

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 11: **Farbe**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

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.

MIETZINSKONTROLLE BEI GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Beim Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gelten für geförderte Wohnungen besondere Bestimmungen. Der entsprechende Artikel 253b Abs. 3 OR bedarf allerdings der Interpretation.

Die mietrechtlichen Bestimmungen im OR (Art. 253-273c) gelten grundsätzlich immer dann, wenn der Vermieter dem Mieter entgeltlich eine Sache zum Gebrauch überlässt. Dieser Grundsatz wird in den Artikeln 253a und 253b konkretisiert und eingeschränkt. Unter anderem wird dort festgehalten, dass die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 269 ff. OR) keine Geltung haben für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (Art. 253b Abs. 2 OR). Weiter sieht Art. 253b Abs. 3 OR die folgende Regelung vor:

Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

Im Rechtsalltag einer Wohnbaugenossenschaft spielt diese Bestimmung eine grosse Rolle. Im Folgenden sollen zunächst die allgemeine Tragweite dieser Bestimmung und anschliessend einige Konsequenzen davon aufgezeigt werden.

Allgemeine Tragweite

Vergleicht man die beiden erwähnten Bestimmungen, fällt auf, dass der Umfang der ausgeschlossenen Normen bei den luxuriösen Wohnungen nicht mit demjenigen bei den geförderten und kontrollierten Wohnräumen übereinstimmt. Im Anwendungsbereich von Art. 253b Abs. 2 OR ist davon auszugehen, dass der gesamte Abschnitt betreffend missbräuchliche Mietzinse (Art. 269-270e OR) ausgeschlossen ist. Demgegenüber ist in Abs. 3 die Rede von den «Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse». In der Verordnung zum Mietrecht wird geregelt, welche Bestimmungen

nach Meinung des Ordnungsgebers nicht von der Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse handeln (Art. 2 Abs. 2 VMWG). Im Umkehrschluss lässt sich dieser Norm entnehmen, dass (nur) die Art. 269a-269d Abs. 2 sowie 270-270d OR bei geförderten und kontrollierten Wohnräumen nicht anwendbar sind.

Konsequenzen

Mietzinskontrolle durch eine staatliche Behörde: Unbedingt zu beachten ist, dass

bekannt dürfte der Umstand sein, dass es sich nicht empfiehlt, das amtlich genehmigte Formular, quasi als Absicherung, trotzdem zu verwenden. Die unzutreffende Rechtsmittelbelehrung kann nämlich zu langwierigen Verhandlungen vor der – zu Unrecht angerufenen – Schlichtungsbehörde führen.

Nebenkostenkontrolle durch Schlichtungsbehörde: Häufig hat eine Veränderung des Mietzinses direkten Einfluss auf die Nebenkosten. Es wäre daher grundsätzlich sinnvoll, wenn neben dem Mietzins auch die Nebenkosten der staatlichen Kontrollbehörde unterstehen würden. Dem ist aber nicht so: Im Bereich der Förderung mit Bundesmitteln sieht Art. 54 Abs. 4 WFG ausdrücklich vor, dass für die Überprüfung der Nebenkosten die Schlichtungsbehörden nach OR zuständig sind. Entsprechende Regelungen finden sich auch in den kantonalen und kommunalen Förderungsgesetzen.

Konkretes Verhalten der Parteien unerheblich: Von grosser praktischer Bedeutung bei der Festlegung der «Mietzinsberechnungsmethode» ist das Verhalten der Parteien. So sieht das Gesetz etwa vor, dass der Mietzins bei Erhöhung des Referenzzinssatzes im Umfang der effektiven Mehrbelastung angepasst werden kann, wenn *unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet wird* (Art. 13 Abs. 3 VMWG). Das effektive Verhalten der Vermieterin beeinflusst in diesem speziellen Fall die Mietzinsberechnung. Eine entsprechende Beeinflussung ist nach meinem Dafürhalten im Bereich der geförderten und kontrollierten Mietverhältnisse in der Regel nicht möglich, weil die Kalkulation hier den staatlich festgelegten Förderungskriterien zu entsprechen hat und nicht vom Verhalten der Parteien abhängig sein kann. ■

MICHAEL SCHLUMPF, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

während der Dauer von staatlicher Förderung (Fonds de Roulement usw.) die Mietzinskontrolle, also die Überprüfung, ob die von der Genossenschaft festgesetzten Mietzinse den anwendbaren Regeln (Kostenmiete usw.) entsprechen, durch eine staatliche Behörde ausgeübt wird. Bei Bundesfördergeldern ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig (Art. 54 WFG), die kantonalen und kommunalen Zuständigkeiten richten sich nach den entsprechenden Förderungsgesetzen. Die staatliche Mietzinskontrolle hat beispielsweise zur Folge, dass eine Mietzinserhöhung nicht auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden muss (Art. 269d Abs. 1 und 2 OR sind nicht anwendbar). Das ist den meisten Genossenschaften bekannt. Weniger