

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 9

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.



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

## Der mietrechtliche Referenzzinssatz

**Aufgrund einer Intervention des Mieterverbandes soll die Berechnungsart des Referenzzinssatzes teilweise verändert werden. Es geht dabei um die anwendbaren Rundungsregeln.**

Bekanntlich gilt seit dem 10. September 2008 für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen der Hypothekarzinsätze für die gesamte Schweiz der so genannte hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Dieser ersetzt die bisherigen Zinssätze, die aufgrund der im örtlichen Hypothekergeschäft führenden Bank (in der Regel der Kantonalbank) massgebend waren. Tatsächlich spielt der Referenzzinssatz in Form von Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinsatzes im Sinne von Art. 269a Best. a OR und Art. 12 Abs. 1 VMWG eine grosse Rolle. Er hat insbesondere Auswirkungen auf die Überprüfung des Mietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand des Ertrages (Art. 269 OR). Daneben kommt er zur Anwendung bei der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen (Art. 269a Best. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG) sowie für die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a Best. c OR). Der Durchschnittszinssatz wird dabei vierteljährlich erhoben.

**Rundung oder nicht?**

Eingeführt wurde er wie erwähnt erstmals am 10. September 2008, wobei der damals zugrunde liegende Durchschnittszinssatz 3,43% betrug. Dies ist die heute noch massgebende Basis für Veränderungen. Selbstverständlich hätte man bereits bei der Einführung eine Rundung auf 3,5% vornehmen können – die nachfolgenden Diskussionen wären damit hinfällig geworden. Man wollte dies aber damals verhindern, damit nicht

die Änderung der Berechnungsgrundlage allein zu Mietzinsanpassungen geführt hätte. Beim ursprünglichen Durchschnittszinssatz von 3,43% und einem gestützt auf diesen Wert festgesetzten Referenzzinssatz von 3,5% erfolgt eine mietrechtliche Anpassung, sobald der Durchschnittszinssatz entweder auf den Wert von mindestens 3,68% gestiegen ist (neuer Referenzzinssatz gleich 3,75%) oder auf den Wert von höchstens 3,18% gesunken ist (neuer Referenzzinssatz gleich 3,25%). Bekanntlich ist der Referenzzinssatz seit seiner Einführung kontinuierlich gesunken und betrug am 1. September 2011 noch 2,51%, woraus sich ein Referenzzinssatz von 2,75% ergibt (vgl. Kästchen).

Nach der nicht zustande gekommenen Weiterbearbeitung eines neuen Mietrechtes in den nationalrätlichen Kommissionen ist der Mieterverband ans Bundesamt für Wohnungswesen gelangt und hat eine Anpassung der Modalitäten zur Festlegung des Referenzzinssatzes vorgeschlagen. Im Rahmen einer Konsultationsrunde mit den interessierten Verbänden wurden die verschiedenen Systeme erläutert. Gleichzeitig kam auch klar zum Ausdruck, dass die Hauseigentümerseite eine Änderung des Rundungssystems so kurz nach der Einführung des Referenzzinssatzes grundsätzlich ablehnt, da dafür keine genügenden Gründe vorlägen. Hauptargument des Mieterverbandes dagegen ist, dass die notwendige Glättung nicht erreicht worden sei, während das BWO selbst davon ausgeht, dass der Rundungsmechanismus schwer zu erklären ist. Der SVW selbst könnte mit der heutigen Lösung leben, hat in seiner Stellungnahme aber festgehalten, dass eine Rundung nach mathematischen Regeln, wie wir sie von der Schule her kennen, grundsätzlich wohl vorzuziehen wäre.

**Mögliche neue Regelung**

Das BWO hat nun vorgeschlagen, dass anstelle der Auf- oder Abrundung – ausgehend von der Basis von 3,43% – die rein mathematischen Regeln zur Anwendung kommen sollen. So würde beispielsweise ein Durchschnittszinssatz von 2,38% bis 2,62% zu einem Referenzzinssatz von 2,5% führen, ein Durchschnittszinssatz von 2,63% bis 2,87% zu einem Referenzzinssatz von 2,75%. Dies wäre sicherlich einfacher zu verstehen als die heutige Regelung. Heute ist es so, dass der Durchschnittszinssatz auf 2,43% oder tiefer liegen muss, damit der Referenzzinssatz auf 2,5% zu stehen kommt. Ein Durchschnittszinssatz von 2,44% führt weiterhin zu einem Referenzzinssatz von 2,75%. Diese Aufrundung kann nur verstehen, wer das System bis zu seiner Einführung zurückverfolgt.

Gegen eine erneute Änderung wird vor allem vorgebracht, dass sich das Finanzierungsrisiko zulasten des privaten Vermieters erhöht. Einerseits sei dies bereits dadurch geschehen, dass nicht mehr die örtliche Bank massgebend sei, sondern ein gesamtschweizerischer Zinssatz gelte. Andererseits führe das System zwangsläufig zu einer gewissen Abweichung zwischen dem jeweils vom Vermieter im Einzelfall bezahlten Zins und dem Referenzzinssatz, eine

**Hypothekarischer Referenzzinssatz**

Per 1. September ist der nunmehr schweizweit geltende Referenzzinssatz wiederum bekannt gegeben worden. Er liegt bei 2,51%. Aufgrund der Rundungsregeln wie im nebenstehenden Text erläutert, ergibt sich daraus im Vergleich zur letzten Festlegung vom 1. Juni 2011 kein Anspruch auf eine Mietzinssenkung.





Abweichung, die ebenfalls die Vermieter-schaft zu bezahlen habe. Angesichts der relativ stabilen Tiefzinsphase – die aller Voraussicht nach nicht gerade wieder in eine Hochzinsphase umschlagen wird – erscheint diese vermietetfreundliche Argumentation etwas gar gesucht. Will eine Vermieterin heute mögliche zukünftige Risiken minimieren, kann sie längerfristige Hypotheken zu sehr günstigen Konditionen abschliessen. Sie profitiert damit zwar etwas weniger von den heute noch tiefer liegenden Liborzinssätzen, hat dafür aber im Gegenzug auch in Zukunft für eine günstige Finanzierung gesorgt.

Unabhängig von der Diskussion über die Rundungsregeln bleibt festzuhalten, dass die stabilisierende Wirkung des Referenzzinssatzes bereits eingetreten ist, auch wenn die Senkung langsam verläuft und die Mieter möglicherweise davon nicht schon im vollen Umfang profitieren konnten. Dieser Nachteil wird sich bei steigenden Hypothekenzinssätzen dann als Vorteil für die Mieter erweisen.

### In Kürze

#### Neue Kenngrössen für die ordentliche Revision

Gemäss einer Änderung im Obligationenrecht vom 17. Juni 2011 gelten – für die meisten Genossenschaften ab dem 1. Januar 2012 – für die ordentliche Revision die nachfolgenden Punkte, wobei zwei der drei Grössen in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren überschritten werden müssen:

- a) Bilanzsumme von 20 Mio. Franken,
- b) Umsatzerlös von 40 Mio. Franken,
- c) 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

#### Schlüsselgeld

In früheren Zeiten war das Schlüsselgeld das willkürliche Geschenk, das der Käufer eines Hauses der Ehegattin oder der Tochter des Verkäufers gleichsam für die Übergabe und Abtretung des Hausschlüssels gab. Heute sind die Mieter die möglichen Empfänger dieses Schlüsselgeldes. Dies passiert einerseits, wenn ein Vermieter, vor allem bei Geschäftsräumlichkeiten, einen zahlungskräftigeren

Mieter gefunden hat und er dem bestehenden Mieter daher ein Schlüsselgeld offeriert, damit er seinen Laden aufgibt. Das Schlüsselgeld kann aber auch von einem neuen Mieter dem bisherigen Mieter angeboten werden, damit dieser ihm den günstigen Mietvertrag überträgt. Sollten Sie in Ihrer Vermietungspraxis davon erfahren, so kann es angezeigt sein, sich dazu rechtskundig zu machen.

#### Verrechnungssteuern bei Depositenkassen

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat klammheimlich am 26. Juli 2011 das Kreisschreiben Nr. 34 abgeändert. Neu beginnt die Steuerpflicht erst, wenn der Bestand an Gläubigern die Zahl 100 übersteigt und die gesamte Schuldsomme mindestens fünf Millionen Franken beträgt. Darlehens- oder Depositenkassen, die darunter liegen, könnten von der Verrechnungssteuer ausgenommen werden. Dazu muss ein entsprechendes Gesuch an die Eidgenössische Steuerverwaltung, Eigerstrasse 65, 3003 Bern, gestellt werden.

Anzeigen

**Qualität ohne Kompromisse**

Waschmaschinen  
Tumbler

**WYSS MIRELLA**  
Tel. 041 933 00 74  
6233 Büron

©Tdh / Sandro Mambler

Terre des hommes  
Kinderhilfe - [www.tdh.ch](http://www.tdh.ch)

50 Jahre

**KINDER DIE HUNGERN - INAKZEPTABEL!  
Helfen Sie uns, dagegen zu kämpfen.**

Ich möchte eine Solidaritätspatenschaft für Kinder in Not abschliessen. Ich bezahle monatlich:  Fr. 40.-  Fr. \_\_\_\_\_

Bitte senden Sie mir mehr Informationen über die Patenschaften von Terre des hommes

Frau  Herr

Name \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_

Strasse \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

34633

**058 / 611 06 11**  
**Terre des hommes, Patenschaften**  
Avenue Montchoisi 15, 1006 Lausanne • [info@tdh.ch](mailto:info@tdh.ch) | [www.tdh.ch](http://www.tdh.ch)

Gratismerat