ABZ

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 11: **Küche und Bad**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Verantwortlich für diese Seite:
Paul Sprecher, Geschäftsleiter
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich,
Gertrudstrasse 103, 8055 Zürich
Telefon 01/461 08 55

Neues Mietrecht: Überwälzung der Mehrkosten bei Hypothekarzinserhöhungen

Am 1. Juli 1990 ist eine Änderung des Achten Titels des Obligationenrechts (OR) in Kraft getreten, ebenso die neue Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Dafür wurde der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) aufgehoben.

In die neue Regelung wurden zahlreiche Elemente des bisherigen Rechts übernommen; es gab aber auch einige Änderungen. Eine der wichtigsten davon ist die neue Überwälzungsformel für Hypothekarzinserhöhungen. In der Tagespresse wurde darüber im allgemeinen nur unvollständig berichtet, was anscheinend bei einigen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu Unsicherheiten geführt hat. Deshalb ist es sicher zweckmässig, über diesen Punkt in allen wesentlichen Einzelheiten zu orientieren.

Am leichtesten verständlich dürften die neuen Vorschriften dann werden, wenn zwei Arten der Mietzinsberechnung auseinandergehalten werden: Nennen wir sie den «Regelfall», der für gewinnstrebende Investoren gilt, und den «Ausnahmefall», der auf gemeinnützige Bauträger anwendbar ist.

Im «Regelfall» sind Mietzinserhöhungen nicht nur zulässig, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind, sondern unter anderem auch, wenn

- *die Mietzinse auf ein orts- oder quartierübliches Niveau angehoben werden sollen;*
- *die «Teuerung auf dem risikotragenden Kapital» ausgeglichen werden soll.*

Der Vermieter darf also seinen Profit einzig aus dem Grunde erhöhen, dass es in der Umgebung vergleichbare Wohnungen gibt, die mehr kosten. Ferner darf er auf dem sogenannten risikotragenden Kapital einen «Teuerungsausgleich» verlangen (40 Prozent der Steigerung des Landesindexes der Konsumentenpreise), was darauf hinausläuft, dass er höhere Mietzinse erheben darf, obwohl seine Kosten gar nicht gestiegen sind (tatsächliche Kostensteigerungen darf er ja ohnehin auf die Mieter überwälzen).

Darüber hinaus durfte der Vermieter früher im Falle von Hypothekarzinserhöhungen nicht nur die damit verbundene echte Kostensteigerung an die Mieter weitergeben, sondern gleich auch noch die Verzinsung seines Eigenkapitals erhöhen. Dies hat der Gesetzgeber nun geändert, indem er die zulässigen Überwälzungssätze reduziert hat. Wenn die Hypothekarzinssätze über 6 Prozent liegen, so berechtigt eine Hypothekarzinserhöhung von einem Viertelprozent jetzt nur noch zu einer Mietzinserhöhung um 2 Prozent (früher 3 Prozent). Dieser Ansatz beruht auf der Annahme, dass im Normalfall 40 Prozent des Anlagewerts mit Eigenkapital und 60 Prozent mit Hypotheken finanziert sind.

Die Profitmöglichkeiten des Hauseigentümers sind also nur insoweit eingeschränkt worden, als er bei Hypothekarzinssteigerungen nicht mehr automatisch auch eine höhere Verzinsung seines Eigenkapitals erhält. Nach wie vor darf er aber auf diesem einen «Teuerungsausgleich» verlangen und unter dem Titel «Quartierüblichkeit» weitere Mietzinsaufschläge durchführen, denen weder Kostensteigerungen noch Mehrleistungen gegenüberstehen.

Soweit also der «Regelfall». Um jenen Fällen Rechnung zu tragen, wo der Hauseigentümer gar keine Gewinne erzielen, sondern die Mieter nur mit den effektiven Kostensteigerungen belasten will, wurde in Artikel 13 Absatz 3 VMWG die folgende Ausnahmeregelung bezüglich der Überwälzung von Hypothekarzinssteigerungen geschaffen:

«Wird unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet, so kann der Mietzins bei Hypothekarzinserhöhungen im Umfang der Mehrbelastung für das gesamte investierte Kapital erhöht werden.»

Die ABZ rechnet tatsächlich dauernd mit der reinen Kostenmiete, und dieser Grundsatz ist ausdrücklich in ihren Statuten festgehalten. Die ABZ führt keine Mietzinserhöhungen mit der Begründung durch, ihre Mietzinse seien nicht mehr quartierüblich. Sie verlangt von ihren Mietern auch nie einen «Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital». Demzufolge darf die ABZ von dieser Bestimmung Gebrauch machen, und die Begrenzung einer Mietzinserhöhung auf 2 Prozent pro Viertelprozent Hypothekarzinserhöhung gilt für sie nicht.

Die ABZ darf aber nicht nur von dieser Bestimmung Gebrauch machen, sondern sie muss es auch, weil ihr Eigenkapital nämlich keineswegs 40 Prozent des Anlagewerts ihrer Liegenschaften beträgt, sondern nur einen Bruchteil davon. Dies wird von den Behörden berücksichtigt, wenn sie die zulässigen Mietzinsaufschläge festlegen.

Bauverwalter

Im «wohnen» 7-8/1989 mussten wir Sie über die aus gesundheitlichen Gründen notwendig gewordene vorzeitige Pensionierung unseres bewährten Bauverwalters Robert Aschwanden orientieren. Wie Sie wissen, hat damals Bernhard Züger die Aufgabe eines Bauverwalters für einen Teil der vorher von R. Aschwanden betreuten Kolonien übernommen, während die Verantwortung für die anderen zusätzlich von Bauverwalter Walter Steiger übernommen wurde. B. Züger behielt dafür einen Teil seiner administrativen Aufgaben im Bausekretariat bei.

Durch verschiedene Massnahmen ist es nun möglich geworden, B. Züger von diesen letzteren Aufgaben zu entlasten, so dass er ausschliesslich als Bauverwalter tätig sein kann. Dadurch kann er die bisher von W. Steiger betreuten Adliswiler Kolonien übernehmen, ferner die Kolonien Zurlinden, Ottostrasse und Wipkingen sowie die Neuerwerbung Kilchberg. Dies bringt W. Steiger die notwendige Entlastung.

Zusammenfassend gesagt betreut B. Züger jetzt alle Kolonien in den Stadtkreisen 2, 3 und 4 sowie in Adliswil und in Kilchberg, ferner die Kolonien Ottostrasse und Wipkingen. W. Steiger sind alle Kolonien in den Stadtkreisen 6, 7, 8, 9, 10 (ausgenommen Kolonie Wipkingen) und 11 sowie in Dietlikon, Dübendorf, Effretikon und Wallisellen zugeteilt, ferner die Kolonie Neugasse.