

Zeitschrift: Wohnen
Band: 74 (1999)
Heft: 5: Nadine tritt in die Pedale

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: 15.10.2024

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

In den letzten Wochen haben sich Geschäftsstelle und Verbandsleitung mit dem Vorentwurf zu einer Änderung des Mietrechts befasst. Er gilt als indirekter Gegenvorschlag zur Initiative «Ja zu fairen Mieten», die der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband im März 1997 eingereicht hat. Die Änderungsvorschläge des Volkswirtschaftsdepartementes betreffen nur zwei Themenbereiche, die Mietzinsberechnung und die Verfahrensvorschriften, während die Initiative auch einen verstärkten Kündigungsschutz anstrebt.

Mietzinsberechnung

Neu stehen nicht weniger als sieben Möglichkeiten zur Verfügung, einen einmal vereinbarten Mietzins anzupassen (vgl. Kästchen). Allen gemeinsam ist, dass die Kopplung des Mietzinses an den Hypothekarzins vollständig aufgehoben wird. Damit wird einer Kritik Rechnung getragen, die Mieter- und Vermieterverbände, Wissenschaft und Wirtschaft, insbesondere die Banken, seit langem geäußert haben.

Bei der Indexmiete erfolgen Mietzinserhöhungen – und bei Deflation Mietzinssenkungen – aufgrund der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise. Einmal pro Jahr ist die Anpassung an den neuen Indexstand zulässig, wobei nur 80% der Steigerung überwältzt werden dürfen, bei einer Zunahme des Indexes um mehr als 5% lediglich die Hälfte. Die Indexmiete ist neu auch für unbefristete Mietverträge und für solche von weniger als fünf Jahren Dauer zulässig.

Neue Wege beschreitet die Berechnung des Mietzinses aufgrund des mietrechtlichen Anlagewertes. Zulässig ist nach dieser Methode ein Mietzins, welcher eine Verzinsung des Anlagewertes (Gebäudeversicherungswert, Baunebenkosten und Landwert) zu ei-

nem mehrjährigen Durchschnittssatz der Bundesanleihen, einen Zuschlag von 2–3% für die Kosten aus Unterhalt, Betrieb und Verwaltung sowie einen Risikozuschlag von etwa 0,5% deckt. Eine Neuberechnung und entsprechende Anpassungen sind alle drei Jahre zulässig. Die Erhöhung darf jeweils 15% des bisherigen Mietzinses nicht überschreiten.

Anpassungen an die orts- und quartierüblichen Mietzinse sind nur zulässig, wenn im laufenden Mietverhältnis in den letzten sechs Jahren keine Mietzinserhöhung erfolgt ist. Die Erhöhung darf jeweils 30% des bisherigen Mietzinses nicht überschreiten.

Ein Wechsel vom einen auf den anderen Anpassungsgrund ist zulässig, jedoch frühestens nach sechs Jahren. Welcher Grund eine Anpassung rechtfertigt, muss im Mietvertrag schriftlich festgehalten werden.

Die Berechnung des Mietzinses aufgrund des mietrechtlichen Anlagewertes ist auch für gemeinnützige Wohnbauträger interessant, sofern in der Verordnung einige Präzisierungen erfolgen (vgl. Kommentar von

Dr. Fritz Nigg auf S. 49). Hingegen bedauern wir, dass die in der Initiative des SMV enthaltene Sonderbestimmung für gemeinnützige Wohnbauträger nicht übernommen worden ist. Die Gesetzgebung sollte insbesondere vorsehen, dass Genossenschaften, die subventionierte und nicht subventionierte (freitragende) Wohnungen vermieten, die Mietzinse auch für die freitragenden Wohnungen analog den Subventionsbestimmungen berechnen können.

Verfahrensbestimmungen

Die Schlichtungsbehörden sollen neu eine sogenannte Spruchkompetenz für Fälle mit einem Streitwert bis Fr. 5000.– erhalten. Dies bedeutet, dass sie bei Streitigkeiten bis zur genannten Höhe in jedem Fall einen Entscheid fällen und nicht nur versuchen muss, zwischen den Parteien einen Vergleich herbeizuführen. Diese Änderung ist zu begrüßen, da sie die Verfahrensdauer verkürzt, setzt aber voraus, dass das Verfahren vor den Schlichtungsbehörden den rechtsstaatlichen Mindeststandards entspricht, insbesondere Zeugen einvernommen und Augenscheine durchgeführt werden können und über die Verhandlung ein ausführliches Protokoll geführt wird.

Neu soll auch das Verfahren vor Gericht – einige Kantone kennen ein spezialisiertes Mietgericht, bei anderen sind die ordentlichen Gerichte zuständig – bis zu einem Streitwert von Fr. 30000.– kostenlos sein. Dies bedeutet, dass keine Gerichtsgebühren und -auslagen auferlegt werden dürfen. Ob die unterliegende Partei eine Prozessschädigung zahlen, das heisst die Kosten des Gegenanwaltes übernehmen muss, ist dem kantonalen Recht überlassen. Der SVW steht dieser Neuerung kritisch gegenüber. Die Erfahrung bei den Schlichtungsstellen hat gezeigt, dass die Kostenlosigkeit des Verfahrens dazu beiträgt, dass

Möglichkeiten für die Mietzinsanpassung

- Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise
- Veränderungen des mietrechtlichen Anlagewertes
- Vereinbarte Mietzinsstaffelung
- Angleichung an die Orts- oder Quartierüblichkeit
- Ausgleichung einer Mietzinsverbilligung nach Finanzierungsplan
- Aufgrund eines Rahmenmietvertrages
- Aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters

Recht

Änderung des Mietrechts

das Gericht angerufen wird, bevor man sich die Mühe genommen hat, zuerst einmal miteinander zu sprechen und sich mit der Auffassung der Gegenpartei auseinanderzusetzen. Der SVW würde vielmehr selbst bei den Schlichtungsbehörden eine Einschreibgebühr (beispielsweise Fr. 100.–) begrüssen, die von der klagenden Partei zu entrichten und, wenn sie das Verfahren gewinnt, ihr von der Gegenpartei zu erstatten wäre. Damit würden die Schlichtungsbehörden davon befreit, sich mit Bagatellen abgeben zu müssen.

Der SVW setzt sich in der Vernehmlassung weiter dafür ein, dass die Bestimmung über die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden dahingehend geändert wird, dass auf Vermieterseite die verschiedenen Vermieterkategorien angemessen zu berücksichtigen sind, das heisst die Vermietervertreter nicht bloss vom Hauseigentümerverband vorgeschlagen werden, sondern beispielsweise auch vom SVW und von kantonalen oder kommunalen Liegenschaftsverwaltungen. ■



LOGIS SUISSE SA
Wohnbaugesellschaft
gesamtschweizerischer Organisationen
Geschäftsstelle: 5432 Neuenhof
Hardstrasse 74
Telefon 056/416 93 13 Telefax 056/416 93 33

EINLADUNG

zur 26. ordentlichen Generalversammlung
auf Dienstag, 29. Juni 1999, um 11.00 Uhr
im Volkshaus Zürich, Sitzungszimmer
«Blauer Saal» im 1. Stock, Stauffacher-
strasse 60, in 8004 Zürich

Traktanden:

1. **Jahresrechnung 1998 der Logis Suisse SA**
 - 1.1 Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - 1.2 Genehmigung der Jahresrechnung
 - 1.3 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzerfolges
2. **Jahresbericht und Konzernrechnung 1998**
 - 2.1 Genehmigung des Jahresberichtes
 - 2.2 Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle
 - 2.3 Genehmigung der Konzernrechnung
3. **Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates**
4. **Wahlen**
 - 4.1 Verwaltungsrat
 - 4.2 Revisionsstelle
 - 4.3 Konzernrechnungsprüfer
5. **Verschiedenes**

Zürich, 29. April 1999

Logis Suisse SA
Der Präsident:
Dr. Ph. Funk

Der Geschäftsleiter:
Rod. Keller



modernste Küchen und Wandschränke
aus eigener Produktion

B. Wietlisbach AG
5608 Stetten

Tel. 056 485 88 88, Fax 056 485 88 90

Vereinbaren Sie einen Termin und
besuchen Sie unverbindlich unsere
Ausstellung

neu:

Ausstellung in Zürich:

Lagerstrasse 107, 8004 Zürich
Tel. 01 299 90 10, Fax 01 299 90 20