Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 5

Vereinsnachrichten: SVW Rechtsecke

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 19.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



In der SVW-Rechtsecke werden regelmässig Fälle von allgemeinem Interesse aus der Beratungstätigkeit von lic. iur. Barbara Truog vorgestellt. Für Ihre eigenen juristischen Probleme bitten wir um schriftliche Anfrage an: svw BARBARA TRUOG, RECHTSECKE, BUCHEGG-STRASSE 109. 8057 ZÜRICH Unser juristisches Beratungs-

telefon

bis auf weiteres

nicht besetzt.

M IETVERHÄLTNIS NACH OR IM VER-GLEICH ZUM WEG Die Miete ist ein zweiseitiges Rechtsgeschäft, ein Vertragsverhältnis, dessen Zweck im Austausch zweier Leistungen besteht und bei dem jeder Vertragspartner zugleich Gläubiger und Schuldner des anderen ist. Ein Vertrag entsteht dadurch, dass die Parteien über die wesentlichen Vertragspunkte übereinstimmende Willenserklärungen abgeben, dass sie sich betreffend die wesentli-

Mietvertrag	HERALDOSGEBEN VON DER SEXTION ZÜRICH DES SCHWEIZ, VERSANDES FÜR WOHALINZSWESEN REI Hauterun, nur mit Genehnigung ein Sakken Türkt SVM geleitet.	Mietvertra	Verband für V	oen vom Schweizersichen Amm
Management		FOR MIT BUNDESHILFE	ZUR VERFÜGUNG GES	TELLTE WOHNUNGEN
Merer Decembe Adminis		- Vecessian		
Liegenschaft Mantiger	Node, Bas, AG, Keler, Torkin	www. Stathartige Adresse		
	D Alexandracia CI		mer-Wehrung NY III Endgescho John Had Wil unt Kellen Flatischahre	
Wheting	Washtigline train againtrige Trackendure und gütze Da Hoheung dient sein klessr □ ne Familienvohrung □ nicht als Familienvohrung		er Müsern als Familianweitrung Ata Parsones	werrung note als Familierwahnung*
Mategine Kanagung	Des Monates (tres wireaux put \$1-con More adar Ence Bessenber.			
Ministra je Manus	Der Meisels bindigt. Der Meisels bindigt. Heidelsche (Edle 138 3 binde 3 pausifiel 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		Monote zum voraus auf Der Vertrag ist unkündeut und	Ence Make! Exce July Ence September Ence eines Mouses andigt oster wateres ten
	Ingland State Andrewson Pr.	- Metzna	Quantricia (Zif. 2 1.) Nebenkostenzianio (Zif. 1.4.) Aresi Gametrachistra, m (Zif. 2.3.	Pr.
Anexaged (2fter 12)	Der Gerussenscheftsunfah gonden Stokush int auf Pr		Tolal monatich	R.
		20 22 33 33 5	Glarger Betrug lot ion vorgum jewala i	sulf den Ersten Jades Monats zahlbar.
is Riprince fastivaryes and Millip Discrete Invalidations in the Riccard are Described design Million and American and law or of Postaneous Processing. On their badley, recommend one Alabaning Engineer.		STATE OF THE PARTY	Ada 2 Jahre. Die erste, jowells auf den vorheigehenden Mikrains berächnete Arpasiking um 15 facet auf den	

- 3. Kündigungsschutz bei Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
- 4. Behörden und Verfahren Die Legaldefinition für die Mietzinskalkulation im freitragenden Wohnungsbau ist im Obligationenrecht festgelegt. Nach OR Art. 257 deckt der Mietzins folgende Kosten ab:
- a) Kapitalkosten

RECHTSECKE

chen Punkte einig werden. Den wesentlichen Inhalt eines Mietvertrages stellt die Überlassung einer Sache zum Gebrauch gegen Entgelt dar. Ein Mietvertrag ist deshalb immer schon dann zustande gekommen, wenn sich die Parteien geeinigt haben, eine bestimmte Sache für eine bestimmte Dauer gegen einen bestimmten Preis zum Gebrauch zu überlassen. Grundsätzlich kann ein Mietvertrag auch heute noch formlos, d.h. mündlich, abgeschlossen werden. Es empfiehlt sich und ist heute auch Praxis, dies schriftlich festzuhalten.

M I E T V E R T R A G GEMÄSS OBLIGATIO-NENRECHT Das Mietrecht ist seit dem 15.12.1989 im achten Teil des Obligationenrechtes beschrieben und regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter. Es ist in vier Abschnitte gegliedert:

 Allgemeine Bestimmungen
 Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

- o Zins für I. Hypothek
- Zins für II. Hypothek und allfällige weitere Hypotheken
- o Zins für Eigenmittel
- b) Bewirtschaftungskosten
- Unterhaltskosten
- Abschreibungen
 Betriebskosten (öffentliche Abgaben, Versicherungen, Verwaltung, Hausbetreuung, Heizung / Warmwasser)
- o Risikoprämie für Leerstände Laut OR sind mit dem Mietzins alle Leistungen abgegolten. Nebenkosten müssen nur bezahlt werden, wenn im Mietvertrag dies ausdrücklich vereinbart wurde. Was Nebenkosten sind, wird durch OR Art. 257a bei Wohnräumen und OR Art. 257b bei Geschäftsräumen festgelegt.

In der Verordnung über Miete und Pacht (VMWG) vom 9.5.1990 werden die Nebenkosten in Artikel 4, 5, 6 und 7 im Detail geregelt. Das betrifft das Warmwasser, die Heizkosten, die Nennung der Betriebskosten für Alternativenergien, die Verbrauchsfassung und den Abrechnungsservice. Desgleichen wird gesagt, was nicht anrechenbar ist.

nicht missbräuchlich sein. Die Mitteilung an den Mieter muss besonderen Formvorschriften genügen; es ist dafür ein amtliches Formular zu verwenden. Ein Verstoss gegen Formvorschriften kann die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung herbeiführen (OR Art. 269d). Die Erhöhung von indexierten Mietzinsen kann nur gemäss Mietzinsanpassungsklausel, bei Verträgen mit unbefristeter Vertragsdauer hingegen jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vollzogen werden.

Mietzinserhöhungen

dürfen

MIETVERTRAG **GEMÄSS** WEG* Mit dem WEG wird ein breites Spektrum wohnungspolitischer Anliegen und Aktivitäten für schiedlichste Bedürfnisse abgedeckt. Es enthält Förderungsmassnahmen im Bodenbereich und bietet Finanzierungs- und Verbilligungshilfen für den Bau und die Erneuerung von Mietund Eigentumsobjekten. Es dient dem Erwerb von individuellem Wohneigentum oder der Erhaltung preisgünstiger Mietwohnungen.

Das WEG geht dem allgemeinen Mietrecht vor. Die Mietzinse im freitragenden Wohnungsbau werden von den Parteien festgesetzt. Die Mietzinse der WEG-Mietwohnungen werden entsprechend den Anlagekosten kostendeckend festgesetzt und verbilligt. Im Rahmen der Grundverbilligung wird die hohe Anfangsbelastung durch rückzahlbare Vorschüsse erheblich unter diekostendeckenden Lasten gesenkt. Anschliessend steigen die

Wohnkosten alle zwei Jahre um einen bestimmten Prozentsatz. Gedeckt werden durch die grundverbilligte Miete und den Vorschuss die Verzinsung des eingesetzten Fremd- und Eigenkapitals, die Amortisationspflicht sowie die Aufwendungen für Unterhalt und Verwaltung. Der Bund schreibt den Vermietern während der Dauer der Bundeshilfe den Verlauf der Mietzinse vor. Für jedes Objekt wird ein entsprechender Lasten-/Mietzinsplan ausgestellt. Alle anderen Kosten sind Nebenkosten. Ob die Zusatzverbilligung ausgerichtet wird, entscheidet sich aufgrund des jeweils massgebenden steuerbaren Einkommens und Vermögens des Mieters. Die Zusatzverbilligung ist daher nicht Bestandteil des Mietzinses.

Die Liste der Nebenkosten ist beim WEG länger als im freien Wohnungsmarkt. Sie werden dem Mieter gesondert nach Aufwand berechnet. Dies sind z.B.:

- Wasserverbrauch
- Abwasserreinigung/ Kehrichtbeseitigung
- o Hauswart
- o Treppenhausreinigung
- o Gartenunterhalt
- o Anschlüsse von Radio und Fernsehen
- Stromverbrauch f
 ür allgemeine Anlagen
- o Strassenbeleuchtungsbeiträge
- Gebäudeversicherung, soweit sie obligatorisch ist
- o Objektsteuern
- Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften
 sowie Betriebskosten von
- Heizung und Warmwasseraufbereitung

Lesen Sie weiter auf S. 54

Seit 20 Jahren

- □ leisten wir einen aktiven Beitrag an die Wohnungsversorgung
- erstellen und bewirtschaften wir Wohnungen im Rahmen des preisgünstigen Wohnungsbaus
- ☐ fördern wir die Verbreitung des Wohneigentums
- □ arbeiten wir eng mit der öffentlichen Hand zusammen



Logis Suisse SA

Wohnbaugesellschaft gesamtschweizerischer Organisationen Hardstrasse 74 5432 Neuenhof Tel. 056/861735

HYPOTHEKAR-BÜRGSCHAFTSGENOSSENSCHAFT SCHWEIZERISCHER BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFTEN

GENERAL-VERSAMMLUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir können unsere diesjährige Generalversammlung aus zeitlichen Gründen weder im Rahmen der Generalversammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen noch im Anschluss an die Generalversammlung der Logis Suisse SA durchführen.

Wir laden Sie daher ein zur 37. Generalversammlung auf Montag, 6. Juni 1994, 17.00 Uhr, im Bankett-Zentrum Au Premier, Bahnhofbuffet Zürich HB.

TRAKTANDEN

- Protokoll der Generalversammlung vom 18. Juni 1993
- 2. Jahresbericht 1993
- 3. Jahresrechnung 1993 und Bilanz per 31.12.1993 Bericht der Kontrollstelle Dechargeerteilung an den Vorstand
- 4. Wahlen (Vorstand und Revisoren)
- 5. Allfällige Anträge
- 6. Diverses

Anträge von Mitgliedern zur Generalversammlung sind schriftlich bis zum 7. Mai 1994 beim Präsidenten G. Brianti, Neuweilerstrasse 28 4054 Basel, einzureichen.

Der Präsident: G. Brianti Der Geschäftsführer: W. Wegmann

AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 1993

Das Bürgschaftsengagement beträgt per 31. Dezember 1993 Fr. 882 500.–; zugesagte, aber noch nicht effektuierte Bürgschaften waren per Ende 1993 keine pendent.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 1993					
	AUFWAND	ERTRAG			
	Fr.	Fr.			
Entschädigung an Vorstand					
und Sitzungsgelder	8194.50				
Steuern und Abgaben	66 835.—				
Allgemeine Unkosten	13 458.45				
Zinsertrag		299717.50			
Bürgschaftsprämien		1 275.—			
Reingewinn	212 504.55				
Total	300 992.50	300 992.50			

BILANZ PER 31.12.1993 (VOR GEWINNVERTEILUNG)						
	AKTIVEN	PASSIVEN				
	Fr.	Fr.				
Zürcher Kantonalbank	89 300.35					
Wertschriften	3810000.—					
Hypothek	500 000.—					
Darlehen	1200500.—					
Verrechnungssteuer	22 432.45					
Anteilscheinkapital		2637800.—				
Delcredere-Reserven		2764500.—				
Transitorische Passiven	6900.—					
Reingewinn						
Vortrag 1992 Fr. 528.	.25					
Gewinn 1993 Fr. 212 504	213 032.80					
Total	5 622 232.80	5 622 232.80				

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Rechnungsüberschuss von Fr. 213 032.80 wie folgt zu verwenden:

Fr.
95 000.—
117 909.—
123.80
213 032.80

- o Gemeinschaftsanlagen
- Aufzügen

Die Nebenkosten sind im Mietvertrag detailliert aufzuführen. Auf Verlangen wird dem Mieter Einsicht in die Abrechnungsbelege und Kostenverteiler gewährt. In der Regel ist zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrages der definitive Mietzinsplan noch nicht erstellt. Deshalb muss im Mietvertrag eine

Bestimmung enthalten sein, wonach rückwirkende Mietzinserhöhungen möglich sind, nachdem die Bauabrechnung vom BWO definitiv genehmigt wurde. Ohne diesen Vorbehalt können nachträglich keine Mietzinsanpassungen geltend gemacht werden. Mietzinserhöhungen gemäss Mietzinsplan im Rahmen des WEG werden dem Mieter ohne Verwendung eines amtlichen For-

mulars durch einfache schriftliche Mitteilung des Vermieters angekündigt. Grundsätzlich sollten die Mieter von WEG-Wohnungen klar darüber orientiert werden, welchem mietrechtlichen Regime sie unterstehen.

Bei WEG-Mietverträgen ist das BWO für den grundverbilligten Mietzins und seine Veränderungen Schlichtungsbehörde; die Nebenkosten können wie bei Mietverhältnissen nach OR bei den Schlichtungsbehörden für Mietangelegenheiten angefochten werden. Grund dafür ist, dass der Mietzins von Amtes wegen und die Nebenkosten gemäss freier Vereinbarung festgesetzt werden.

RUTH BRAND (BWO)

*WEG: Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974