

# SVW Rechtsecke

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

## **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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>



In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur. Barbara Truog vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an: **SVW BARBARA TRUOG, RECHTSECKE, BUCHEGG-STRASSE 109, 8057 ZÜRICH** Unser juristisches Beratungstelefon ist bis auf weiteres nicht besetzt.

**M I E T V E R H Ä L T N I S N A C H O R I M V E R G L E I C H Z U M W E G** Die Miete ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, ein Vertragsverhältnis, dessen Zweck im Austausch zweier Leistungen besteht und bei dem jeder Vertragspartner zugleich Gläubiger und Schuldner des anderen ist. Ein Vertrag entsteht dadurch, dass die Parteien über die wesentlichen Vertragspunkte übereinstimmende Willenserklärungen abgeben, dass sie sich betreffend die wesentlichen Punkte einig werden. Den wesentlichen Inhalt eines Mietvertrages stellt die Überlassung einer Sache zum Gebrauch gegen Entgelt dar. Ein Mietvertrag ist deshalb immer schon dann zustande gekommen, wenn sich die Parteien geeinigt haben, eine bestimmte Sache für eine bestimmte Dauer gegen einen bestimmten Preis zum Gebrauch zu überlassen. Grundsätzlich kann ein Mietvertrag auch heute noch formlos, d.h. mündlich, abgeschlossen werden. Es empfiehlt sich und ist heute auch Praxis, dies schriftlich festzuhalten.

**M I E T V E R T R A G G E M Ä S S O B L I G A T I O N E N R E C H T** Das Mietrecht ist seit dem 15.12.1989 im achten Teil des Obligationenrechtes beschrieben und regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter. Es ist in vier Abschnitte gegliedert:

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

3. Kündigungsschutz bei Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

4. Behörden und Verfahren Die Legaldefinition für die Mietzinskalkulation im freitragenden Wohnungsbau ist im Obligationenrecht festgelegt. Nach OR Art. 257 deckt der Mietzins folgende Kosten ab:

- a) Kapitalkosten
  - o Zins für I. Hypothek
  - o Zins für II. Hypothek und allfällige weitere Hypotheken
  - o Zins für Eigenmittel

- b) Bewirtschaftungskosten
    - o Unterhaltskosten
    - o Abschreibungen
    - o Betriebskosten (öffentliche Abgaben, Versicherungen, Verwaltung, Hausbetreuung, Heizung / Warmwasser)
    - o Risikoprämie für Leerstände
- Laut OR sind mit dem Mietzins alle Leistungen abgegolten. Nebenkosten müssen nur bezahlt werden, wenn im Mietvertrag dies ausdrücklich vereinbart wurde. Was Nebenkosten sind, wird durch OR Art. 257a bei Wohnräumen und OR Art. 257b bei Geschäftsräumen festgelegt.

In der Verordnung über Miete und Pacht (VMWG) vom 9.5.1990 werden die Nebenkosten in Artikel 4, 5, 6 und 7 im Detail geregelt. Das betrifft das Warmwasser, die Heizkosten, die Nennung der Betriebskosten für Alternativenergien, die Verbrauchsfassung und den Abrechnungsservice. Desgleichen wird gesagt, was nicht anrechenbar ist.

Mietzinserhöhungen dürfen nicht missbräuchlich sein. Die Mitteilung an den Mieter muss besonderen Formvorschriften genügen; es ist dafür ein amtliches Formular zu verwenden. Ein Verstoß gegen Formvorschriften kann die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung herbeiführen (OR Art. 269d). Die Erhöhung von indexierten Mietzinsen kann nur gemäss Mietzinsanpassungsklausel, bei Verträgen mit unbefristeter Vertragsdauer hingegen jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vollzogen werden.

**M I E T V E R T R A G G E M Ä S S W E G\*** Mit dem WEG wird ein breites Spektrum wohnungspolitischer Anliegen und Aktivitäten für unterschiedlichste Bedürfnisse abgedeckt. Es enthält Fördermassnahmen im Bodenbereich und bietet Finanzierungs- und Verbilligungshilfen für den Bau und die Erneuerung von Miet- und Eigentumsobjekten. Es dient dem Erwerb von individuellem Wohneigentum oder der Erhaltung preisgünstiger Mietwohnungen.

Das WEG geht dem allgemeinen Mietrecht vor. Die Mietzinse im freitragenden Wohnungsbau werden von den Parteien festgesetzt. Die Mietzinse der WEG-Mietwohnungen werden entsprechend den Anlagekosten kostendeckend festgesetzt und verbilligt. Im Rahmen der Grundverbilligung wird die hohe Anfangsbelastung durch rückzahlbare Vorschüsse erheblich unter die kostendeckenden Lasten gesenkt. Anschliessend steigen die

Wohnkosten alle zwei Jahre um einen bestimmten Prozentsatz. Gedeckt werden durch die grundverbilligte Miete und den Vorschuss die Verzinsung des eingesetzten Fremd- und Eigenkapitals, die Amortisationspflicht sowie die Aufwendungen für Unterhalt und Verwaltung. Der Bund schreibt den Vermietern während der Dauer der Bundeshilfe den Verlauf der Mietzinse vor. Für jedes Objekt wird ein entsprechender Lasten-/Mietzinsplan ausgestellt. Alle anderen Kosten sind Nebenkosten. Ob die Zusatzverbilligung ausgerichtet wird, entscheidet sich aufgrund des jeweils massgebenden steuerbaren Einkommens und Vermögens des Mieters. Die Zusatzverbilligung ist daher nicht Bestandteil des Mietzinses.

Die Liste der Nebenkosten ist beim WEG länger als im freien Wohnungsmarkt. Sie werden dem Mieter gesondert nach Aufwand berechnet. Dies sind z.B.:

- o Wasserverbrauch
- o Abwasserreinigung/ Kehrlichtbeseitigung
- o Hauswart
- o Treppenhausreinigung
- o Gartenunterhalt
- o Anschlüsse von Radio und Fernsehen
- o Stromverbrauch für allgemeine Anlagen
- o Strassenbeleuchtungsbeiträge
- o Gebäudeversicherung, soweit sie obligatorisch ist
- o Objektsteuern
- o Prämien von Bürgerschaftsgenossenschaften sowie Betriebskosten von
- o Heizung und Warmwasseraufbereitung

Lesen Sie weiter auf S. 54



# Seit 20 Jahren

- leisten wir einen aktiven Beitrag an die Wohnungsversorgung
- erstellen und bewirtschaften wir Wohnungen im Rahmen des preisgünstigen Wohnungsbaus
- fördern wir die Verbreitung des Wohneigentums
- arbeiten wir eng mit der öffentlichen Hand zusammen



**Logis Suisse SA**  
Wohnbaugesellschaft  
gesamtschweizerischer  
Organisationen  
Hardstrasse 74  
5432 Neuenhof  
Tel. 056/86 17 35

## HYPOTHEKAR-BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT SCHWEIZERISCHER BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFTEN

### GENERAL- VERSAMMLUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir können unsere diesjährige Generalversammlung aus zeitlichen Gründen weder im Rahmen der Generalversammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen noch im Anschluss an die Generalversammlung der Logis Suisse SA durchführen.

Wir laden Sie daher ein zur 37. Generalversammlung auf **Montag, 6. Juni 1994, 17.00 Uhr**, im Bankett-Zentrum Au Premier, Bahnhofbuffet Zürich HB.

### TRAKTANDEN

1. Protokoll der Generalversammlung vom 18. Juni 1993
2. Jahresbericht 1993
3. Jahresrechnung 1993 und Bilanz per 31.12.1993  
Bericht der Kontrollstelle  
Dechargeerteilung an den Vorstand
4. Wahlen (Vorstand und Revisoren)
5. Allfällige Anträge
6. Diverses

Anträge von Mitgliedern zur Generalversammlung sind schriftlich bis zum 7. Mai 1994 beim Präsidenten G. Brianti, Neuweilerstrasse 28 4054 Basel, einzureichen.

Der Präsident: G. Brianti  
Der Geschäftsführer:  
W. Wegmann

### AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 1993

Das Bürgschaftsengagement beträgt per 31. Dezember 1993 Fr. 882 500.-; zugesagte, aber noch nicht effektuierte Bürgschaften waren per Ende 1993 keine pendent.

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 1993

|  | AUFWAND           | ERTRAG            |
|--|-------------------|-------------------|
|  | Fr.               | Fr.               |
| Entschädigung an Vorstand und Sitzungsgelder | 8 194.50          |                   |
| Steuern und Abgaben                          | 66 835.—          |                   |
| Allgemeine Unkosten                          | 13 458.45         |                   |
| Zinsertrag                                   |                   | 299 717.50        |
| Bürgschaftsprämien                           |                   | 1 275.—           |
| Reingewinn                                   | 212 504.55        |                   |
| <b>Total</b>                                 | <b>300 992.50</b> | <b>300 992.50</b> |

### BILANZ PER 31.12.1993 (VOR GEWINNVERTEILUNG)

|                         | AKTIVEN             | PASSIVEN            |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
|                         | Fr.                 | Fr.                 |
| Zürcher Kantonalbank    | 89 300.35           |                     |
| Wertschriften           | 3 810 000.—         |                     |
| Hypothek                | 500 000.—           |                     |
| Darlehen                | 1 200 500.—         |                     |
| Verrechnungssteuer      | 22 432.45           |                     |
| Anteilscheinkapital     |                     | 2 637 800.—         |
| Delcredere-Reserven     |                     | 2 764 500.—         |
| Transitorische Passiven |                     | 6 900.—             |
| Reingewinn              |                     |                     |
| Vortrag 1992 Fr.        | 528.25              |                     |
| Gewinn 1993 Fr.         | 212 504.55          |                     |
| <b>Total</b>            | <b>5 622 232.80</b> | <b>5 622 232.80</b> |

### ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Rechnungsüberschuss von Fr. 213 032.80 wie folgt zu verwenden:

|   | Fr.               |
|---|-------------------|
| Zuweisung an die Reserven                 | 95 000.—          |
| Verzinsung des Anteilscheinkapitals à 4½% | 117 909.—         |
| Vortrag auf neue Rechnung                 | 123.80            |
| <b>Total</b>                              | <b>213 032.80</b> |

- Gemeinschaftsanlagen
- Aufzügen

Die Nebenkosten sind im Mietvertrag detailliert aufzuführen. Auf Verlangen wird dem Mieter Einsicht in die Abrechnungsbelege und Kostenverteiler gewährt. In der Regel ist zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrages der definitive Mietzinsplan noch nicht erstellt. Deshalb muss im Mietvertrag eine

Bestimmung enthalten sein, wonach rückwirkende Mietzins erhöhungen möglich sind, nachdem die Bauabrechnung vom BWO definitiv genehmigt wurde. Ohne diesen Vorbehalt können nachträglich keine Mietzinsanpassungen geltend gemacht werden. Mietzins erhöhungen gemäss Mietzinsplan im Rahmen des WEG werden dem Mieter ohne Verwendung eines amtlichen For-

mulars durch einfache schriftliche Mitteilung des Vermieters angekündigt. Grundsätzlich sollten die Mieter von WEG-Wohnungen klar darüber orientiert werden, welchem mietrechtlichen Regime sie unterstehen. Bei WEG-Mietverträgen ist das BWO für den grundverbilligten Mietzins und seine Veränderungen Schlichtungsbehörde; die Nebenkosten können

wie bei Mietverhältnissen nach OR bei den Schlichtungsbehörden für Mietangelegenheiten angefochten werden. Grund dafür ist, dass der Mietzins von Amtes wegen und die Nebenkosten gemäss freier Vereinbarung festgesetzt werden.

RUTH BRAND (BWO)

\*WEG: Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974