

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **29.06.2024**

## **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  
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

Ruedi Schoch

## Der WEG-Mietvertrag

Am 24. November 2006 veranstaltete der SVW in Zusammenarbeit mit der «Mietrechtspraxis» und dem BWO eine Tagung zur Mietzinsgestaltung von WEG-geförderten Wohnungen. Themen waren sowohl die vertraglichen Ebenen zwischen der Eidgenossenschaft und dem Eigentümer als Vermieter als auch diejenigen zwischen dem Vermieter und den Mietern. Mit letzteren befasst sich der nachstehende Beitrag.

Im Gegensatz zum Vertrag über die Ausrichtung von Bundeshilfe<sup>1</sup>, bei dem es sich um einen öffentlichrechtlichen Vertrag handelt, untersteht das Rechtsverhältnis zwischen Mieterin und Vermieterin auch dann dem Privatrecht, wenn Vermieterin und/oder Mieterin Unterstützungsleistungen aufgrund des WEG beziehen.<sup>2</sup> Zwischen den Parteien besteht grundsätzlich ein «gewöhnliches» Mietverhältnis, das den Normen der Art. 253 ff OR untersteht, allerdings mit der in Art. 253b Abs. 3 OR festgelegten Ausnahme, dass die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht zur Anwendung kommen.<sup>3</sup>

Weil ein «gewöhnlicher» Mietvertrag vorliegt, gibt es eigentlich auch nicht den WEG-Mietvertrag, sondern nur einen Mietvertrag, der die Besonderheiten dieses Mietverhältnisses berücksichtigt. Deshalb eignen sich alle gängigen Formularverträge als Grundlage für

ein WEG-Mietverhältnis. Wesentlich ist jedoch, dass in einem Zusatz all jene Abänderungen vereinbart werden, die sich aus den öffentlichrechtlichen Verpflichtungen der Vermieterin gegenüber der Eidgenossenschaft ergeben. Das Bundesamt hat denn auch Empfehlungen für die Ausgestaltung von Mietverträgen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) herausgegeben, die auf dem Internet abgerufen werden können.<sup>4</sup> Damit kann jeder gängige Mietvertrag angepasst werden. Ungenügend ist es hingegen, die ausgedruckten Empfehlungen des BWO von der Mieterin unterzeichnen zu lassen, da dadurch Unklarheiten entstehen, die aufgrund der Rechtsprechung zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Streitfall zulasten der Vermieterin ausgelegt werden.

**SVW-VERTRAG VERWENDEN.** Zu empfehlen ist jedoch, nicht selber einen WEG-Mietvertrag zu kreieren, sondern den Mietvertrag für WEG-Wohnungen des SVW zu verwenden. Es handelt sich hierbei um einen auf einer CD<sup>5</sup> erhältlichen Vertrag mit dem Titel «Mietvertrag für WEG-Wohnungen». Der Vertrag ist wie folgt konzipiert: Er enthält die üblichen Angaben zu den Parteien und zur Wohnung sowie die Vereinbarungen über Mietzins und Nebenkosten und einen Hinweis auf die Zusatzverbilligung. Weiter sind das Anteilkapital oder die Möglichkeit der Mietzinskaution erwähnt. Nicht als Genossenschaft organisierte Vermieterinnen können den Vertrag ebenfalls verwenden.

Dazu kommen «Besondere Bestimmungen zum WEG-Mietvertrag», d.h. diejenigen Bestimmungen zu Mietzins, Nebenkosten, Zu-

satzverbilligung und Rechtsweg, die einen WEG-Mietvertrag von einem gewöhnlichen Mietvertrag unterscheiden. Hingegen enthält der Mietvertrag keine weiteren allgemeinen Bestimmungen mehr, also beispielsweise keine Bestimmungen über die Kündigung, bauliche Änderungen usw. Es wird nur erwähnt, dass die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Genossenschaftswohnungen Bestandteil des Vertrages sind. Die Besonderen Bestimmungen gliedern sich in die fünf Abschnitte: gesetzliche, statutarische und vertragliche Grundlagen, Mietzins, Nebenkosten, Zusatzverbilligungen und Rechtsschutz.

**DIE GRUNDLAGEN DES WEG-MIETVERHÄLTNISES.** Erwähnt werden im WEG-Mietvertrag das WEG und die zugehörigen Verordnungen, das OR unter Ausschluss der Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse<sup>6</sup>, die Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Organe der Genossenschaft und Bestimmungen aus Subventions- und Baurechtsverträgen<sup>7</sup>. Die Bestimmung hat nicht nur zum Ziel, die Rangfolge der Rechtsquellen festzulegen. In erster Linie geht es um die Information der Mieterinnen. Diese wissen von Anfang an, dass sich ihre Rechte und Pflichten nicht uneingeschränkt aus dem OR ergeben, sondern dass noch andere Rechtsquellen vorhanden sind.

**MIETZINS.** Der erste Abschnitt der Besonderen Bestimmungen hält den Grundsatz für die Mietzinsberechnung fest: «Der Mietzins richtet sich nach dem vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Mietzinsplan, der Bestandteil des Mietvertrages bildet und bei der Vermieterin eingesehen werden kann. ▶



Die Bestimmungen des Obligationenrechtes über die Gestaltung des Mietzinses sind nicht anwendbar.» Dieser Grundsatz wird im Mietvertrag in zwei Zeilen präzisiert, in der Zeile «Mietzins (Grundmiete)» und in der Zeile «Mietzinsanpassungen».

Die Aussage, dass sich der Mietzins nach dem Mietzinsplan richtet, ist dahingehend zu präzisieren, dass der Mietzinsplan nicht für jede Wohnung den Höchstzins selber festlegt, sondern dass die Vermieterin die Möglichkeit hat, um höchstens CHF 100.– nach oben und unten von den im Mietzinsplan pro Wohnungstyp festgelegten Mietzinsen abzuweichen, um Unterschiede bezüglich Stockwerk, Lage, Innenausbau, Besonnung, Lärm usw. zu berücksichtigen. Die Summe aller Mietzinse eines Wohnungstyps darf jedoch in diesem Fall den im Mietzinsplan festgelegten Mietzins nicht überschreiten.

Auch die Mietzinsvereinbarung zwischen Vermieterin und Mieterin ist, wie der WEG-Mietvertrag an sich, privatrechtlicher Natur. Die Höhe des Mietzinses ist jedoch durch öffentlichrechtliche Normen begrenzt. Die Autoren sind sich einig, dass diese Regel sicher für die Begrenzung des Mietzinses nach oben gilt. Wird der Betrag des Mietzinsplanes – mit der vorher erwähnten Ausnahme – überschritten, ist der vereinbarte Mietzins wegen Rechtswidrigkeit nach Art. 20 OR nichtig, d.h., er wird auf das erlaubte Höchstmass reduziert.<sup>8</sup>

Ob die Parteien unterhalb dieser Höchstgrenze den Mietzins beliebig vereinbaren können, ist umstritten.<sup>9</sup> Trägt eine Vermieterin als Nettomietzins beispielsweise einen um die Zusatzverbilligung reduzierten Betrag ein, ist die Mietzinsvereinbarung nichtig, und es gilt der vom WEG vorgeschriebene Betrag.<sup>10</sup> Verliert die Mieterin ihre Anspruchsberechtigung auf Zusatzverbilligung, ist der volle Nettomietzins geschuldet.

In der Position «Mietzinsanpassungen» wird die Mieterin informiert, dass sich Mietzins erhöhungen nicht nach den Regeln der Art. 269 ff OR richten, sondern gemäss Mietzinsplan vorgegebene Erhöhungen stattfinden werden. Grundsätzlich findet nach Mietzinsplan alle zwei Jahre eine Erhöhung um sechs Prozent statt; das BWO kann eine kleinere Erhöhung oder sogar ein Einfrieren des Mietzinsanstieges bewilligen.<sup>11</sup>

**NEBENKOSTEN.** Nebenkosten sind grundsätzlich nur separat geschuldet, wenn dies mit der Vermieterin besonders vereinbart ist (Art. 257a OR). Diese Regelung gilt auch beim WEG-Mietverhältnis. Das Formular des SVW verwendet nur die Formulierung «Nebenkosten a conto», weil bei WEG-Mieten dieses System als Ausgangsbasis dient. Beachtet werden muss, dass das WEG einen umfassenderen Begriff der Nebenkosten kennt als das OR.

Neben den Kosten für den Gebrauch der Sache gelten auch die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben als Nebenkosten. Der Gesetzgeber hat die Nebenkosten sowohl im Gesetz (Art. 38 WEG) geregelt als auch in der dazu gehörenden Verordnung zum WEG (in Art. 25) umschrieben. Mit dem Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes am 1. Oktober 2003 ist nun für die Überprüfung der Nebenkosten die Schlichtungsbehörde am Ort des Mietobjektes zuständig.<sup>12</sup>

**ZUSATZVERBILLIGUNGEN.** Der Bund kann bekanntlich zur Verbilligung der Mietzinse die sogenannten Zusatzverbilligungen ausrichten. Die Höhe der Beiträge werden aufgrund der Anlagekosten der betreffenden Wohnung berechnet und sie sind «à fonds perdu», das heisst, sie müssen nicht zurückbezahlt werden. Für die ZV1 müssen bestimmte Bedingungen wie Belegungsvorschriften, Einkommens- und Vermögensgrenzen beachtet werden. Seit dem 1. April 2004 gibt es ein das System abfederndes Toleranzband. Damit fällt die Anspruchsberechtigung bei bestehenden Mietverhältnissen erst weg, wenn die obgenannten Einkommens- und Vermögenslimiten um mehr als 10 Prozent überschritten werden. Die ZV1 kann maximal für 19 Jahre ab Beginn der Bundeshilfe ausgerichtet werden und sie beträgt 0,6 Prozent der Anlagekosten der Wohnung.

Die ZV2 ist ausschliesslich für Betagte, Behinderte, Pflegebedürftige und Personen in Ausbildung bestimmt. Sie kann für 25 Jahre ausgerichtet werden und beträgt 1,2 Prozent der Anlagekosten. Die beiden ZV werden nicht der Mieterschaft, sondern der Vermieterschaft jeweils halbjährlich ausgerichtet. Die Vermieterschaft ihrerseits kann den Mietzins um den entsprechenden Betrag senken oder den erhaltenen Betrag der Mieterschaft ebenfalls halbjährlich ausbezahlen. Selbstverständlich ist die Anspruchsberechtigung der Bewohnerschaft, die ZV bezieht, vom BWO alle zwei Jahre zu überprüfen.

**RECHTSSCHUTZ.** Hat die Mieterschaft Grund zur Annahme, dass eine angekündigte Mietzinshöhung nicht rechtens ist, kann sie an das Bundesamt gelangen. Dieses kann aufgrund des dem Mietverhältnis zugrunde liegenden Mietzinsplanes sofort feststellen, ob die Erhöhung zulässig ist oder nicht. Sind die Parteien mit der vom BWO vorgeschlagenen Einigung nicht einverstanden, so erlässt das Bundesamt eine Verfügung hinsichtlich der Rechtmässigkeit der Mietzinshöhung. Diese kann dann innert 30 Tagen beim Bundesverwaltungsgericht angefochten werden. Daraus wird ersichtlich, dass der Rechtsschutz der Mieter auch bei WEG-Wohnungen gewährleistet ist.

**ENTLASSUNG AUS DER MIETZINSKONTROLLE.** In Zukunft dürfte es vermehrt vorkommen, dass eine Liegenschaft aus der Subventionierung beziehungsweise der staatlichen Mietzinskontrolle entlassen wird. In diesen Fällen – so hat das Bundesgericht entschieden – kann die Vermieterin eine Überprüfung nach der «absoluten Methode» verlangen.<sup>13</sup> Dies bedeutet, dass eine aktuelle Neubewertung der Anlagekosten vorgenommen wird, die zu einer Neuberechnung der Rendite und dementsprechend der Mietzinse führen kann. Es kann aber auch – soweit dies nicht den Grundsätzen der Vermieterin widerspricht – eine Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit vorgenommen werden.

- 1 vgl. dazu die Ausführungen von C. Alvarez vorgängig zu diesem Referat.
- 2 Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1998, N 84 der Vorb. zu Art. 269-270e OR; ders., AJP 1999 107; nicht publizierter Entscheid des Bundesgerichtes vom 29.5.97.
- 3 Zur Tragweite dieser Bestimmung gibt es zwei Meinungen: Die einen Autoren schliessen nur die «Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse» aus, wie sie in Art. 2 Abs. 2 VMWG aufgeführt sind (Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1994, N 86 zu Art. 253a-253b OR; Lchat/Stoll/Brunner, Zürich 2002, 16.3.1.2, N 14; Weber/Zihlmann, Basler Kommentar, N 9 zu Art. 253a-253b OR). Die anderen Autoren wollen den gesamten zweiten Abschnitt «Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen» nicht angewendet wissen (SVIT-Kommentar, Art. 253b N 14 ff; Sommer in MRA 4/95 169f). Die Kontroverse ist beziehungsweise war vor allem von Bedeutung für die Beantwortung der Frage, ob Nebenkostenänderungen mit oder ohne amtliches Formular mitzuteilen sind. Will eine Vermieterin einer staatlich geförderten und kontrollierten Wohnung eine andere «einseitige Vertragsänderung» vornehmen, z.B. neue Kündigungsstermine einführen, tut sie gut daran, das amtliche Formular zu verwenden.
- 4 [http://www.bwo.admin.ch/imperia/md/content/wohnraumfoerderung/weg/empfehlungen\\_mietvertraege\\_d.pdf](http://www.bwo.admin.ch/imperia/md/content/wohnraumfoerderung/weg/empfehlungen_mietvertraege_d.pdf)
- 5 <http://www.svw.ch/fachverlag/uebersicht.php> unter Mietvertrag oder Telefon Nr. 044 362 42 40
- 6 vgl. Fussnote 2
- 7 In Baurechtsverträgen und Subventionsbestimmungen finden sich insbesondere Belegungsvorschriften (Wohnungen für Familien mit mindestens zwei Kindern) oder auch Wohnsitzerfordernisse (Personen, die seit mindestens zwei Jahren Wohnsitz in der Gemeinde X haben).
- 8 mp 1999 36, Siegrist, Journées du droit du bail 1998, S. 14; Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1998, N 87 der Vorb. zu Art. 269-270e OR.
- 9 dagegen: Higi, Zürcher Kommentar, Zürich 1998, N 91, der Vorb. zu Art. 269-270e OR; dafür mp 1999 36 sowie Lchat/Stoll/Brunner, a.a.O., 16.3.1.2., N 18
- 10 Statt der Rechtsfolge der Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit wegen Widerrechtlichkeit tritt die Rechtsfolge der Reduktion – oder gegebenenfalls Erhöhung – auf das gesetzlich vorgeschriebene Mass; dazu Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 7. Auflage, Zürich 1998, N 706. Die Parteien hätten den nach WEG zulässigen Mietzins vereinbart, wenn sie gewusst hätten, dass der von ihnen vereinbarte Zins unzulässig ist.
- 11 Im Vertrag einzutragen ist der nicht reduzierte Satz allfälliger Erhöhungen, selbst wenn zurzeit gar keine Erhöhungen stattfinden; dies wäre in einem separaten Schreiben festzuhalten. Auch hier gilt das oben Gesagte, dass eine Vereinbarung unter dem gesetzlichen Erhöhungssatz nichtig ist und durch die gesetzliche Regelung ersetzt wird.
- 12 Art. 54 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 59 Abs. 5 WFG
- 13 BGE 117 II 77ff, in: mp 2/91, S. 74; BG 1ZA, 25. Januar 1994, in: mp 2/94, S. 93ff, BGE 123 III 171, in: mp 2/97, S. 91.