Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 5

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

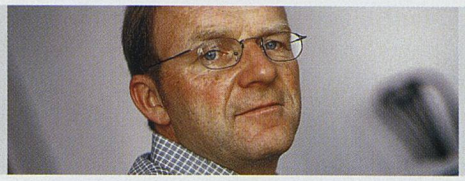
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

Download PDF: 14.12.2025

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

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
salome.zimmermann@svw.ch



Ruedi Schoch

Weniger Miete wegen Umbau?

In den Beratungen des SVW-Rechtsdienstes taucht regelmässig die Frage auf, ob während einer kleineren oder grösseren Sanierung die Mieterinnen und Mieter Anspruch auf eine Mietzinsreduktion haben, zum Beispiel wegen Lärm oder staubigen Bauarbeiten. Im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis ist die Beantwortung dieser Frage etwas differenzierter anzugehen als in einem gewöhnlichen Mietverhältnis.

So unterschiedlich Umbauprojekte sein können, eines haben sie gemeinsam: Sie verursachen Lärm, Staub, Umtriebe und Ärger. So löst es verständlicherweise nicht nur Freude aus, wenn die Fassade renoviert wird, der Balkon während der Sommermonate nicht genutzt werden kann oder wenn die Pressluftbohrer einen ohrenbetäubenden Lärm verursachen. Da kommt von den Bewohnern bald einmal die Frage nach einer Mietzinsherabsetzung. Der Gesetzgeber hat die Voraussetzungen dafür in Art. 259d OR festgehalten.[1] Im Prinzip gilt es, den momentanen, infolge der Umbauten mit Mängel behafteten Zustand der Mietsache mit dem vertragskonformen, mängelfreien Zustand zu vergleichen. Im gleichen Verhältnis, wie die Mietsache gegenüber dem vereinbarten Zustand als beeinträchtigt gilt, wird auch der Mietzins herabgesetzt.

Mietzinsherabsetzung: wie berechnen? Entscheidend ist, dass für die Bemessung der Mietzinsherabsetzung nur so genannt objektive Kriterien massgebend sind, beispielsweise die Beschaffenheit des Mietobjekts oder die Art des Mangels beziehungsweise der Beeinträchtigung. Auf besondere Empfindlichkeiten der Mieter oder andere subjektive Kriterien kann nicht eingegangen werden. Bei Umbauten erfolgt jeweils eine Schätzung nach den so genannten Billigkeitsregeln.
Die Intensität der Störung ist meistens sehr unterschiedlich und betrifft nicht immer während der ganzen Bauphase die gesamte Wohnung. Im Einzelfall ist es sehr schwierig festzulegen, um wie viel der Mietzins herabzusetzen ist. Immerhin bilden die in der Literatur bekannten Entscheide dazu einen wichtigen Anhaltspunkt.[2] Der Herabsetzungsanspruch der Mieterschaft besteht grundsätzlich ab dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter vom Mangel Kenntnis erhält. Bei Umbauten und Sanierungen dürfte dies jeweils bereits mit Baubeginn der Fall sein.

Geringerer Herabsetzungsanspruch bei Genossenschaften. Die von der Gerichtspraxis entwickelten Prozentzahlen zur Berechung der Mietzinsreduktion haben grundsätzlich auch für Genossenschaftswohnungen Gültigkeit. Dabei sind allerdings die besonderen genossenschaftsrechtlichen Umstände zu berücksichtigen. Von der Schlichtungsbehörde wurde zum Beispiel schon folgendes Argument vorgebracht: Im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis ist der aufgrund der Kostenmiete beziehungsweise allfälliger Subventionsvorschriften berechnete Mietzins tiefer als derjenige Zins, der sich aus der Nettorenditenmethode ergibt. Genossenschaftsmieten sind in der Regel niedriger angesetzt, da die Genossenschaft keinen Gewinn erzielen und nur die gesamten Aufwendungen decken muss.
Bei einem Umbau verändern sich diese Kostenfaktoren grundsätzlich nicht. Ein Genossenschaftsmieter kann deshalb nicht dieselbe Mietzinsherabsetzung erwarten wie ein Mieter, der einen nach der Nettorenditenberechnung kalkulierten Mietzins bezahlt. Daneben spielt auch das Erstellungsjahr und der Zustand des Gebäudes eine Rolle: Handelt es sich bei der vom Umbau betroffenen Wohnung um eine ältere Liegenschaft, ist davon auszugehen, dass auch die Lärmimmissionen grösser sind als in neueren Liegenschaften.

Argumente gegen die Mietzinsherabsetzung. Gegen die Mietzinsherabsetzung lassen sich verschiedene Argumente anführen, die allerdings von der Schlichtungsbehörde nicht geschützt werden. So kann man im Verfahren vor einer Schlichtungsbehörde zum Beispiel vorbringen, dass für Wohnungen nach Art. 253b Abs. 3 OR, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse von einer Behörde kontrolliert werden, auch die Kontrollbehörde zur Beurteilung von Herabsetzungsbegehren zuständig sei. Es gehe nämlich auch während der Bauzeit um die Frage des Mietzinses und diese sei der Kontrollbehörde vorbehalten. Hauptargument für diesen Standpunkt ist, dass der Herabsetzungsanspruch in einem direkten Zusammenhang mit der gesamten Mietzinsberechnung der Liegenschaft steht. Denn ein allfälliger Mietzinsausfall muss über die übrigen Mietzinse finanziert werden. ▶

Ebenfalls nicht geschützt wird der Einwand, dass bei dem nach dem Prinzip der reinen Kostenmiete, nach WEG oder nach einem anderen Kostenmietmodell berechneten Mietzins jegliche Mietzinsherabsetzungen eingeschlossen seien, weil das Mietzinsmodell dies nicht vorsehe. Es fehlt in diesen Modellen eigentlich die Möglichkeit, für die Zeit der Sanierung vorweg die Gelder bereitzustellen. Hauptargument gegen diesen Einwand ist, dass der Herabsetzungsanspruch des Mieters zwingender Natur sei und nicht zum Voraus ausgeschlossen werden könne. Möglich ist hingegen, dass ein Mieter in Bezug auf ein konkretes, ihm bekanntes Umbauvorhaben auf seinen Herabsetzungsanspruch gütlich verzichtet.[3]

Regelung über die Generalversammlung? Nun können sich Genossenschaften fragen, ob eine von den erwähnten gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarung in den Statuten enthalten sein oder allenfalls die Generalversammlung zu diesem Thema einen Beschluss fassen könnte. Ersteres dürfte mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein, während ein Generalversammlungsbeschluss, gestützt auf ein konkretes Bauvorhaben, durchaus Sinn machen kann. So ist denkbar, dass die Generalversammlung neben dem Beschluss zum Bauprojekt noch einen separaten Beschluss fasst, in dem beispielsweise festgehalten wird, die Herabsetzungsansprüche gänzlich auszuschliessen oder diese betraglich festzulegen.[4] Oder die Generalversammlung könnte beschliessen, eine allfällige Mietzinserhöhung erst verspätet an die Mieterschaft weiterzugeben – faktisch entsteht auch so eine Mietzinsreduktion oder Herabsetzung.[5]

In all den genannten Fällen besteht das Restrisiko, dass die zuständigen Schlichtungsbehörden oder das Mietgericht trotz allem entscheiden, dass in diesen Beschlüssen ein Eingriff in das zwingende Mietrecht vorliege, welches keinen Rechtsschutz verdiene.

Berufung auf den Gleichbehandlungsgrundsatz. Genossenschaftsrechtlich kann man sich auch auf den Standpunkt stellen, dass Mietzinsreduktionen aufgrund von mietrechtlichen Herabsetzungsbegehren dem Gleichbehandlungsgrundsatz von Art. 854 OR entgegenstünden.[6] Die Frage, warum für Genossenschaftsmieter, die kein Herabsetzungsbegehren gestellt haben, etwas anderes gelten soll als für diejenigen, die ein Begehren eingereicht haben, ist tatsächlich schwierig (oder gar nicht) zu beantworten. Allfällige Ausfälle müssen von der Genossenschaft finanziert werden und dies betrifft letztlich wieder alle Genossenschafter, auch diejenigen, die eine Herabsetzung erhalten haben.

Über die Zulässigkeit dieser Rückfinanzierung der Mietzinsausfälle sind sich die Gerichte nicht einig. Das Zürcher Obergericht hat in einem Urteil vom 3. Mai 2001 festgehalten, dass die im Zuge der Renovationsarbeiten gewährten Mietzinsherabsetzungen der Baukostenabrechnung zugeschlagen werden dürfen[7], während das Zürcher Mietgericht in seiner Entscheidung vom 24. Juni 2003 gerade vom Gegenteil ausgeht.[8] Auch wenn die Mieterentschädigungen in der Regel nur einen kleinen Teil der Gesamtinvestitionen ausmachen, müssen die entsprechenden finanziellen Mittel doch bereitgestellt werden.

Weitere Überlegungen. Daneben gibt es weitere Umstände, die bei der Planung eines Umbaus und allfälligen Fragen zum Mietverhältnis zu beachten sind. Das Mietrecht hält zum Beispiel fest, dass Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vorgenommen werden können, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.[9] Grundgedanke dieser Bestimmung ist die Überlegung, dass dem Mieter nicht zugemutet werden soll, die Einschränkungen der Wohnqualität durch die Bauarbeiten erdulden zu müssen, ohne danach die erneuerte Wohnung auch geniessen zu können.

Bei Sanierungen und Umbauten ist es ausserdem wichtig, die betroffenen Mieter möglichst frühzeitig über das Vorgehen zu informieren. Dazu gehört insbesondere auch eine möglichst konkrete Beschreibung der geplanten Arbeiten. Bei länger dauernden Sanierungsarbeiten empfiehlt es sich unter Umständen, den Mietern bereits in den Informationsschreiben die Möglichkeit eines erleichterten Auszugs aufzuzeigen und auch die Frage einer eventuellen Mietzinsherabsetzung anzusprechen. In jedem Fall lohnt es sich, nach gelungenen Umbauten den Mietern in irgendeiner Form nochmals danke zu sagen.

In Kürze

Muss die Genossenschaft alle zehn Jahre die Wohnung neu streichen?

Gemäss den bekannten Lebensdauertabellen hat der Anstrich einer Wohnung eine Lebenserwartung von zehn Jahren. Laut Art. 256 OR muss ein Vermieter das Mietobjekt in einem «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand» übergeben und in demselben erhalten.

Es kommt demnach immer auf den konkreten Zustand einer Wohnung an, ob es nötig ist, sie neu zu streichen oder ob der bestehende Anstrich noch genügt. Die Tatsache allein, dass zehn Jahre verstrichen sind, heisst keineswegs, dass das Mietobjekt nicht mehr in einem tauglichen Zustand ist. Ein Mieter hat also nach Ablauf der durchschnittlichen «Lebenserwartung» des betreffenden Teils seiner Wohnung noch keinen Anspruch auf eine grundsätzliche Überholung oder einen Ersatz.

Auf der anderen Seite soll aber der Unterhalt einer Liegenschaft nicht beliebig aufgeschoben oder sogar vernachlässigt werden. Die Pflicht zur Überholung besteht, wenn der Zustand des Mietobjekts einen so genannten Mangel darstellt, der den Mieter gemäss Art. 259a OR berechtigt, die Beseitigung zu verlangen oder eine Herabsetzung des Mietzinses zu fordern.

[1] Art. 259d OR lautet wie folgt: Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, indem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.

[2] Als Beispiele seien die folgenden genannt: Erneuerung von Fassade, Dach und Treppenhaus bei Wohnungsmiete (teilweise verbunden mit Lärm von Pressluftbohrern, Entzug von Terrasse und Lift): 15%; Entzug des Balkons von Mitte Juni bis Mitte September, Entzug von Licht und Intimität während acht Monaten, während eines Monats Baulärm wegen Betonarbeiten, Austausch der Fenster und Hochdruckreinigung: 10–15%; Fassadenrenovation, Liftbau und weitere schwere Bauarbeiten stören Wohnungsmieter: 10%, gesamtes Gebäude im Umbau: 35%.

[3] vgl. dazu Schweizerisches Mietrecht, SVIT-Kommentar, Zürich 1998, N 2 zu Art. 259d OR.

[4] Der Beschluss könnte wie folgt lauten: «Die Generalversammlung beschliesst, dass bei der heute beschlossenen Sanierung der Siedlung XY keine Mietzinsherabsetzung nach Art. 259d OR gewährt wird» oder «Die Generalversammlung beschliesst, dass bei der heute beschlossenen Sanierung der Siedlung XY in Abgeltung des Herabsetzungsanspruches nach Art. 259d OR pro Wohnung ein einmaliger Betrag von CHF XX.XX gewährt wird».

[5] Nötig wäre beispielsweise folgender Beschluss: «Die Generalversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die aus der Sanierung der Siedlung XY resultierende Mietzinserhöhung bereits auf den 1. Oktober 2005 hätte wirksam sein können. Mit der Verschiebung der Mietzinserhöhung auf den 1. April 2006 werden sämtliche Ansprüche auf eine Mietzinsherabsetzung nach Art. 259d OR abgegolten».

[6] Art. 54 OR lautet wie folgt: Die Genossenschafter stehen in gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz nicht eine Ausnahme ergibt.

[7] vgl. MRA 5/2001, S. 139 ff.

[8] vgl. MRA 5/2003, S. 155 ff.

[9] vgl. Art. 260 OR.