Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 4

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: 07.08.2025

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
enrico.magro@svw.ch

Ruedi Schoch

Referenzzinssatz bei genossenschaftlichen Mietverhältnissen (2)

In der März-Ausgabe sind die verschiedenen Modelle der Mietzinsfestlegung dargelegt worden. Nachfolgend liegt das Schwergewicht der Ausführungen bei der Umsetzung und den verfahrensrechtlichen Aspekten.

Zeitpunkt einer Mietzinssenkung

Gemäss Art. 270a Abs. 1 OR kann der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und eine Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter aus einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlage einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Die Mieterschaft kann daher eine Mietzinssenkung unter Einhaltung der jeweils vereinbarten Kündigungsfrist – meistens drei Monate – auf den nächsten Kündigungstermin hin verlangen. Dieser Termin ist auch der späteste Zeitpunkt, auf welchen hin eine Vermieterin eine verlangte Herabsetzung gewähren müsste, sofern sie eine solche überhaupt gewähren will.

Bei den heute häufig anzutreffenden monatlichen Kündigungsterminen (ausgenommen Ende Dezember) müsste eine Mietzinssenkung auf den Beginn des vierten Monats nach dem Eingang des Begehrens der Mieterschaft ausgesprochen werden.[1] Bei Mietverhältnissen, bei denen beispielsweise nur der 1. April und der 1. Oktober als Termine anstehen, könnte eine solche Senkung auch erst auf diese Zeitpunkte hin begehrt werden. Selbstverständlich steht es einer Vermieterschaft auch frei, entsprechende Mietzinssenkungen vorzeitig vorzunehmen, da die Mieterschaft dadurch ja begünstigt würde.

Bei längerfristigen Mietverträgen, die erst in einigen Jahren gekündigt werden können, kann die Mieterschaft heute nicht von einem sinkenden Referenzzinssatz profitieren. Ein Mietzinsabschlag kann überhaupt immer erst ab dem nächsten Kündigungstermin verlangt werden. Dasselbe gilt bei befristeten Mietverträgen, die keine Kündigungsmöglichkeiten vor Ablauf des Mietvertrages vorsehen. Diese Konstellation mag auf den ersten Blick hin ungerecht erscheinen, da die Vermieterin von den tieferen Zinskosten zu profitieren scheint. Im umgekehrten Fall von steigenden Zinssätzen hätte die Vermieterin aber ebenfalls keine Möglichkeit, die Mietzinserhöhung gegen den Willen der Mieterschaft durchzusetzen. In derartigen, längeren Mietverhältnissen wird von Seiten der Mieterschaft häufig an den Goodwill der Vermieterin appelliert, trotzdem den Mietzins vorzeitig zu senken.

Begehren der Mieter/ Präventives Vorgehen des Vermieters

Aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes und möglicher weiterer Senkungen ist die Mieterschaft von verschiedenster Seite aufgefordert worden, gegenüber ihrem Vermieter Senkungen der Mietzinse zu verlangen. Entsprechend sinnvoll ist es, wenn eine Genossenschaft von sich aus aktiv wird und ihren Mitgliedern mitteilt, ob nunmehr eine Mietzinssenkung erfolgt oder nicht, und ihr Schreiben insbesondere dann gut begründet, wenn sie den Senkungsansprüchen Erhöhungsansprüche gegenüberstellt beziehungsweise davon ausgeht, dass ihre Vermietung nicht kostendeckend ist. Eine wiederkehrende, transparente Informationspolitik hilft, viele Missverständnisse und Fragen vorweg zu klären. Zu beachten ist auch, dass im Falle von weitergegebenen Mietzinssenkungen und der gleichzeitigen Geltendmachung von Erhöhungsgründen eine solche Mitteilung auf dem amtlichen Formular zu erfolgen hat, damit sie als Mietzinsfestlegung gilt. Aufgrund der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen eidgenössischen Zivilprozessordnung lohnt es sich, nur Formulare zu verwenden, die noch aktuell sind. Sämtliche Formulare können beispielsweise auf der Homepage des Hausvereins Schweiz gratis heruntergeladen werden (www.hausverein.ch).

Gemäss Art. 270a Abs. 2 OR muss ein Mieter das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen. Danach muss die Vermieterschaft innert 30 Tagen eine Antwort verfassen und diese dem Mieter zugehen lassen. Entspricht der Vermieter dem Herabsetzungsbegehren nicht oder nur teilweise, oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter daraufhin innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen. Wird vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt, so kann diese einen sogenannten Urteilsvorschlag unterbreiten. Dieser wird den Parteien schriftlich zugestellt. Sofern er von keiner Partei innert der Frist von 20 Tagen abgelehnt wird, wird er rechtskräftig. Bei einer Ablehnung stellt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung für die Anrufung des Gerichtes zu.

Vorgehen bei kontrollierten Mietzinsen und WEG-Mietverträgen

Gemäss Informationsblatt vom Dezember 2011 an die Eigentümer und Verwalter von WEG-Liegenschaften hat das BWO darauf hingewiesen, dass die grundverbilligten Mietzinse im Jahre 2013 grundsätzlich um 3 Prozent erhöht werden. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn die allgemeine Marktlage der Liegenschaften die Erhöhung nicht zulässt. Demgegenüber können die grundverbilligten Mietzinse um 6 Prozent erhöht werden, wenn es die Marktlage erlaubt und wenn die Schuld der Grundverbilligungsvorschüsse infolge dieser reduzierten Mietzinserhöhung nicht innert 25 Jahren zurückbezahlt werden könnte. Mietzinssenkungen sind damit praktisch ausgeschlossen.

In der Stadt Zürich sieht das städtische Mietzinsreglement die Verpflichtung zur Überprüfung der Mietzinssituation unter anderem für den Fall vor, dass sich die Kapi-

talzinsen seit der letzten Mietzinsveränderung um mindestens einen halben Prozentpunkt verändert haben.[2] Damit sind heute diejenigen Wohnbauträger zu einer entsprechenden Überprüfung ihrer Mietzinssituation verpflichtet, deren Mietzinse noch auf einem Referenzzinsstand von 3 Prozent oder höher basieren. Handelt es sich aber um eine Liegenschaft oder Wohnung, die gleichzeitig noch vom Kanton Zürich unterstützt worden ist, gelten ausschliesslich die kantonalen Mietzinsvorschriften. Die Investitionskosten werden dabei ebenfalls zum jeweils in Kraft stehenden Referenzzinssatz eingerechnet, weshalb sich heute ebenfalls Mietzinsanpassungen ergeben können. Analog der städtischen Regelung muss gemäss kantonalem zürcherischem Recht eine Mietzinsanpassung beantragt werden, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz seit der letzten kantonalen Mietzinsverfügung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt worden ist. – Zu beachten ist, dass bei kontrollierten Mietzinsen im Sinne von Art. 253b Abs. 3 OR nicht die Schlichtungsbehörden, sondern die Kontrollbehörden und danach allfällige Verwaltungsbehörden beziehungsweise -gerichte zuständig sind.

Referenzzinssätze ab dem 1. Juni 2012

Der hypothekarische Referenzzinssatz sowie der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz werden bekanntlich vierteljährlich durch das BWO bekanntgegeben, das nächste Mal am Freitag, dem 1. Juni 2012. Seit dem Dezember 2008 ist der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz von 3,45 Prozent kontinuierlich bis auf 2,39 Prozent gesunken. Sinkt der Durchschnittszinssatz per 1. Juni 2012 unter 2,375 Prozent, würde der anwendbare Referenzzinssatz dann auf 2,25 Prozent festgelegt. Davon ausgehend, dass diese Entwicklung aufgrund der Zinssituation der jüngsten Vergangenheit eintreten wird, ist sämtlichen Vorständen zu raten, ihre Mietzinssituation derzeit zu analysieren und die kommende Generalversammlung für eine Information zu diesem Thema bestmöglich zu nutzen.

1 Bei Geschäftsräumlichkeiten wäre eine Mietzinssenkung auf den Beginn des siebten Monats nach dem Eingang des Begehrens zu gewähren
2 vgl. Art. 4 Abs. 2 lit. a des Mietzinsreglementes

In Kürze

Keine Untermiete à discretion

Seit der letzten gesamthaften Darstellung der Problematik der Untermiete im genossenschaftlichen Mietverhältnis in *wohnen* 11/2003 hat sich das Bundesgericht wieder verschiedene Male mit dieser Thematik auseinandergesetzt. In einem neusten Leiturteil hat es am 10. Januar 2012 in Erinnerung gerufen, dass ein Mieter seine Wohnung ohne anderslautende vertragliche Abmachung nur untervermieten darf, wenn er beabsichtigt, «das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selbst zu nutzen».

Dem zu beurteilenden Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine im Kanton Zürich wohnhafte Person war Mieter eines Ferienhauses im Kanton Graubünden, das er ohne vorgängige Zustimmung seines Vermieters an zwei Personen untervermietet hatte. Der Vermieter übertrug danach das Ferienhaus seinem Sohn, der den Mietvertrag umgehend kündigte. Der Mieter brachte daraufhin gegen die Kündigung vor, dass dem Vermieter aus der Untervermietung keine wesentlichen Nachteile entstanden seien, weshalb die Kündigung missbräuchlich sei.

Umstritten war das Recht des Mieters, die Mietsache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise unterzuvermieten beziehungsweise ob eine aus diesem Grund ausgesprochene Kündigung missbräuchlich sei. Wortwörtlich hielt das Bundesgericht dazu Folgendes fest: «Voraussetzung für den Kündigungsschutz ist, dass der Mieter zur Untervermietung überhaupt berechtigt ist. Das ist, abweichende vertragliche Abmachungen vorbehalten, nur dann der Fall, wenn der Mieter beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen. Ansonsten setzt er im Ergebnis auf dem Umweg über die Untermiete einen Nachmieter ein, als wäre er selber Eigentümer; darin liegt ein Rechtsmissbrauch und es kann sich der Mieter nicht auf das gesetzlich vorgesehene Recht zur Untervermietung berufen. Hierbei ist ein relativ strenger Massstab anzusetzen, soll das Institut der Untermiete nicht zweckentfremdet werden.»

Weiter hat das Bundesgericht Folgendes festgehalten: «Die vage Möglichkeit, die Mietsache allenfalls wieder einmal selber zu nutzen, rechtfertigt eine Untervermietung nicht – eine solche ist umso mehr ausgeschlossen, wenn eine allfällige Rückkehr überhaupt nicht in Betracht fällt. Die Übernahme lang dauernder Untermietverhältnisse oder sukzessiver Untermietverträge (Kettenverträge) wäre im Übrigen weder im Interesse der Eigentümer noch in demjenigen der Vermieter.»

Mit dieser Entscheidung bestätigt das Bundesgericht seine Praxis, wonach es nach einer Zeit der praktisch immer zu bewilligenden Untermiete nunmehr dieses Recht des Mieters eher wieder etwas einschränkt. Im Ergebnis führte die bundesgerichtliche Entscheidung dazu, dass die Ungültigkeitserklärung der Kündigung durch die Vorinstanz aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Sachverhaltes und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde.

(BGE 4A_227/2011, Urteil vom 10. Januar 2012)

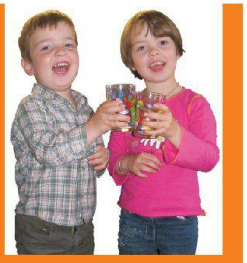
Anzeige

Rostwasser?
Wasserleitungen
sanieren statt ersetzen
Lining Tech AG – dank strikter Qualitäts-Kontrolle
Branchenleader seit über 20 Jahren

- 3x günstiger
- 10x schneller
- kein Aufspitzen
- top Trinkwasser

Lining Tech
Die Nr. 1
für Rohr-Innensanierung

...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!



Lining Tech AG, 8807 Freienbach SZ
Seestrasse 205, Tel. 044 787 51 51
Büro Aargau, Basel, Bern: Tel. 062 891 69 86
Wallis: Tel. 027 948 44 00
Tessin: Tel. 091 859 26 64

Günstig. Sauber. Schnell. www.liningtech.ch