



Januar 2013

---

# Empfehlungen für die Ausgestaltung von Mietverträgen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)

---

## Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) und der dazugehörigen Verordnungen.

Die mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechtes finden nur im Rahmen von Artikel 2 Absatz 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Anwendung.

## Mietzins

Der Mietzins richtet sich nach dem vom Bundesamt für Wohnungswesen (Bundesamt) errechneten Mietzinsplan, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet und bei der Vermieterschaft eingesehen werden kann.

Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses beträgt der monatliche Mietzins nach Abzug der Grundverbilligung Fr. ....--

### abzüglich:

Allfällige Zusatzverbilligung des Bundes sowie allfällige Zuschüsse der Kantone und/oder Gemeinden (gilt nicht für Vermietung von Eigenheimen).

Ob die Zusatzverbilligung des Bundes ausgerichtet wird, entscheidet sich auf Grund der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Mieterschaft sowie auf Grund der geltenden Belegungsvorschriften. Die Zusatzverbilligung ist daher nicht Bestandteil des Mietzinses. Im Falle zusätzlicher Zuschüsse der Kantone und/oder Gemeinden sind ausserdem deren Vorschriften in Bezug auf die persönlichen und finanziellen Verhältnisse und die Belegung zu beachten.

Die Grundmiete wird gemäss Mietzinsplan des Bundesamtes periodisch angepasst. Eine erste Anpassung findet auf den ..... statt. Weitere Anpassungen erfolgen gemäss den Vorgaben des Bundesamtes.

### zuzüglich:

Nebenkosten. Über die Nebenkosten wird separat abgerechnet. Die monatliche Akontozahlung beträgt Fr. ....--

### **Provisorische Mietzinse**

Die Mietzinse sind provisorisch und werden erst nach Genehmigung der Bauabrechnung definitiv festgesetzt. Das bedeutet, dass eine allfällige Differenz zwischen provisorischem und definitivem Mietzins nachgefordert werden kann, sofern sich die Nachforderung als notwendig erweist und im Mietvertrag darauf ausdrücklich aufmerksam gemacht wird.

#### **Kommentar:**

Der Abschnitt über provisorische Mietzinse ist nur erforderlich bei Mietverträgen, die vor Genehmigung der definitiven Bauabrechnung abgeschlossen werden.

### **Mietzinserhöhungen gemäss Mietzinsplan und Mietzinsliste**

Mietzinserhöhungen gemäss Mietzinsplan und Mietzinsliste werden der Mieterschaft ohne Verwendung eines amtlichen Formulars durch einfache schriftliche Mitteilung der Vermieterschaft angekündigt.

#### **Kommentar:**

Mietzinserhöhungen gemäss Mietzinsplan und Mietzinsliste müssen der Mieterschaft schriftlich mitgeteilt werden. Das amtliche Formular sollte nicht verwendet werden, denn dieses enthält den Hinweis, dass die Mietzinserhöhungen bei der ordentlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können, was bei behördlich kontrollierten Mietzinsen nicht der Fall ist. Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen ist der vertraglich vorgesehene Kündigungstermin zu beachten. Es wird zudem empfohlen, die Ankündigung mindestens 3 Monate im Voraus durchzuführen. Für die Überprüfung von WEG-Mietzinsen ist das Bundesamt zuständig.

### **Ausserordentliche Mietzinserhöhung**

Sieht sich das Bundesamt gezwungen, die Mietzinspläne und Mietzinslisten während ihrer Geltungsdauer zu ändern, kann die Vermieterschaft eine daraus entstehende ausserordentliche Mietzinserhöhung der Mieterschaft 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen Kündigungstermin schriftlich anzeigen.

### **Nebenkosten (Art. 38 und Art. 25 der Verordnung zum WEG)**

Die Nebenkosten werden der Mieterschaft gesondert nach Aufwand berechnet. Als Nebenkosten gelten insbesondere die Kosten für:

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

Auf Verlangen wird der Mieterschaft Einsicht in die Abrechnungsbelege und Kostenverteiler gewährt.

**Kommentar:**

Es ist zwingend, die Nebenkosten im Mietvertrag detailliert aufzuführen.

**Mietzinsfestsetzung bei Erneuerungen mit Grundverbilligung**

Bei Erneuerungen mit Grundverbilligung kann nach Ablauf von 10 Jahren auf die Bundeshilfe verzichtet werden. Für die Festsetzung der Mietzinse sind dann die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) massgebend.