

# Fonds de roulement-Darlehen gemäss WFG

Empfehlungen für das Vorgehen bei Mietzinsanpassungen und beim Abschluss von neuen Mietverträgen

Diese Empfehlungen gelten, wenn für eine Liegenschaft ein Fonds de roulement-Darlehen einer Dachorganisation gestützt auf das WFG gewährt wurde (Verfügung ab 1. Oktober 2003). Für WEG-Objekte gelten weiterhin die Bestimmungen des WEG. Für Objekte, die von einer kantonalen oder kommunalen Behörde kontrolliert werden, gelten weiterhin die bisherigen Bestimmungen betreffend Mietzinsberechnung und Kontrolle.



## Allgemeines

Bei der ersten Mietzinsanpassung sowie beim Abschluss von neuen Mietverträgen nach der Inanspruchnahme eines Fonds de roulement-Darlehens nach WFG sollten folgende Hinweise angebracht werden:

- Die Erstellung / Erneuerung des Wohnraumes wurde von der öffentlichen Hand gefördert (Ausrichtung eines Darlehens gestützt auf Artikel 37 des Wohnraumförderungsgesetzes). Für Festlegung und Überprüfung des Mietzinses gelten deshalb öffentlich-rechtliche Bestimmungen.
- Bei Anfechtung des Mietzinses ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

Des Weiteren wird der Vermieterschaft empfohlen, auf folgende Grundsätze zu achten:

## Mietzins und Mietzinsanpassungen

Für die Festlegung des Mietzinses gelten die Regeln der Kostenmiete gemäss Artikel 8 der Wohnraumförderungsverordnung.

## Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Die Vermieterschaft kann Mietzinserhöhungen auf den nächstmöglichen Kündigungstermin geltend machen. Die Erhöhungen sind den Mieterinnen und Mietern mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Wird das amtliche Formular verwendet (was nicht zwingend ist), sollte der Hinweis auf die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde durch den Hinweis auf die Zuständigkeit des Bundesamtes für Wohnungswesen ersetzt werden.

## Nebenkosten

Die Nebenkosten werden den Mieterinnen und Mietern gesondert nach Aufwand berechnet. Massgebend sind die Artikel 257a und 257b des Obligationenrechtes.

Als Nebenkosten können insbesondere ausgeschieden werden:

- Wasserverbrauch
- Abwasserreinigung / Kehrrechtbeseitigung
- Hauswart
- Treppenhausreinigung
- Gartenunterhalt
- Anschlüsse von Radio und Fernsehen
- Stromverbrauch für allgemeine Anlagen
- Strassenbeleuchtungsbeiträge
- Prämien von Bürgschaftsgenossenschaften
- Betriebskosten von Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen
- Betriebskosten von Aufzügen

Auf Verlangen ist der Mieterschaft Einsicht in die Abrechnungsbelege und Kostenverteiler zu gewähren.

Besonders zu beachten ist: Es gilt der Grundsatz des OR, dass nur Nebenkosten geltend gemacht werden können, die im Mietvertrag als solche ausgeschieden sind. Deshalb wird empfohlen, die Nebenkosten im Vertrag detailliert aufzuführen.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

Tel.: +41 32 654 91 11  
Fax: +41 32 654 91 10  
e-Mail: [info@bwo.admin.ch](mailto:info@bwo.admin.ch)  
Internet: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)