



16. Juli 2013

Informationsblatt betreffend den Übergang von Mietzinsen nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) zu Mietzinsen nach Obligationenrecht (OR)

1. Einleitung

Nach Beendigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages über die Ausrichtung von Bundeshilfe untersteht die Liegenschaft nicht mehr dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) und somit auch nicht mehr der Mietzinskontrolle des Bundesamtes für Wohnungswesen. Dieser Übergang führt zu einer Änderung der Grundlage der Mietzinsgestaltung. Die Mietzinse richten sich nicht mehr nach dem Mietzinsplan des Bundesamtes, sondern nach den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR).

2. Übersicht

	Mietzinsgestaltung nach WEG	Mietzinsgestaltung nach OR
Rechtliche Grundlagen	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; Link: SR 843) und Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG; Link: SR 843.1)	Obligationenrecht (OR; Link: SR 220) und Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; Link: SR 221.213.11)
Regeln für die Mietzinsgestaltung	Mietzinsplan des BWO gemäss WEG	Regeln über die Mietzinsgestaltung gemäss OR
Umfang der Nebenkosten	Art. 38 WEG und Art. 25 VWEG (Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen [Heizung, Warmwasser, Hauswartkosten etc.] sowie öffentliche Abgaben, wie Objektsteuern oder Gebäudeversicherungsprämien)	Art. 257a und 257b OR sowie Art. 4 VMWG (nur Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen [Heizung, Warmwasser, Hauswartkosten etc.])
Mitteilung einer Mietzinsanpassung	Schriftlich zum Voraus auf einen Zeitpunkt gemäss Mietzinsplan oder drei Monate ¹ plus 10 Tage vorher auf einen vertraglichen Kündigungstermin	Mit amtlichem Formular drei Monate ¹ plus 10 Tage vorher auf einen vertraglichen Kündigungstermin
Schlichtungsbehörde	Bundesamt für Wohnungswesen	Örtlich zuständige Schlichtungsbehörde in Mietsachen

¹ oder eine längere, vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist

3. Mietzinshöhe

Das WEG-Grundverbilligungsmodell ist darauf ausgerichtet, dass bei Ablauf der Bundeshilfe die WEG-Mietzinse praktisch den marktüblichen Mietzinsen entsprechen. Darum liegt es nahe, den zum Zeitpunkt des Übergangs geltenden Mietzins beizubehalten und diesen in Zukunft gemäss den Regeln des OR anzupassen.

Als Variante ist demgegenüber eine Neufestsetzung des Mietzinses möglich, die sich auf eine aktuelle Berechnung gemäss OR stützt: Wenn der Vermieter einen nach den Kriterien von Artikel 269 und 269a OR übersetzten Ertrag erzielt, kann der Mieter eine Mietzinssenkung verlangen. Liegt der Ertrag dagegen unterhalb des gemäss OR erlaubten Wertes, kann der Vermieter eine Mietzinserhöhung vornehmen. Zur Ermittlung des zulässigen Ertrages ist eine Nettoenditeberechnung vorzunehmen. Die Nettoendite entspricht dem Verhältnis zwischen den Mieterträgen nach Abzug sämtlicher Auslagen und dem investierten Eigenkapital. Sie darf den hypothekarischen Referenzzinssatz (www.referenzzinssatz.admin.ch) nicht um mehr als 0,5 Prozentpunkte überschreiten.

Für spätere Mietzinsanpassungen ist bei beiden Varianten die Kostenentwicklung, insbesondere die Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und die Teuerung seit Beendigung der Bundeshilfe massgebend. Einen weiteren Mietzinsanpassungsgrund können Mehrleistungen des Vermieters darstellen.

4. Nebenkosten

Anders als unter dem WEG sind im Bereich des OR einige Kosten nicht mehr als Nebenkosten ausschcidbar, sondern gelten als im Mietzins inbegriffen. Darum muss allenfalls der Umfang der Nebenkosten reduziert werden. Im Gegenzug kann grundsätzlich der Mietzins um den entsprechenden Betrag erhöht werden (Es geht dabei namentlich um Kostenelemente in Form öffentlicher Abgaben wie Liegenschaftssteuern oder Gebäudeversicherungsprämien, in der Regel handelt es sich jedoch um kleinere Beträge pro Wohnung).

5. Mietvertrag

Es ist möglich, die bisherigen Mietverträge beizubehalten. Bei nachfolgenden Mieterwechseln ist dann ein Vertrag abzuschliessen, der sich nur noch auf das OR stützt. Es kann aber auch ein neuer Mietvertrag mit aktualisiertem Inhalt abgeschlossen werden. Der Vermieter kann die Vertragsanpassung einseitig vornehmen, er muss dazu aber das für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen vorgeschriebene amtliche Formular verwenden.

6. Information

Das BWO informiert den Vermieter mehrere Monate vor Beendigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages über den bevorstehenden Übergang vom WEG zum OR. Der Vermieter ist seinerseits gehalten, die Mieterschaft möglichst rasch zu informieren und insbesondere auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Für die Mietzinsüberprüfung ist ab dem Zeitpunkt des Übergangs nicht mehr das BWO, sondern die ordentliche Schlichtungsbehörde in Mietsachen zuständig.
- Für die betreffende Liegenschaft wird spätestens ab dem Zeitpunkt des Übergangs keine Zusatzverbilligung mehr gewährt. Die Mieterschaft muss künftig den gesamten Mietzinsbetrag (ohne Abzug einer Verbilligung) bezahlen.

Mietzinserhöhungen und andere Vertragsänderungen sind der Mieterschaft unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist und der vertraglichen Kündigungstermine mit amtlichem Formular schriftlich mitzuteilen.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO