
Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Empfehlungen für das Vorgehen bei Mietzinsanpassungen und beim Abschluss von neuen Miet- verträgen

Diese Empfehlungen gelten für Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, die Mittel des Bundes oder ein PUBLICA Darlehen erhalten oder wenn sie einen Baurechtsvertrag mit dem Bund abgeschlossen haben.

Januar 2019



Mietvertrag

Es wird empfohlen, in den Mietverträgen folgende Hinweise anzubringen:

- Die Erstellung / Erneuerung des Wohnraums wurde durch die Schweizerische Eidgenossenschaft gefördert. Für die Festlegung und die Überprüfung des Mietzinses gelten die Bestimmungen der Verordnung des WBF vom 19. Mai 2004 über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (VO WBF).
- Bei Anfechtung des Mietzinses ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden in Mietsachen nach dem Obligationenrecht (OR) zuständig.

Mietzinsfestlegung

Die Wohnbaugenossenschaften vermieten ihre Wohnungen grundsätzlich zu angemessenen Preisen (Art. 1 VO WBF).

Für die Mietzinsfestlegung – sowohl beim Anfangsmietzins als auch im laufenden Mietverhältnis – berücksichtigen sie die in Artikel 8 Absatz 2 VO WBF genannten Selbstkosten. Darunter fallen namentlich:

- Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital (das Eigenkapital darf höchstens zum Zinssatz der marktüblichen Hypothek im ersten Rang verzinst werden);
- Baurechtszinse;
- Amortisationen;
- Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Verwaltungskosten;
- Risikozuschlag;
- mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben (z.B. Grundsteuer- und Gebäudeversicherungsprämien).

Das Total dieser Kosten entspricht dem maximal zulässigen Mietzinsertrag. Bei der Festsetzung des Mietzinses ist es grundsätzlich möglich, Zuschläge bzw. Abschläge aufgrund von speziellen Qualitätsmerkmalen der Wohnungen vorzunehmen (Art. 8 Abs. 7 VO WBF).

Eine Mietzinsfestlegung anhand obligationenrechtlicher Kriterien, wie namentlich der Orts- und Quartierüblichkeit im Sinne von Artikel 269a OR, ist hingegen nicht zulässig (Art. 253b Abs. 3 OR i.V.m. Art. 2 Abs. 2 VMWG).

Mietzinsanpassungen

Mietzinsanpassungen im laufenden Mietverhältnis stützen sich in der Regel auf die in Artikel 8 Absatz 2 VO WBF genannten Selbstkosten.

Eine Mietzinserhöhung kann von der Vermieterschaft frühestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin geltend gemacht werden. Die Erhöhungen sind den Mietern mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitzuteilen, zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen (Art. 12 WFFV).

Als Gründe für Mietzinserhöhungen gelten hauptsächlich:

- Ungenügende Deckung der Selbstkosten;
- Steigerung der Selbstkosten (z.B. bei Sanierung oder Erneuerungsprojekten);
- Mehrleistungen der Vermieterschaft (z.B. die Vergrößerung der Mietsache, Lifteinbau).

Mietzinssenkungen sind grundsätzlich jederzeit möglich. Es wird empfohlen, diese schriftlich zu begründen.

Nebenkosten

Die Nebenkosten werden den Mieterinnen und Mietern gesondert nach Aufwand berechnet. Massgebend sind die Artikel 257a und 257b OR (Art. 13 WFFV). Nebenkosten sind nur zu bezahlen, wenn diese im Mietvertrag besonders vereinbart werden. Es wird deshalb empfohlen, die entsprechenden Positionen möglichst detailliert aufzuführen (Art. 257a Abs. 2 OR).

Als Nebenkosten können insbesondere vereinbart werden:

- Wasserverbrauch;
- Abwasserreinigung / Kehrrichtbeseitigung;
- 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 (Art. 8 VMWG).

Eine Änderung der Nebenkosten kann jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen. Sie muss mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem in Artikel 269d OR genannten, vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt und begründet werden. Dies betrifft beispielsweise die Erhöhung der Akontobeiträge oder die Einführung neuer Nebenkostenpositionen (Art. 269d Abs. 3 OR).

Rechtsweg

Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Es versucht, unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt keine Einigung zu Stande, so erlässt das BWO eine Verfügung (Art. 9 Abs. 1 VO WBF). Die Anfechtung des Mietzinses durch eine Mietpartei kann jederzeit erfolgen, d.h. sie ist an keine Frist gebunden.

Für die Überprüfung von Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden in Mietsachen nach dem Obligationenrecht zuständig (Art. 9 Abs. 4 VO WBF). Ebenfalls in deren Zuständigkeit fallen sämtliche weiteren Streitigkeiten, die nicht die Mietzinsfestlegung nach Artikel 8 VO WBF betreffen (z.B. Kündigungen, Mängel oder Zahlungsforderungen).

Die Adressen der Schlichtungsbehörden können dem Telefonbuch entnommen werden, bei der Gemeindeverwaltung oder unter www.ch.ch in Erfahrung gebracht werden.

Gesetzes- und Verordnungsverzeichnis

<u>OR</u>	Obligationenrecht (SR 220)
<u>VMWG</u>	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11)
<u>VO WBF</u>	Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (SR 842.18)
<u>WFV</u>	Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842.1)

Weitere Informationen

<u>WBG</u>	Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals www.bwo.admin.ch > Wohnraumförderung > Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals
------------	---

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

© BWO, Januar 2019