Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 74 (1999)

Heft: 10: Nach dem Match geht Matias unter die Dusche

Rubrik: Recht

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: 20.02.2026

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

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet: www.svw.ch

Zwingende Mietzinssenkung während Sanierung?

Während einer Sanierung haben grundsätzlich auch Mitglieder einer Mieterbaugenossenschaft wegen besonders lärmigen und staubigen Bauarbeiten einen Anspruch auf eine Mietzinssenkung. Dieser Anspruch geht jedoch weniger weit als im gewöhnlichen Mietverhältnis und kann durch einen Beschluss der Generalversammlung reduziert oder ganz ausgeschlossen werden.

Der Verputz wird abgeschlagen, alte Balkone abgefräst, die Fenster ausgewechselt, ein neues Badezimmer eingebaut… Wohnen auf einer Baustelle ist nicht jedermanns und jederfraus Sache. Das war sich auch der Gesetzgeber bewusst und hat deshalb Mieterinnen und Mietern für die Dauer solcher Arbeiten, weil die Wohnung dadurch an Gebrauchswert verliert, einen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses eingeräumt.[I] Es stellt sich nun die Frage, ob diese Bestimmung auch für Genossenschaftsmieterinnen und -mieter vollumfänglich zur Anwendung kommt. Bei den Genossenschaften wecken Herabsetzungsbegehren heute eher Kopfschütteln und Missmut. Die Schreibende hat in den letzten Wochen in dieser Frage verschiedene Genossenschaften in Verfahren vor den Schlichtungsbehörden vertreten und möchte diese Erkenntnisse hier zusammenfassen.

Zuständigkeit für die Beurteilung von Herabsetzungsbegehren

Herabsetzungsbegehren handeln von der Höhe des Mietzinses, wenn auch nur für eine sehr beschränkte Zeit, nämlich von der Höhe des Mietzinses während der Bauzeit. Ich habe deshalb in den Verfahren die Meinung vertreten, dass für Wohnungen nach Art. 253 b Abs. 3 OR, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden, auch die Kontrollbehörde, und nicht die Schlichtungsbehörde, zur Beurteilung von Herabsetzungsbegehren zuständig sei. Die Schlichtungsbehörden sind dieser Auffassung nicht gefolgt, weil nach ihrer Ansicht die Ausnahme in Art. 253b Abs. 3 OR nur die Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinse betreffe[II] und nicht jene über Mietzinsherabsetzungen bei Renovationen[III]. Selbst wenn die Schlichtungsbehörden zum Entscheid über die Mietzinsberechnung selber nicht zuständig seien, hätten sie das Recht, zu beurteilen, ob durch den Umbau eine solche Beeinträchtigung vorliege, die eine Herabsetzung rechtfertigte und wie hoch diese sei. Ich kann mich dieser Auffassung noch immer nicht anschliessen: Der Herabsetzungsanspruch hat nämlich einen direkten Zusammenhang mit der Mietzinsberechnung, denn der Mietzinsausfall muss finanziert werden können. Deshalb muss nach meiner Auffassung – mit der ich unterlegen bin – der Entscheid darüber den Behörden vorbehalten bleiben, die über die Mietzinsberechnung urteilen.[IV]

Zur Höhe des Herabsetzungsanspruches

Mit einem weiteren Argument bin ich bisher nicht durchgedrungen: Soweit eine Genossenschaft die Mietzinse nach dem Prinzip der reinen Kostenmiete, nach WEG oder nach einem der Kostenmiete nahestehenden kantonalen Modell berechnet, sind Mietzinsherabsetzungen ausgeschlossen, weil sie in jenem Mietzinsmodell nicht vorgesehen sind. So wird beispielsweise nach WEG ein Prozent der Anlagekosten für die Deckung der Unterhalts- und Verwaltungskosten vorbehalten[V], nach Zürcher Wohnbauförderungsverordnung dient ein Zuschlag von 3% des Gebäudeversicherungswertes der Deckung öffentlicher Abgaben, von Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallsfonds sowie von Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung[VI]. Die in diesen Bestimmungen angesprochenen Kostenfaktoren ändern sich während einer Sanierung nicht. Der in diesen Berechnungsmodellen vorgesehene Pauschalbetrag deckt nur die bei Erlass dieser Vorschriften bekannten Kosten, zu denen Mietzinsherabsetzungen während Renovationen nicht gehören, da diese damals nicht gewährt wurden.[VII]

Die Schlichtungsbehörde stimmte auch der Auffassung nicht zu, dass Mietzinsreduktionen nur dann gewährt werden können, wenn der Mietzins aufgrund der Nettorenditenmethode berechnet wird, da diese das Anlegen eines «Pölsterchens» für solche Ausgaben erlaubt. Ein Beispiel: Bei 40% Eigenkapital nehmen wir an, dass ein Wohnungseigentümer nach dem Modell, das dem Obligationenrecht zugrunde liegt, auf 40% Eigenkapital eine Nettorendite von Fr. 100 000.– erarbeitet. Das Eigenkapital der entsprechenden Genossenschaft beträgt aber maximal 10%, die Rendite somit maximal Fr. 25 000.–. Mit diesen Fr. 25 000.– können ganz einfach nicht dieselben Mietzinsreduktionen abgefedert werden wie mit Fr. 100 000.–. Hingegen wurde anerkannt, dass damit ein Genossenschaftsmieter mit Kostenmiete allenfalls einen geringeren Anspruch auf eine Mietzinsreduktion habe als ein Mieter, dessen Mietzins sich aufgrund der Nettorenditenberechnung kalkuliert.

Die Schlichtungsbehörde begründete den geringeren Anspruch aber noch mit einem anderen Argument: Die aufgrund der Kostenmiete bzw. nach den genannten Sub-

Mietzinssenkung während Sanierung

ventionsvorschriften berechnete Mietzins ist tiefer als der Mietzins, der sich nach der Nettorenditenmethode ergibt. Überhaupt handelt es sich bei den Genossenschaftsmieten in der Regel um tiefe Mieten. Die Genossenschaft erzielt ja keinen oder nur einen nominellen Gewinn; sie deckt nur die Kosten. Wer aufgrund dieser Mietzinsberechnung oder überhaupt tiefe Mietzinse zahlt, kann nicht erwarten, dass er bei einem Umbau, wenn sich die Kostenfaktoren nicht verändern, die gleiche Mietzinsherabsetzung erhält wie derjenige, der einen nach der Nettorenditenberechnung kalkulierten Mietzins bezahlt.[VIII]

Ein tieferer Massstab für den Herabsetzungsanspruch ergibt sich oft auch aus der Beschaffenheit der Liegenschaften. Mieter einer Wohnung in einer älteren Liegenschaft müssen auch bei Umbauten mit höheren Lärmimmissionen rechnen als solche in einem Haus mit Schallisolation nach modernsten Erkenntnissen.[IX]

Die von der Gerichtspraxis entwickelten Prozentzahlen[X], um welche der Mietzins bei bestimmten Vorkommnissen während einer Sanierung gesenkt wird, haben somit für Genossenschaftswohnungen bloss beschränkte Gültigkeit. Sie dienen lediglich der Festsetzung von Relationen.

Genossenschaftsrechtliche Abweichungen

Aufgrund von mietrechtlichen Herabsetzungsbegehren gewährte Mietzinsreduktionen sind vom Gleichbehandlungsgrundsatz[XI] her fraglich: Weshalb soll für solche Genossenschaftsmieter anderes Recht gelten als für alle, die kein Herabsetzungsbegehren gestellt haben? Da die aus der Herabsetzung resultierenden Ausfälle auch irgendwie finanziert werden müssen, sind jene sowieso die Geprellten: Letztlich müssen alle Mieter einer Siedlung das finanzieren, was einem einzelnen von ihnen vorher erlassen wird. Der Gleichbehandlungsgrundsatz schliesst jedoch m. E. die Gewährung einer Herabsetzung im Streitfall nicht aus.

Die Gleichbehandlung aller Mitglieder kann jedoch auf andere Weise gewahrt werden. Das Gesetz sieht nämlich vor, dass die Pflicht des Vermieters, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten – zu dieser Pflicht gehören auch die entsprechenden Rechte des Mieters auf Sanktionen, wenn der Vermieter seine Pflichten nicht erfüllt[XII] –, eingeschränkt werden kann, jedoch nicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und auch nicht in Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume.[XIII] Nicht möglich ist es deshalb, den Verzicht auf eine Mietzinsherabsetzung im Mietvertrag festzuhalten.

Das Gesetz schliesst jedoch nicht aus, dass solche abweichenden Vereinbarungen in den Statuten einer Wohnbaugenossenschaft oder in einem Beschluss der Generalversammlung enthalten sind. Zur Frage der Formulierung einer solchen Statutenbestimmung möchte ich mich hier nicht äussern. Was den Beschluss der Generalversammlung anbelangt, ist zu empfehlen, anlässlich derjenigen Generalversammlung, in der das Bauprojekt gutgeheissen wird, einen separaten Beschluss zu fassen, in dem entweder der Herabsetzungsanspruch nach Art. 260 Abs. 2 und 259d OR ganz ausgeschlossen[XIV] oder auf einen bestimmten Betrag reduziert wird.[XV] Denkbar ist auch, die aufgrund der Sanierung zulässige Mietzinserhöhung erst mit zeitlicher Verzögerung weiterzugeben und so faktisch eine Mietzinsreduktion zu gewähren.[XVI] Der Beschluss bedarf der Zustimmung der Mehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder, kann aber statutarisch auch einem höheren Quorum unterstellt werden.

Ob der Vorstand, wenn er zum Beschluss über das Bauvorhaben zuständig ist, auch über den Ausschluss des Herabsetzungsanspruches befinden kann, muss bezweifelt werden, ebenso ob statutarisch eine Delegation an den Vorstand möglich ist. Seine Legitimation holt sich ein solcher Ausschluss des Herabsetzungsanspruchs im demokratischen Entscheid und dieser muss von der Generalversammlung selber gefällt werden.

I Art. 260 Abs. 2 und Art. 259d OR; vgl. auch wohnen 7/8 97 S. 29 «Renovieren ohne zu prozessieren».
II Art. 269ff. OR
III Art. 260 Abs. 2 und 259d OR
IV Die detaillierte rechtliche Begründung dieser Auffassung sprengt den Rahmen dieses Artikels.
V Art. 24 Abs. 1 WEGV
VI § 41 Abs. 2 Ziffer 4 und § 43 Abs. 1 ZH WBFV.
VII Ebenso übrigens auch nicht das Risiko von Leerständen im heutigen Umfang.
VIII Vgl. für die Mangeldefinition SVIT-Kommentar N 48 der Vorbemerkungen zu Art. 258–259i OR
IX Vgl. vorangehende Note.
X So ist allgemein für die Zeit, in der Lärm und Staub verursacht wird, eine Reduktion von mind. 10% geschuldet. Werden Badewanne und sanitäre Installationen ausgetauscht und ist deswegen das Wasser abgestellt, muss weiter reduziert werden, ebenso, wenn die Fenster ausgetauscht werden. Eine Reduktion von max. 10% ist auch geschuldet, wenn lärmige Arbeiten in einer Nachbarwohnung ausgeführt werden.
XI Art. 854 OR
XII SVIT-Kommentar, N 30 zu Art. 256 OR
XIII Art. 256 OR
XIV «Die Generalversammlung beschliesst, dass bei der heute beschlossenen Sanierung der Siedlung XY keine Mietzinsherabsetzung nach Art. 260 und 259d OR gewährt wird.»
XV «Die Generalversammlung beschliesst, dass bei der heute beschlossenen Sanierung der Siedlung XY in Abgeltung des Herabsetzungsanspruches nach Art. 260 und 259d OR pro Wohnung ein einmaliger Betrag von Fr. 500.– gewährt wird.»
XVI «Die Generalversammlung nimmt davon Kenntnis, dass die aus der Sanierung resultierende Mietzinserhöhung bereits auf den 1. Oktober 1999 hätte wirksam sein können. Mit der Verschiebung auf den 1.1.2000 werden sämtliche Ansprüche auf eine Mietzinsherabsetzung nach Art. 260 und 259d OR abgegolten.»