

Merkblatt

Mietzinserhöhungen bei Wohnungen, die nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) gefördert werden

Bei den gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) geförderten Wohnungen gelten für die Mietzinsgestaltung nicht die gleichen Regeln wie bei den ordentlichen Mietverhältnissen gemäss Obligationenrecht. Nachstehend werden die wichtigsten Anpassungsregeln für die dem WEG unterstehenden Mietobjekte beschrieben.



1. Form der Mitteilung

Mietzinserhöhungen bei Wohnungen, die dem WEG unterstellt sind, sollten nicht auf einem vom Kanton genehmigten (amtlichen) Formular angezeigt werden. Dieses enthält den Hinweis, dass die Anpassung bei der ordentlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden kann, was bei den behördlich kontrollierten Mietzinsen nicht der Fall ist. Wird dennoch das amtliche Formular verwendet, empfiehlt es sich, die Rechtsmittelbelehrung dahingehend abzuändern, dass bei einer Anfechtung das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig ist.

2. Ordentliche Mietzinserhöhungen

Mietzinserhöhungen, welche auf einen im Mietzinsplan vorgesehenen Termin erfolgen, gelten als ordentliche Erhöhungen. Das Gesetz sieht keine Fristen vor, um eine ordentliche Mietzinserhöhung vorzunehmen. Es wird jedoch empfohlen, die Ankündigung früh, wenn möglich mindestens drei Monate im voraus, vorzunehmen.

Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Parteien für Fristen und Termine betreffend Mitteilung der ordentlichen Mietzinserhöhung nach Mietzinsplan vertragliche Vereinbarungen getroffen haben. In einem solchen Fall muss sich der Vermieter an die im Mietvertrag vereinbarte Regelung halten.

3. Ausserordentliche Mietzinserhöhungen

Bei ausserordentlichen Mietzinserhöhungen handelt es sich einerseits um Mietzinserhöhungen infolge teilweiser oder vollständiger Anpassung des Mietzinses, wenn dieser unter dem Mietzinsplan gemäss WEG liegt und andererseits um Mietzinserhöhungen, die sich auf Mehrleistungen des Vermieters (insbesondere nach wertvermehrenden Arbeiten) stützen. Letztere führen zu einer Erhöhung der Anlagekosten der Wohnung und das BWO kann dafür einen Mietzinszuschlag bewilligen.

Anders als bei den ordentlichen Erhöhungen ist der Vermieter bei ausserordentlichen Mietzinserhöhungen an die Fristen und Termine gemäss dem Obligationenrecht (OR) gebunden. Dies ergibt sich zwingend aus dem Umstand, dass der Mieter zwar damit rechnen muss, dass der Mietzins auf den im Mietzinsplan vorgesehenen Termin hin und in dem im Mietzinsplan vorgesehenen Umfang angepasst wird, nicht jedoch dass eine Erhöhung zu einem beliebigen anderen Zeitpunkt oder in einem grösseren Umfang erfolgen kann. Demnach ist eine ausserordentliche Mietzinserhö-

hung nach WEG nur dann rechtzeitig angekündigt, wenn sie auf einen vertraglichen Kündigungstermin erfolgt und wenn die Mitteilung der Erhöhung mindestens 3 Monate und 10 Tage vorher beim Mieter eingeht. Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Erhöhung erst auf den nächsten, die Frist einhaltenden Kündigungstermin hin wirksam.

Vorbehalten bleiben vertragliche Kündigungsfristen, die länger sind als drei Monate. Wurden solche im Mietvertrag vereinbart, so verlängert sich die Ankündigungsfrist für die Mietzinserhöhung entsprechend.

4. Keine rückwirkenden Anpassungen

Eine rückwirkende Mietzinserhöhung ist generell unzulässig, da es sich beim Mietverhältnis um ein Dauerschuldverhältnis handelt. Einseitige Vertragsänderungen können bei einem solchen nur für die Zukunft Geltung haben. Deshalb sind auch die ordentlichen Mietzinserhöhungen immer vor dem Wirksamwerden mitzuteilen. Erfolgen diese nicht auf den im Mietzinsplan gemäss WEG vorgegebenen Zeitpunkt hin, so gelangen die Fristen und Termine für eine ausserordentliche Mietzinserhöhung zur Anwendung.

5. Wegfall der Zusatzverbilligung (ZV)

Bei der ZV handelt es sich um Beiträge, die an bestimmte persönliche Voraussetzungen des Mieters gebunden sind. Wenn diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind, so fällt die ZV weg. Der Wegfall der ZV führt in der Regel zu einer Erhöhung des vom Mieter an den Vermieter zu bezahlenden Betrages. Massgebend dabei sind die Höhe der ZV sowie der Zeitpunkt des Wegfalls der ZV. Erfolgt der Wegfall der ZV ausnahmsweise rückwirkend, so ist zusätzlich eine Nachforderung des Vermieters im Umfang der während der entsprechenden Zeitdauer entstandenen Differenz möglich. Können sich der Vermieter und der Mieter darüber nicht einigen, so ist in diesem Falle für die Schlichtung die ordentliche Schlichtungsbehörde in Mietsachen gemäss OR und für die Beurteilung gegebenenfalls das Zivilgericht zuständig.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch