

Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 12

PDF erstellt am: **21.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Autor des folgenden Beitrags ist
RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 14–16 Uhr
E-Mail: ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Mietzins und Nebenkosten beim WEG

Immer wieder zu Fragen Anlass geben bei WEG-Wohnungen die Mietzinsgestaltung und -erhöhung, die korrekte Abrechnung über die Nebenkosten sowie die Zuständigkeit für die Anfechtung einer Mietzinserhöhung oder der Nebenkosten. Diese Probleme werden sich auch unter dem Nachfolgegesetz WVG (Wohnungsversorgungsgesetz) stellen, da die bisherigen Subventionsverhältnisse nach WEG noch bis zu 30 Jahre weiterlaufen.¹

Das WEG will die Mietzinse in der Anfangsphase nach der Erstellung von Wohnungen vergünstigen. Dies geschieht einerseits durch die Ausrichtung von rückzahlbaren Vorschüssen (der Grundverbilligung). Die Rückerstattung dieser Vorschüsse wird über periodische Mietszinsanstiege finanziert, welche nach der Idee des WEG über die Jahre durch die Teuerung kompensiert werden, sodass grundsätzlich keine stärkere Mehrbelastung der Haushalte resultiert. Zu diesen Grundverbilligungen kann für gewisse Kategorien finanziell schwacher Personen eine Zusatzverbilligung gewährt werden. Diese Zusatzverbilligungen müssen – im Gegensatz zu den Grundverbilligungen – nicht zurückbezahlt werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)² hat die gesetzlichen Bestimmungen mit Erläuterungen in Merkblättern dargestellt. Die entsprechenden Bestimmungen können auch auf dem Internet abgerufen werden³.

DER MIETVERTRAG Zwischen der Genossenschaft und den Mietern besteht ein gewöhnliches Mietverhältnis, welches den Regeln der Art. 253 ff OR untersteht. Einzige Ausnahme ist, dass bei WEG-Mietverhältnis-

sen die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht zur Anwendung gelangen⁴. Bei der Ausgestaltung des Mietvertrages ist somit darauf zu achten, dass diese Bestimmungen durch die entsprechenden Pflichten, die sich aus dem WEG ergeben, ersetzt werden. Das BWO hat entsprechende Empfehlungen herausgegeben. Es genügt jedoch nicht, diese Emp-

fehlungen dem Mieter einfach auszuhändigen und damit davon auszugehen, diese seien auch Inhalt des Mietvertrages geworden. Denn bei Unklarheiten werden die Verträge allenfalls zu Ungunsten des Vermieters ausgelegt. Wir empfehlen daher, den Formularvertrag des SVW für WEG-Wohnungen zu verwenden⁵. Zu beachten ist, dass WEG-Mietverträge nur für Wohnräume und nicht auch

Rechtsbeiträge im Jahr 2000

- 1/2000 Auswirkungen des neuen Scheidungsrechtes
- 2/2000 Parabolantennen – verbieten oder zulassen?
- 3/2000 Bücherbesprechung Miet- und Baurecht
- 4/2000 Folgen des Nichtbezahls des Anteilscheinkapitals
- 5/2000 Mietzinserhöhungen bei Renovationen
- 6/2000 Heizkosten als Nebenkosten
- 7-8/2000 Mietzinsherabsetzung wegen des Fluglärms?
- 9/2000 Rauchen auf dem Balkon
- 10/2000 Pflichtdarlehen von Mietern
- 11/2000 Altlasten und ihre Kosten
- 12/2000 Mietzins und Nebenkosten beim WEG



für Geschäftsräume abgeschlossen werden können.

FESTLEGUNG DES MIETZINSES

Der Mietzins richtet sich grundsätzlich nach dem vom BWO festgelegten Mietzinsplan, der alle 2 Jahre eine Erhöhung um 6 Prozent vorsieht. Wurde ein höherer Mietzins vereinbart, ist dieser ungültig und wird auf das erlaubte Höchstmass reduziert⁶. Umstritten ist, ob die Parteien einen Mietzins unter der Höchstgrenze vereinbaren können⁷. Unserer Meinung nach ist dies nicht möglich. Trägt eine Genossenschaft als Nettomietzins beispielsweise einen um die Zusatzverbilligung reduzierten Betrag im Mietvertrag ein, ist diese Mietzinsvereinbarung nichtig, und es gilt der vom WEG vorgeschriebene Betrag.

NEBENKOSTEN Die Nebenkosten sind gemäss dem Obligationenrecht das Entgelt für die Leistungen des Vermieters, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen⁸. Demgegenüber kennt das WEG einen viel umfassenderen Begriff der Nebenkosten, indem auch die mit dem Mietobjekt verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben als Nebenkosten gelten⁹. So können beispielsweise die Liegenschaftssteuer, die Gebäudeversicherungsprämie, eine Strassenbeleuchtungsgebühr oder Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften als Nebenkosten belastet werden. Doch wie steht es mit Kosten, die nicht im WEG oder in der Verordnung dazu enthalten sind? Können diese trotzdem als Nebenkosten aufgeführt werden? Angesichts des Umstandes, dass

sowohl das Gesetz als auch die Verordnung das Wort «insbesondere» enthalten, ist nicht von einer abschliessenden Aufzählung auszugehen. Es muss daher möglich sein, weitere Nebenkosten einzuführen, vorausgesetzt, sie sind nach dem OR überhaupt «nebenkostenfähig», d. h. sie hängen mit dem Gebrauch der Sache zusammen (wie zum Beispiel der Allgemeinstrom).

RECHTSSCHUTZ Hat die Mieterschaft Grund zur Annahme, dass die angekündigte Mietzinserhöhung nicht zulässig ist, so kann sie an das BWO gelangen. Dieses Amt ist auch zuständig, wenn die Genossenschaft der Mietzinserhöhung ein amtliches Formular beigelegt hat, welches zu Unrecht die örtliche Schlichtungsbehörde als zuständig bezeichnet; diese muss das Verfahren ans BWO überweisen. Das Bundesamt überprüft, ob die Mietzinserhöhung dem Mietzinsplan entspricht. Ist dies nicht der Fall, wird die Vermieterschaft aufgefordert, eine entsprechende Korrektur vorzunehmen. Wo keine «Einigung» erzielt werden kann, erlässt das Bundesamt eine Verfügung hinsichtlich der Rechtmässigkeit der Mietzinserhöhung. Diese kann verwaltungsintern mit einer Verwaltungsbeschwerde bei der Rekurskommission des EVD angefochten werden. Der Rechtsschutz gegenüber unzulässigen Mietzinserhöhungen ist also auch bei WEG-Mietverhältnissen gewährleistet. Das Bundesgericht hat im Übrigen entschieden, dass bei WEG-Wohnungen für die Überprüfung der Rechtmässigkeit von Nebenkosten ebenfalls das

Bundesamt und nicht die Schlichtungsbehörden zuständig sei, weil Nettomietzins und Nebenkosten nicht immer auseinandergehalten werden können und weil es unzumutbar sei, zwei verschiedene Anfechtungswege zu beschreiten.¹⁰ Obwohl nun seine Zuständigkeit feststeht, begrüsst das BWO die Praxis einiger Schlichtungsbehörden, im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit ein Schlichtungsverfahren durchzuführen, bevor das Verfahren dem BWO überwiesen wird.

NEUERUNGEN PER 1.1.2000 Auf Anfang des nächsten Jahres erfahren die Belegungsvorschriften eine Lockerung. Für die Zusatzverbilligung I gilt neu, dass die Wohnung zwei Zimmer mehr haben kann als die Anzahl Bewohner, bei der Zusatzverbilligung II ist neu ein Zimmer mehr als die Anzahl Bewohner zulässig.

¹ Der vorliegende Artikel ist eine Zusammenfassung von Ergebnissen der Fachtagung «Anwendung und Zukunft des WEG» welche der SVW zusammen mit der mietrechtspraxis mp, Kurse und Seminare zum Mietrecht, am 15. September 2000 in Grenchen durchgeführt hat.

² Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6, 2540 Grenchen, 032 / 654 91 11

³ www.bwo.admin.ch

⁴ Art. 253b Abs. 3 OR

⁵ Mietvertrag für WEG-Wohnungen, zu beziehen beim SVW, 01 / 362 42 40

⁶ Higi, Zürcher Kommentar, N 87 der Vorb. zu Art. 269-270e OR.

⁷ dagegen: Higi, Zürcher Kommentar, N 91 der Vorb. zu Art. 269-270e OR; dafür mp 1999 36.

⁸ Art. 257a OR

⁹ Vgl. Art. 38 WEG und Art. 25 der Verordnung zum WEG

¹⁰ BGE 124 III 463

Liebe LeserInnen

Sicher haben Sie bereits gemerkt, dass unsere Rechtsseiten ab dieser Ausgabe nicht mehr auf dickem Papier gedruckt werden. Zu diesem Schritt haben wir uns entschlossen, um den drucktechnischen Ablauf zu vereinfachen. Die eingesparten Kosten fliessen direkt in die Redaktion, die dadurch für Sie intensiver recherchieren und somit noch fundiertere Artikel publizieren kann.

Weiterhin bleibt der Rechts- teil in der Mitte platziert, damit Sie ihn leicht herauslösen und archivieren können.

In Kürze

SIND PARKPLÄTZE MEHRWERTSTEUERPRÄLIGT? Per 1. 1. 2001 tritt das Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer (MWSTG) in Kraft, welches die Mehrwertsteuerverordnung ersetzt. Neu kann die Vermietung von Parkplätzen mehrwertsteuerpflichtig sein. Wie bisher ist jedoch die

Vermietung von Parkplätzen an Personen, die zugleich in Wohnungsmiete sind, nicht steuerpflichtig. Auch die Vermietung an Drittpersonen – die nicht MieterInnen einer Wohnung oder eines Geschäftes von der Genossenschaft sind – unterliegt nur dann der Mehrwertsteuer

von 7,6%, wenn die Genossenschaft selbst schon mehrwertsteuerpflichtig ist. In diesem Fall ist dem/der ParkplatzmieterIn eine entsprechende Mietzinserhöhung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin mitzuteilen. Weitergehende Auskünfte erteilt der Rechtsdienst.