

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 1-2

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.



Ruedi Schoch

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

Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögensgrenzen und ihre Durchsetzbarkeit

Genossenschaften schliessen immer wieder Mietverträge ab, bei denen die Mieter Regelungen wie Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögensgrenzen unterliegen. Doch welche Regeln gelten hier genau und wie werden sie umgesetzt? Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich mit subventionierten Mietverhältnissen, die Ausführungen zum freitragenden Wohnungsbau folgen in der nächsten Ausgabe.

Auf eidgenössischer Ebene gilt für subventionierte Wohnungen bekanntlich das Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) sowie die entsprechende Verordnung dazu. Obwohl gestützt auf das genannte Gesetz keine neuen Gelder mehr ausbezahlt werden, bleibt das System noch etwa 25 Jahre in Kraft. Im WEG-System kommen einerseits Grundverbilligungen zur Anwendung. Andererseits gibt es sogenannte Zusatzverbilligungen, die aufgrund der Anlagekosten der betreffenden Wohnung berechnet werden und sogenannte A-fonds-perdu-Beiträge darstellen, also nicht zurückbezahlt werden müssen.

Klare Regeln für Zusatzverbilligungen nach WEG

Es gibt zwei Stufen von Zusatzverbilligungen: Die ZV I kann unter Einhaltung bestimmter Bedingungen von allen Personen (unter zusätzlicher Einhaltung der finanziellen Limiten) in Anspruch genommen werden, längstens jedoch für 19 Jahre ab Beginn der Bundeshilfe. Die ZV II ist ausschliesslich für Betagte, Behinderte, Pflegebedürftige und Personen in Ausbildung bestimmt und dauert höchstens 25 Jahre. Durch diese Zusatzverbilligungen werden die Wohnkosten der Mieter verbilligt, und zwar um 0,6 Prozent der jeweiligen Anlagekosten der Wohnung. Bei Anlagekosten von 200 000 Franken ergibt dies eine Verbilligung von 100

Franken bei der Zusatzverbilligung I und 200 Franken bei der Zusatzverbilligung II.

Solche Zusatzverbilligungen werden nur gewährt, wenn die Wohnung höchstens zwei Zimmer (Zusatzverbilligung I) beziehungsweise ein Zimmer (Zusatzverbilligung II) mehr als Bewohner aufweist. Neben diesen Belegungsvorschriften gelten Einkommens- und Vermögenslimiten. Die aktuell gültigen Zahlen sind auf der Homepage des BWO einzusehen (www.bwo.admin.ch). Die Zusatzverbilligung fällt weg, wenn der Empfänger seiner Pflicht nicht nachkommt, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse periodisch zu melden, und wenn die Wohnung von Personen benutzt wird, welche die persönlichen Voraussetzungen nicht mehr erfüllen. Der Mieter schuldet in diesen Fällen der Vermieterin den vollen (und nicht den reduzierten) Mietzins.

Rechtsgrundlagen im Kanton Zürich

Wohnbauförderungserlasse verschiedenster Art sind in unterschiedlichen Kantonen in Diskussion oder bereits erlassen.¹ Vereinzelt finden sich auch Erlasse für einzelne Gemeinden, etwa in der Stadt Bern.² Im Kanton Zürich ist das Gesetz über die Wohnbauförderung sowie die entsprechende Wohnbauförderungsverordnung massgebend.³ In diesen Erlassen sind vor allem zwei Problemkreise geregelt, nämlich einerseits die Belegung durch eine Familie und andererseits die erforderliche Personenzahl für subventionierte Wohnungen. Voraussetzung ist überdies, dass die Wohnung nur mit Personen belegt werden darf, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton Zürich zivilrechtlichen Wohnsitz haben und über eine Niederlassung oder Daueraufenthaltsbewilligung verfügen.

Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern stehen grundsätzlich nur für Familien zur Verfügung. Entgegen dem mietrecht-

lichen Familienbegriff, wo unter einer Familienwohnung die Räumlichkeiten verstanden werden, die einem verheirateten Paar und gegebenenfalls dessen Kindern als Wohnung dient, genügt als Familie ein Elternteil mit mindestens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kind oder mit einem Kind mit Behinderung. Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen. Einfacher ausgedrückt müssen in einer 5-Zimmer-Wohnung mindestens vier Personen leben.

Die genannte Wohnbauförderungsverordnung hält fest, dass Wohnungen nur an Bewohnerinnen und Bewohner vermietet werden dürfen, deren Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschreiten. Massgebend ist dabei das steuerbare Einkommen und Vermögen gemäss der aktuellen rechtskräftigen Staatssteuerbefreiung. Die Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen werden zusammengezählt, wobei die Einkommen von Kindern in Ausbildung nur zu einem Drittel angerechnet werden. Beträgt das Vermögen mehr als 100 000 Franken, wird ein Zwanzigstel des Vermögens als Einkommen angerechnet. Die derzeitigen Limiten betragen für einen Einpersonenhaushalt 49 900 Franken beziehungsweise für einen Mehrpersonenhaushalt 58 800 Franken. Nach vier Jahren Wohndauer erhöhen sich diese Limiten auf 55 900 beziehungsweise 66 800 Franken.^{4,5} Die massgebende Vermögenslimite liegt bei 200 000 Franken.

Kontrolle auch durch Vermieterin

Die Mieter haben grundsätzlich selbst zu deklarieren, in welchen persönlichen und finanziellen Verhältnissen sie derzeit stehen. Gleichzeitig hat aber auch die Vermieterin die Pflicht, sich über diese Mietverhältnisse kundig zu machen und die



Steuerämter haben die entsprechenden Auskünfte kostenlos zu erteilen. Sobald festgestellt wird, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, hat die Vermieterin die Möglichkeit, entweder die Wohnung auf den nächsten Termin zu kündigen oder die staatlichen Leistungen zurückzuerstatten. Das entsprechende Darlehen, das die Vermieterin vom Staat günstig erhalten hat, ist grundsätzlich ab dem Zeitpunkt der Zweckentfremdung zum hypothekarischen Referenzzinssatz zu verzinsen. Der Mindestzins beträgt jedoch 50 Franken pro Monat.

Das zuständige Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich hatte bis anhin die Praxis, beim Wohnbauträger diese Beträge jeweils rückwirkend auf Jahresbeginn der Steuerveranlagung einzufordern. Derzeit wird eine Praxisänderung getestet, indem das vorgenannte Amt die Wohnbauträgers als Empfänger der staatlichen Leistungen mit einem Schreiben zur Kontrolle auffordert. Wird dabei festgestellt, dass eine nicht bewilligte Zweckentfremdung vorliegt, so würde die Verbilligungswirkung nach Ablauf von drei Monaten seit dem ersten Schreiben auf Beginn eines neuen Monats Anwendung finden. Wenn also Mitte Januar das entsprechende Schreiben versandt wird, würde die Verbilligungswirkung im Falle der festgestellten Zweckentfremdung auf den 1. Mai 2010 aufgehoben.⁶

Der notwendige Mietvertrag und dessen Kündigung

Auch bei subventionierten Wohnungen gilt grundsätzlich das Mietrecht gemäss Art. 253 ff. OR. Da eine staatliche Förderung vorliegt und soweit der Mietzins kontrolliert bleibt, untersteht dieses jedoch gewissen Überprüfungsmöglichkeiten des Mietzinses nicht.⁷ Wichtig ist, dass der Mietvertrag einen Hinweis enthält, dass es sich vorliegend um ein subventioniertes Mietverhältnis handelt.⁸ Ein solcher Mietvertrag kann selbstverständlich gekündigt werden, falls eine Verletzung der Subventionsvorschriften vorliegt. Es handelt sich dabei um eine

ordentliche Kündigung, die sich an die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine zu halten hat und selbstverständlich ebenfalls auf amtlichem Formular mitzuteilen ist.

Ausschluss aus der Genossenschaft

Bekanntlich ist in einem genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis neben der Kündigung zuvor der Ausschluss aus der Genossenschaft notwendig. Entsprechend empfehlenswert ist es, einmal die eigenen Statuten zu konsultieren und zu überprüfen, ob diese die Verletzung von Subventionsvorschriften als Grund für den Ausschluss aus der Genossenschaft erwähnen. Wäre dies nicht der Fall, würde sich allenfalls eine entsprechende Statutenänderung aufdrängen. Ohne eine solche Erwähnung muss der Ausschluss gestützt auf Art. 846 Abs. 2 OR erfolgen, aus sogenannten wichtigem Grund.

Anwendung einer mietrechtlichen Sperrfrist

Offen ist die Frage, ob eine Sperrfrist, die für eine Kündigung gilt, wenn der Vermieter in einem Gerichts- oder aussergerichtlichen Verfahren mit dem Mieter unterlegen ist, auch bei einer Kündigung wegen Verletzung der Subventionsbestimmungen gilt. Hier stehen zwei Überlegungen im Widerspruch zueinander, nämlich einerseits, dass die Auflistung der Gründe, nach denen die Sperrfrist nicht gelten soll, im Gesetz abschliessend geregelt ist, und andererseits der Umstand, dass das kantonale Recht diese Kündigungsmöglichkeit explizit vorsieht beziehungsweise verlangt.⁹ Stellt sich für die Genossenschaft diese Frage, so lohnt es sich sicherlich, vor Aussprechen der Kündigung den Rechtsdienst zu konsultieren.

Fragen der Erstreckung

Bekanntlich besteht seitens der Mieter im Falle einer Kündigung die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu erstrecken, wenn ein Härtefall vorliegt. Obwohl das kantonale Recht die Kündigungsmöglichkeit wegen Verletzung von Subventionsvorschriften ausdrücklich vorsieht, sind wohl die üblichen Erstreckungsüberlegungen anzuwenden. Zu berücksichtigen wäre aber sicherlich, dass die Vermieterin eine Zweckentfremdung einer Wohnung nicht über längere Zeit hinnehmen darf.

Untermiete und vorzeitiger Auszug

Das Mietrecht kennt bekanntlich in Art. 262 OR strenge Regelungen zur Untermiete, die auch in einem genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis grundsätzlich Anwendung finden.¹⁰ Selbstverständlich ist, dass ein möglicher Untermieter die Subventionsbe-

stimmungen ebenfalls einhalten muss, da ansonsten ein Verweigerungsgrund für die Untermiete vorliegen würde.

Mietverhältnisse werden heute in der Praxis oft nicht mehr unter Einhaltung der Fristen und Termine gekündigt, sondern häufig vorzeitig, indem der Mieter versucht, einen Nachmieter gemäss Art. 264 OR zur Verfügung zu stellen. Bei subventionierten Mietverhältnissen wäre als Ersatzmieter nur eine Person zumutbar, die die Subventionsvorschriften, seien dies nun Einkommens-, Vermögens- oder Belegungsvorschriften, ebenfalls erfüllt.¹¹⁺¹²

In Kürze

Wegfall der Mehrwertsteuerpflicht

Am 1. Januar 2012 tritt das neue Mehrwertsteuergesetz (nMWStG) in Kraft. Ziel dieser Gesetzesrevision war die Vereinfachung und eine benutzerfreundlichere Gestaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Für vertiefere Anliegen ist die Internetseite des Eidgenössischen Finanzdepartementes zu konsultieren (www.estv.admin.ch).

Für Genossenschaften wesentlich ist vor allem Folgendes: Einerseits ist auf die neue Umsatzgrenze von 100 000 Franken hinzuweisen, die für alle Unternehmungen nunmehr gilt. Die bisher ebenfalls anwendbare Kenngrösse von 4000 Franken Steuerlast, bei deren Unterschreitung keine Mehrwertsteuerabrechnung gemacht werden musste, fällt ersatzlos weg. Zu beachten ist aber, dass per 1. Januar 2010 auch der sogenannte baugewerbliche Eigenverbrauch (auf Eigenleistungen gemäss Art. 9 Abs. 2 alt MWStG) weggefallen ist. So muss ab dem 1. Januar 2010 bei auf eigene Rechnung ausgeführten baugewerblichen Leistungen, die der Erzielung von der Steuer ausgenommenen Umsätzen oder privaten Zwecken dienen, keine Mehrwertsteuer mehr in der Form des Eigenverbrauchs abgerechnet werden.

Genossenschaften, die nur aufgrund des Eigenverbrauchstatbestandes überhaupt mehrwertsteuerpflichtig geworden sind – und dies dürfte praktisch bei allen Genossenschaften der Fall sein –, können sich somit aus dem Mehrwertsteuerregister lösen lassen. Diese Löschung ist bis am 31. Januar 2010 bei der Mehrwertsteuerbehörde einzureichen, ansonsten angenommen wird, dass die Genossenschaft auf die Befreiung von der Steuerpflicht verzichte und sie dann trotzdem für das ganze Jahr 2010 eine Mehrwertsteuerabrechnung einreichen muss. Unter dem Suchbegriff «Löschung» findet sich auf der obgenannten Internetseite ein Formular für die Abmeldung, das direkt der Steuerverwaltung zugesandt werden kann.

1 nämlich Appenzell Innerrhoden, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Bern, Genf, Graubünden, Jura, Neuenburg, Obwalden, Tessin, Uri, Waadt, Zug, Zürich

2 Unterstellung unter das kantonale bernerische Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG)

3 Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 7. Juni 2004 sowie Wohnbauförderungsverordnung (WBVF) vom 1. Juni 2005

4 Die entsprechenden Limiten werden jährlich der Teuerung angepasst.

5 vgl. Art. 14 Abs. 5 Wohnbauförderungsverordnung

6 Auf das Zweckerhaltungsreglement der Stadt Zürich wird in diesem Beitrag nicht näher eingegangen.

7 vgl. Art. 253b Abs. 3 OR

8 Der SWW stellt diesbezüglich einen Vertrag zur Verfügung.

9 Zu prüfen wäre, ob das kantonale öffentliche Recht dem Bundesprivatrecht vorgeht.

10 vgl. dazu Rechtsbeitrag «Die Untermiete im Genossenschaftsverhältnis», *wohnen* 11/2003

11 vgl. dazu Rechtsbeitrag «Der vorzeitige Auszug», *wohnen* 12/2005

12 Fortsetzung des Beitrages in *wohnen* 3/2010