Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 9

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: 05.08.2025

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

Ruedi Schoch

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
enrico.magro@svw.ch

Der mietrechtliche Referenzzinssatz

Aufgrund einer Intervention des Mieterverbandes soll die Berechnungsart des Referenzzinssatzes teilweise verändert werden. Es geht dabei um die anwendbaren Rundungsregeln.

Bekanntlich gilt seit dem 10. September 2008 für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen der Hypothekarzinssätze für die gesamte Schweiz der so genannte hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Dieser ersetzt die bisherigen Zinssätze, die aufgrund der im örtlichen Hypothekargeschäft führenden Bank (in der Regel der Kantonalbank) massgebend waren. Tatsächlich spielt der Referenzzinssatz in Form von Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinssatzes im Sinne von Art. 269a Best. a OR und Art. 12 Abs. 1 VMWG eine grosse Rolle. Er hat insbesondere Auswirkungen auf die Überprüfung des Mietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand des Ertrages (Art. 269 OR). Daneben kommt er zur Anwendung bei der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen (Art. 269a Best. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG) sowie für die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a Best. c OR). Der Durchschnittszinssatz wird dabei vierteljährlich erhoben.

Rundung oder nicht?

Eingeführt wurde er wie erwähnt erstmals am 10. September 2008, wobei der damals zugrunde liegende Durchschnittszinssatz 3,43 % betrug. Dies ist die heute noch massgebende Basis für Veränderungen. Selbstverständlich hätte man bereits bei der Einführung eine Rundung auf 3,5 % vornehmen können – die nachfolgenden Diskussionen wären damit hinfällig geworden. Man wollte dies aber damals verhindern, damit nicht die Änderung der Berechnungsgrundlage allein zu Mietzinsanpassungen geführt hätte. Beim ursprünglichen Durchschnittssatz von 3,43 % und einem gestützt auf diesen Wert festgesetzten Referenzzinssatz von 3,5 % erfolgt eine mietrechtliche Anpassung, sobald der Durchschnittssatz entweder auf den Wert von mindestens 3,68 % gestiegen ist (neuer Referenzzinssatz gleich 3,75 %) oder auf den Wert von höchstens 3,18 % gesunken ist (neuer Referenzzinssatz gleich 3,25 %). Bekanntlich ist der Referenzzinssatz seit seiner Einführung kontinuierlich gesunken und betrug am 1. September 2011 noch 2,51 %, woraus sich ein Referenzzinssatz von 2,75 % ergibt (vgl. Kästchen).

Nach der nicht zustande gekommenen Weiterbearbeitung eines neuen Mietrechtes in den nationalrätlichen Kommissionen ist der Mieterverband ans Bundesamt für Wohnungswesen gelangt und hat eine Anpassung der Modalitäten zur Festlegung des Referenzzinssatzes vorgeschlagen. Im Rahmen einer Konsultationsrunde mit den interessierten Verbänden wurden die verschiedenen Systeme erläutert. Gleichzeitig kam auch klar zum Ausdruck, dass die Hauseigentümerseite eine Änderung des Rundungssystems so kurz nach der Einführung des Referenzzinssatzes grundsätzlich ablehnt, da dafür keine genügenden Gründe vorlägen. Hauptargument des Mieterverbands dagegen ist, dass die notwendige Glättung nicht erreicht worden sei, während das BWO selbst davon ausgeht, dass der Rundungsmechanismus schwer zu erklären ist. Der SVW selbst könnte mit der heutigen Lösung leben, hat in seiner Stellungnahme aber festgehalten, dass eine Rundung nach mathematischen Regeln, wie wir sie von der Schule her kennen, grundsätzlich wohl vorzuziehen wäre.

Mögliche neue Regelung

Das BWO hat nun vorgeschlagen, dass anstelle der Auf- oder Abrundung – ausgehend von der Basis von 3,43 % – die rein mathematischen Regeln zur Anwendung kommen sollen. So würde beispielsweise ein Durchschnittszinssatz von 2,38 % bis 2,62 % zu einem Referenzzinssatz von 2,5 % führen, ein Durchschnittszinssatz von 2,63 % bis 2,87 % zu einem Referenzzinssatz von 2,75 %. Dies wäre sicherlich einfacher zu verstehen als die heutige Regelung. Heute ist es so, dass der Durchschnittszinssatz auf 2,43 % oder tiefer liegen muss, damit der Referenzzinssatz auf 2,5 % zu stehen kommt. Ein Durchschnittszinssatz von 2,44 % führt weiterhin zu einem Referenzzinssatz von 2,75 %. Diese Aufrundung kann nur verstehen, wer das System bis zu seiner Einführung zurückverfolgt.

Gegen eine erneute Änderung wird vor allem vorgebracht, dass sich das Finanzierungsrisiko zulasten des privaten Vermieters erhöht. Einerseits sei dies bereits dadurch geschehen, dass nicht mehr die örtliche Bank massgebend sei, sondern ein gesamtschweizerischer Zinssatz gelte. Andererseits führe das System zwangsläufig zu einer gewissen Abweichung zwischen dem jeweils vom Vermieter im Einzelfall bezahlten Zins und dem Referenzzinssatz, eine

Hypothekarischer Referenzzinssatz

Per 1. September ist der nunmehr schweizweit geltende Referenzzinssatz wiederum bekannt gegeben worden. Er liegt bei 2,51 %. Aufgrund der Rundungsregeln wie im nebenstehenden Text erläutert, ergibt sich daraus im Vergleich zur letzten Festlegung vom 1. Juni 2011 kein Anspruch auf eine Mietzinssenkung.

Abweichung, die ebenfalls die Vermieterschaft zu bezahlen habe. Angesichts der relativ stabilen Tiefzinsphase – die aller Voraussicht nach nicht gerade wieder in eine Hochzinsphase umschlagen wird – erscheint diese vermieterfreundliche Argumentation etwas gar gesucht. Will eine Vermieterin heute mögliche zukünftige Risiken minimieren, kann sie längerfristige Hypotheken zu sehr günstigen Konditionen abschliessen. Sie profitiert damit zwar etwas weniger von den heute noch tiefer liegenden Liborzinssätzen, hat dafür aber im Gegenzug auch in Zukunft für eine günstige Finanzierung gesorgt.

Unabhängig von der Diskussion über die Rundungsregeln bleibt festzuhalten, dass die stabilisierende Wirkung des Referenzzinssatzes bereits eingetreten ist, auch wenn die Senkung langsam verläuft und die Mieter möglicherweise davon nicht schon im vollen Umfang profitieren konnten. Dieser Nachteil wird sich bei steigenden Hypothekarzinssätzen dann als Vorteil für die Mieter erweisen.

In Kürze

Neue Kenngrössen für die ordentliche Revision

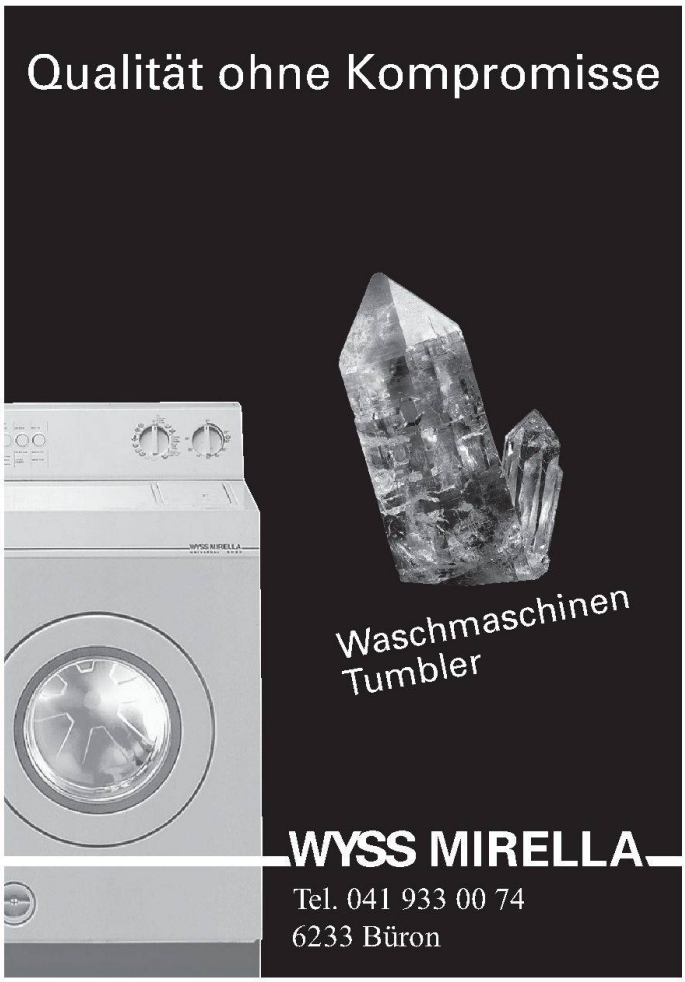
Gemäss einer Änderung im Obligationenrecht vom 17. Juni 2011 gelten – für die meisten Genossenschaften ab dem 1. Januar 2012 – für die ordentliche Revision die nachfolgenden Punkte, wobei zwei der drei Grössen in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren überschritten werden müssen:

a) Bilanzsumme von 20 Mio. Franken,
b) Umsatzerlös von 40 Mio. Franken,
c) 250 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Schlüsselgeld

In früheren Zeiten war das Schlüsselgeld das willkürliche Geschenk, das der Käufer eines Hauses der Ehegattin oder der Tochter des Verkäufers gleichsam für die Übergabe und Abtretung des Hausschlüssels gab. Heute sind die Mieter die möglichen Empfänger dieses Schlüsselgeldes. Dies passiert einerseits, wenn ein Vermieter, vor allem bei Geschäftsräumlichkeiten, einen zahlungskräftigeren Mieter gefunden hat und er dem bestehenden Mieter daher ein Schlüsselgeld offeriert, damit er seinen Laden aufgibt. Das Schlüsselgeld kann aber auch von einem neuen Mieter dem bisherigen Mieter angeboten werden, damit dieser ihm den günstigen Mietvertrag überträgt. Sollten Sie in Ihrer Vermietungspraxis davon erfahren, so kann es angezeigt sein, sich dazu rechtskundig zu machen.

Verrechnungssteuern bei Depositenkassen

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (EStV) hat klammheimlich am 26. Juli 2011 das Kreisschreiben Nr. 34 abgeändert. Neu beginnt die Steuerpflicht erst, wenn der Bestand an Gläubigern die Zahl 100 übersteigt und die gesamte Schuldsumme mindestens fünf Millionen Franken beträgt. Darlehens- oder Depositenkassen, die darunter liegen, könnten von der Verrechnungssteuer ausgenommen werden. Dazu muss ein entsprechendes Gesuch an die Eidgenössische Steuerverwaltung, Eigerstrasse 65, 3003 Bern, gestellt werden.

Anzeigen