiefen Anlagewert und damit zu einer zu tiefen Bruttorendite, die langfristig nicht verkraftbar ist.

Drittens ist die Anbindung an den Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen der SNB insbesondere für kleine und neue Wohnbaugenossenschaften untragbar. Diese müssen in der Regel einen über dem Durchschnittssatz liegenden Hypothekarzins bezahlen und sind oft auch noch über eine zweite Hypothek finanziert, zu einem noch höheren Hypothekarzinsatz. Dazu kommt, dass zweite Hypotheken zu amortisieren sind, was die Vorlage ausser Acht lässt. Viertens weisen Wohnbaugenossenschaften oft eine Fremdverschuldung von bis zu 95 Prozent auf. Die bereits heute geltende Regel (Art. 13 Abs. 3 VMWG), dass bei Hypothekarzins erhöhungen der Mietzins im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden kann und nicht die Standardsätze zur Anwendung kommen, die

auf der Verteilung 40 Prozent Eigen- und 60 Prozent Fremdkapital basieren, muss auch unter dem neuen Recht beibehalten werden. Angesichts der hohen Fremdverschuldung und weil bei Kostenmiete keine Reserven gebildet werden können, kommt auch eine Glättung des Zinssatzes über fünf Jahre, wie sie von Mieterseite gewünscht wird, für den SVW nicht in Frage.

FAZIT. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorlage, was die gemeinnützigen Wohnbauträger anbelangt, deren Interessen grundsätzlich berücksichtigt. Die neue Rechtslage wäre der heutigen schon deshalb vorzuziehen, weil in der neuen Verordnung verschiedene Fragen ausdrücklich geregelt würden, die heute nirgends festgelegt sind. Eine Unterstützung eines Referendums würde sich der SVW jedoch ernsthaft überlegen, wenn Art. 269n aus der Vorlage gestrichen würde.

¹ Die Vernehmlassungsunterlagen können auf www.bwo.admin.ch/mietrecht/mietrechtrevision abgerufen werden.

² Dieser umfasst sowohl die variablen als auch Festhypotheken und weitere Hypothekenmodelle.

³ Die Vernehmlassung des HEV kann unter www.hev-schweiz.ch abgerufen werden.

⁴ Die Vernehmlassung der Mieterinnen- und Mieterverbände kann unter www.mieterverband.ch abgerufen werden.

⁵ Die Vernehmlassung des SVW kann unter www.svw.ch heruntergeladen werden.

⁶ Dies müsste eigentlich für Mitglieder des SVW, die gleichzeitig Mitglieder eines Hauseigentümer-Verbandes sind, Anlass für eine Intervention sein.

⁷ Siehe Anhang I der Vernehmlassung.

Liebe Leserinnen und Leser

Mit dem vorliegenden Beitrag verabschiede ich mich von Ihnen. Wie Sie bereits informiert sind, bin ich ins Bundesverwaltungsgericht gewählt worden. Ich benutze die Zeit bis zum Amtsantritt im Januar 2007 zu einer «Verschnaufpause» und zum Einarbeiten. Welche Bilanz ziehe ich nach fast zehn Jahren Rechtsberatung beim SVW?

Die Streitigkeiten mit Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern haben zugenommen, weil sich diese zunehmend als «gewöhnliche» Mieterinnen und Mieter fühlen und nicht mehr als «Miteigentümer und Miteigentümerinnen». Sie berufen sich auf die ihnen im Mietrecht eingeräumten Rechte, manchmal auch auf solche, die bei der Kostenmiete entweder nicht bestehen oder nicht sinnvoll sind. Sie verlangen aber auch von den Genossenschaftsvorständen und -verwaltungen Professionalität und lassen das Argument «Das haben wir schon immer so gemacht» nicht mehr gelten.

Wie werden Sie als Genossenschaft diesen Ansprüchen gerecht? Erkundigen Sie sich, bevor Sie entscheiden, wie das korrekte Vorgehen ist. Informieren Sie den SVW-Rechtsdienst über den gesamten Sachverhalt, auch über jene Einzelheiten, die für Sie vielleicht nachteilig oder sogar peinlich sind. Schauen Sie darauf, dass die Verantwortlichen genügend Fähigkeiten und Kapazitäten für die übertragenen Aufgaben haben bzw. sich erwerben. Dazu gehören auch Verständnis für andere Lebensweisen und Sozialkompetenz. Und wenn es darum geht, Lösungen zu finden, seien Sie grosszügig. Wenn der Zeit- und Nerven aufwand einbezogen wird, ist auch ein schlechter Vergleich immer noch billiger als ein durchgezogener Prozess.

In den letzten zehn Jahren ist beim SVW und bei den Genossenschaften vieles in Bewegung gekommen, und ich bin überzeugt, dass die Genossenschaften bereit sind, auch einer neuen Generation Menschen mit geänderten An-

sichten und Ansprüchen, aber auch mit unterschiedlichstem Hintergrund ein Zuhause zu bieten. Vergessen Sie beim Aufbruch zu diesen neuen Horizonten aber das Eigentliche und Bewährte nicht: Wohnbaugenossenschaften wurden gegründet, um preisgünstigen Wohnraum für sozial Schwächere zu bieten. Ich jedenfalls werde bei meinem Aufbruch nach Bern und später nach St. Gallen die Zeit beim SVW und die Menschen, denen ich bei meiner Arbeit begegnet bin, in guter Erinnerung behalten. Ich hoffe, dass der Kontakt bleibt. Vielen Dank für die Unterstützung, die ich von Ihnen erfahren durfte.

Salome Zimmermann