

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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

Revision des Mietrechts (1)

An seiner Sitzung vom 12. Dezember 2008 hat der Bundesrat die Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) vorgelegt. Sie ist von Vermieter- und Mieterseite in ersten Stellungnahmen kontrovers beurteilt worden. Nachstehend geben wir einen Überblick über die vorgesehenen Lösungen (mit Fortsetzung in der nächsten wohnen-Ausgabe); eine Würdigung folgt später.

Hauptanliegen ist bekanntlich und unbestrittenermassen die Entkoppelung der Mietzinse von den Hypothekenzinsen. Da weder die Einführung einer Marktmiete noch die Berechnung eines mietrechtlichen Anlagewertes politisch durchsetzbar sind, bestand einzig die Möglichkeit, den Mietzins mit dem Landesindex der Konsumentenpreise zu verbinden. Der Bundesrat schlägt diesbezüglich vor, dass Mietzinserhöhungen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht missbräuchlich sind, sofern sie sich auf die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten abstützen (Leitindex).¹

Knackpunkt Teuerungsausgleich

In der «Verständigungslösung», die zwischen den Verbänden von Vermieter- und Mieterseite im November 2007 gefunden wurde, war noch ein hundertprozentiger Teuerungsausgleich vorgesehen. Prompt lehnte die Vermieterseite die Vorlage in ersten Stellungnahmen ab. So geht der Haus-

eigentümergeverband Schweiz davon aus, dass der vorgelegte Gesetzesvorschlag nicht mehr dem Kompromiss der Vermieter- und Mieterorganisationen entspricht und demzufolge «gestorben sei». ²

Der Bundesrat hatte zwischen drei ganz unterschiedlichen Positionen eine Lösung zu finden. Die eine verlangte die Berücksichtigung des vollen Teuerungsausgleiches auf der Basis des gesamten Warenkorbes, die zweite wollte den zulässigen Erhöhungssatz auf maximal achtzig Prozent des Indexanstieges beschränken und die dritte unterstützte eine hundertprozentige Indexierung, aber nur berechnet auf dem um die Wohn- und Energiekosten bereinigten Warenkorb. Im Vergleich mit dem bisherigen System führten aber alle drei Varianten zu höheren Mietzinsen, als sie nach dem heutigen Recht möglich gewesen wären. Der Bundesrat dürfte sich aus zwei Gründen für die gewählte Lösung entschieden haben: Einerseits wollte er verhindern, dass durch die vollständige Überwälzung die Teuerung ihrerseits wieder angekurbelt wird. Andererseits sollten die Energiekosten nicht ebenfalls doppelt teuerungrelevant werden, da erhöhte Energiekosten dem Mieter bekanntlich auch über die Nebenkosten weiterverrechnet werden.

Schwachpunkte des Indexmodells

Unabhängig des gewählten Indexmodells geht die bundesrätliche Botschaft davon aus, dass ein Indexmodell eine ruhigere Mietzinsentwicklung bringen wird. Damit wird schliesslich auch der Mietzinsverlauf

sowohl für den Mieter als auch für die Vermieterin besser einschätzbar. Das Zinsrisiko verlagert sich aber von der Mieter- auf die Vermieterseite – sie wird jeweils im Einzelfall ihre Zinsrisiken abschätzen müssen. Dies betrifft vor allem Vermieterschaften mit ungünstiger Finanzierungsstruktur beziehungsweise hohen Hypotheken, die auch ein erhöhtes Liquiditätsrisiko aufweisen.

Ungünstig scheint (aus Mietersicht) auch die Tatsache, dass Indexmieten in laufenden Mietverhältnissen inskünftig kaum mehr sinken dürften. Dem steht wohl ebenfalls die Tatsache entgegen, dass gemäss heutigem Mietrecht die Mietzinse über einen längeren Zeitpunkt hin betrachtet auch nur angestiegen sind, dies auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sinkende Hypothekenzinsen zu sinkenden Mietzinsen geführt haben. Als letztes Argument gegen eine Indexierung wurde jeweils ins Feld geführt, dass eine reine Indexierung nicht mit dem realen Mietmarkt übereinstimme und dass der tatsächliche Angebots- und Nachfragemarkt von anderen Preisen ausgehe. Dies wäre so, sofern nicht auch im Indexierungsmodell schliesslich Marktmietelemente eine Wirkung hätten. Letzteres liegt vor allem bei Mietzinswechseln vor, bei denen eine allenfalls zu tiefe Indexmiete innerhalb einer gewissen Bandbreite³ erhöht werden könnte.

Ausnahmeregelung für gemeinnützige Wohnbauträger

Grundsätzlich findet im einzelnen Mietverhältnis nun das Indexmietzinsmodell An-



wendung, sofern kein anderes gesetzliches Modell zwischen den Parteien vereinbart worden ist. In Frage kämen diesbezüglich die sogenannten Staffelmietzinse.⁴ Mietzinse von gemeinnützigen Wohnbauträgern können ebenfalls abweichend geregelt werden.⁵ Gemeinnützige Wohnbauträger sollen ihre Mietzinse auch weiterhin nach dem Prinzip der Kostenmiete festlegen können. Damit können sämtliche Kostensteigerungen, namentlich auch Hypothekarzinsveränderungen, überwältigt werden. Der Gesetzesentwurf enthält die Grundvoraussetzung für die entsprechende Regelung, wobei die Ausgestaltung des eigentlichen Mietzinses in einer Verordnung des Bundesrates geregelt werden wird.

Jährliche Mietzinsanpassung

Mit dem Indexmietmodell hat die Vermieterschaft das Recht, einmal jährlich eine Anpassung vorzunehmen. Selbstverständlich ist die gegenteilige Möglichkeit, dass der Mieter eine Mietzinssenkung infolge gesunkener Indizes verlangen kann, ebenfalls gesetzlich vorgesehen.⁶ Als Basis der Indexierung sieht der Gesetzgeber den Indexstand bei Mietbeginn oder den Indexstand vor, der bei der letzten Mietzinsanpassung angegeben wurde. Unzulässig soll es neu sein, ältere und damit tiefer liegende Indexstände im Mietvertrag aufzunehmen.

Gemäss Entwurf können die Parteien vereinbaren, dass für eine Mietzinserhöhung jeweils ein bestimmter Indexstand

eines Monats massgebend ist. Wird kein Zeitpunkt vereinbart, so gilt als aktueller Indexstand jeweils derjenige nach jedem ganzen Jahr seit Beginn des einzelnen Mietverhältnisses. Mit dieser Regelung soll es dem Vermieter ermöglicht werden, die Mietzinsanpassung bei allen Mietverhältnissen derselben Liegenschaft zu vereinheitlichen. Bei Fehlen eines vereinbarten Indexstandes für die Erhöhung enthält der Entwurf die Regel (und Einschränkung), dass jeweils der Index gilt, der ein Jahr nach Mietbeginn vorliegt. Verhindert werden soll, dass saisonal bedingte Schwankungen des Indexstandes zu Mietzinserhöhungen führen. Als weitere beruhigende Massnahme sieht der Entwurf vor, dass Mietzinse höchstens einmal jährlich angepasst werden können. Anders lautende vertragliche Abreden würden als nichtig betrachtet. Als Notventil ist im Entwurf zudem vorgesehen, dass der Bundesrat den zulässigen Überwälzungssatz zu reduzieren hat, sofern der Index während zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren höher als fünf Prozent ist.⁷

Mehrleistungen des Vermieters

Selbstverständlich möglich bleiben Mietzinsanpassungen aufgrund von Mehrleistungen auf Vermieterseite, insbesondere auch energetischer Verbesserungen.⁸ Der für die Verzinsung der Mehrleistungen anwendbare Satz wird dabei weiterhin der nunmehr bekannte Referenzzinssatz für Hypotheken sein. In diesem Zusammen-

hang ist aber eine neue einjährige Sperrfrist vorgesehen, die ab Mietbeginn zu laufen beginnt. Damit soll verhindert werden, dass eine Mieterschaft bereits kurz nach Mietbeginn mit unerwarteten Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Arbeiten konfrontiert wird. Dieser Ausschluss von Mietzinserhöhungen ist aber nur wirksam, wenn die Vermieterschaft bei Vertragsabschluss die Arbeiten dem Mieter nicht schriftlich angekündigt hat. Dabei muss nicht der neue Mietzins bekanntgegeben werden, sondern es hat ein schriftlicher Hinweis auf die kommenden wertvermehrenden Verbesserungen zu erfolgen.⁹ (Zweiter Teil folgt in *wohnen* 3/2009.)

1 vgl. Art. 269c Abs. 1 lit. a des Entwurfes

2 vgl. Medienmitteilung des HEV Schweiz vom 12. Dezember 2008

3 Ausführen zum Vergleichsmietmodell folgen

4 vgl. Entwurf Art. 269e OR

5 vgl. Entwurf Art. 269g OR, der wie folgt lautet: Bei Wohnräumen gemeinnütziger Wohnbauträger und der öffentlichen Hand können die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt und angepasst wird. Der Bundesrat regelt die Mietzinsgestaltung.

6 vgl. Entwurf Art. 269d Abs. 2 OR

7 vgl. Entwurf Art. 269d Abs. 6 OR

8 vgl. Entwurf Art. 269f OR

9 Beispielsweise als Bemerkung im Mietvertrag wie folgt: Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Liegenschaft ab April 2009 umfassend saniert wird (Aussenhülle, Küchen und Badezimmer, Leitungen und Heizung usw.).

In Kürze

Revisionsrecht:

Frist für Opting-out bis 30. Juni 2009

Ein Verzicht auf die Durchführung einer Revision (Opting-out) kann nur dann rechtsgültig vorgesehen werden, wenn dies mit einem Eintrag im Handelsregister offengelegt wird. Damit besteht Gewähr dafür, dass die Revision der Jahresrechnung ihren Zweck (insbesondere den Schutz von Drittinteressen) wahrnehmen kann.

Ein rechtsgültig erklärtes Opting-out gilt grundsätzlich sofort. Konkret bedeutet dies, dass ein Opting-out, das spätestens vor der Genehmigung des Jahresabschlusses an der ordentlichen Generalversammlung beschlossen wird, die Genossenschaft ermächtigt, auf das Erfordernis zu verzichten, die Jahresrechnung durch einen Revisionsexperten oder einen Revisor prüfen zu lassen. Demnach kann die Genossenschaft das Opting-out für das Geschäftsjahr 2008 anlässlich der ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2009 vor der Genehmigung der Jahresrechnung 2008 noch beschliessen.

Überraschenderweise sieht das Gesetz für die Genossenschaft keine Frist vor, bis wann eine Generalversammlung stattzufinden hat. Die Lehre verweist diesbezüglich auf das Aktienrecht (Art. 699 Abs. 2 OR). Art. 699 Abs. 2 OR sieht jedoch vor, dass die ordentliche Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden hat. Diese Bestimmung ist zwingend.

Fazit

1. Die Genossenschaft kann auf die Revision noch verzichten, wenn sie anlässlich der Generalversammlung 2009 das Opting-out für das Jahr 2008 vor der Genehmigung der Jahresrechnung beschliesst.
2. Entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr, muss das Opting-out vor dem 1. Juli 2009 im Handelsregister zur Eintragung angemeldet sein.
3. Fehlt nach diesem Datum eine Revisionsstelle und wurde auch kein Opting-out zur Eintragung angemeldet, fehlt der Ge-

nossenschaft ein gesetzlich vorgeschriebenes Organ. Das Handelsregisteramt würde die Genossenschaft auffordern, diesen Mangel zu beheben. Bleibt der Vorstand der Genossenschaft untätig, würde das Handelsregisteramt dem Richter beantragen, die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.

Wichtige Schlussbemerkung: Der SVW empfiehlt seinen Mitgliedern, im Falle eines Opting-out dennoch mindestens eine «Prüfung» der Jahresrechnung (in welcher Form auch immer) durchzuführen. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass der SVW die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung anbietet (siehe www.svw.ch/revisionen/dienstleistungen.php). Dringend angezeigt erscheint auch eine vorgängige Abklärung, ob Bestimmungen der eidgenössischen, kantonalen oder kommunalen Wohnraumförderung ein Opting-out überhaupt zulassen beziehungsweise welche Voraussetzungen diesfalls beachtet werden müssen.