

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 88 (2013)
Heft: 11: Farbe

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: 02.04.2026

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

MIETZINSKONTROLLE BEI GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Beim Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gelten für geförderte Wohnungen besondere Bestimmungen. Der entsprechende Artikel 253b Abs. 3 OR bedarf allerdings der Interpretation.

Die mietrechtlichen Bestimmungen im OR (Art. 253-273c) gelten grundsätzlich immer dann, wenn der Vermieter dem Mieter entgeltlich eine Sache zum Gebrauch überlässt. Dieser Grundsatz wird in den Artikeln 253a und 253b konkretisiert und eingeschränkt. Unter anderem wird dort festgehalten, dass die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 269 ff. OR) keine Geltung haben für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen (Art. 253b Abs. 2 OR). Weiter sieht Art. 253b Abs. 3 OR die folgende Regelung vor:

Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

Im Rechtsalltag einer Wohnbaugenossenschaft spielt diese Bestimmung eine grosse Rolle. Im Folgenden sollen zunächst die allgemeine Tragweite dieser Bestimmung und anschliessend einige Konsequenzen davon aufgezeigt werden.

Allgemeine Tragweite

Vergleicht man die beiden erwähnten Bestimmungen, fällt auf, dass der Umfang der ausgeschlossenen Normen bei den luxuriösen Wohnungen nicht mit demjenigen bei den geförderten und kontrollierten Wohnräumen übereinstimmt. Im Anwendungsbereich von Art. 253b Abs. 2 OR ist davon auszugehen, dass der gesamte Abschnitt betreffend missbräuchliche Mietzinse (Art. 269-270e OR) ausgeschlossen ist. Demgegenüber ist in Abs. 3 die Rede von den «Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse». In der Verordnung zum Mietrecht wird geregelt, welche Bestimmungen

nach Meinung des Ordnungsgebers nicht von der Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse handeln (Art. 2 Abs. 2 VMWG). Im Umkehrschluss lässt sich dieser Norm entnehmen, dass (nur) die Art. 269a-269d Abs. 2 sowie 270-270d OR bei geförderten und kontrollierten Wohnräumen nicht anwendbar sind.

Konsequenzen

Mietzinskontrolle durch eine staatliche Behörde: Unbedingt zu beachten ist, dass

bekannt dürfte der Umstand sein, dass es sich nicht empfiehlt, das amtlich genehmigte Formular, quasi als Absicherung, trotzdem zu verwenden. Die unzutreffende Rechtsmittelbelehrung kann nämlich zu langwierigen Verhandlungen vor der – zu Unrecht angerufenen – Schlichtungsbehörde führen.

Nebenkostenkontrolle durch Schlichtungsbehörde: Häufig hat eine Veränderung des Mietzinses direkten Einfluss auf die Nebenkosten. Es wäre daher grundsätzlich sinnvoll, wenn neben dem Mietzins auch die Nebenkosten der staatlichen Kontrollbehörde unterstehen würden. Dem ist aber nicht so: Im Bereich der Förderung mit Bundesmitteln sieht Art. 54 Abs. 4 WFG ausdrücklich vor, dass für die Überprüfung der Nebenkosten die Schlichtungsbehörden nach OR zuständig sind. Entsprechende Regelungen finden sich auch in den kantonalen und kommunalen Förderungsgesetzen.

Konkretes Verhalten der Parteien unerheblich: Von grosser praktischer Bedeutung bei der Festlegung der «Mietzinsberechnungsmethode» ist das Verhalten der Parteien. So sieht das Gesetz etwa vor, dass der Mietzins bei Erhöhung des Referenzzinssatzes im Umfang der effektiven Mehrbelastung angepasst werden kann, wenn *unter Verzicht auf Quartierüblichkeit und Teuerungsausgleich dauernd mit der reinen Kostenmiete gerechnet wird* (Art. 13 Abs. 3 VMWG). Das effektive Verhalten der Vermieterin beeinflusst in diesem speziellen Fall die Mietzinsberechnung. Eine entsprechende Beeinflussung ist nach meinem Dafürhalten im Bereich der geförderten und kontrollierten Mietverhältnisse in der Regel nicht möglich, weil die Kalkulation hier den staatlich festgelegten Förderungskriterien zu entsprechen hat und nicht vom Verhalten der Parteien abhängig sein kann. ■

MICHAEL SCHLUMPF, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

während der Dauer von staatlicher Förderung (Fonds de Roulement usw.) die Mietzinskontrolle, also die Überprüfung, ob die von der Genossenschaft festgesetzten Mietzinse den anwendbaren Regeln (Kostenmiete usw.) entsprechen, durch eine staatliche Behörde ausgeübt wird. Bei Bundesfördergeldern ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig (Art. 54 WFG), die kantonalen und kommunalen Zuständigkeiten richten sich nach den entsprechenden Förderungsgesetzen. Die staatliche Mietzinskontrolle hat beispielsweise zur Folge, dass eine Mietzinserhöhung nicht auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden muss (Art. 269d Abs. 1 und 2 OR sind nicht anwendbar). Das ist den meisten Genossenschaften bekannt. Weniger