

# Besondere Bestimmungen für WEG-Wohnungen

## 1. Gesetzliche, statutarische und vertragliche Grundlagen

Die vermietete Wohnung ist nach dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974 subventioniert. Deshalb richtet sich der Mietvertrag in erster Linie nach diesem Gesetz und den dazugehörigen Verordnungen. Ausserdem sind die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über Miete und Pacht (Art. 253 ff. OR) sowie die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG) massgebend. Keine Anwendung finden jedoch gemäss Art. 253b Abs. 3 OR und Art. 2 Abs. 2 VMWG die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse (Art. 269a ff. OR). Massgebend sind ferner die Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Organe der Wohnbaugenossenschaft sowie die sich auf die Vermietung auswirkenden Bestimmungen aus Baurechts- oder Subventionsverträgen.

## 2. Mietzins

Der Mietzins richtet sich nach dem vom Bundesamt für Wohnungswesen (nachfolgend „Bundesamt“) festgelegten Mietzinsplan, der Bestandteil des Mietvertrages bildet und bei der Vermieterin eingesehen werden kann. Die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Gestaltung des Mietzinses sind nicht anwendbar.

### 2.1. Grundmiete

Mit der Grundmiete werden Kapitaldienst, Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Leistungen, welche die Tilgung der Hypothekenschulden (II. Hypothek) auf 60 Prozent der Anlagekosten in 25 Jahren ermöglichen, abgegolten. Alle übrigen anfallenden Kosten müssen getrennt als Nebenkosten verrechnet werden (Art. 37 WEG und Art. 25 VWEG).

### 2.2 Mietzinsanpassungen

Die Grundmiete wird periodisch angepasst (Art. 37 Abs. 3 WEG). Der Mietzinsplan des Bundesamtes sieht alle zwei Jahre eine zum Voraus festgelegte Erhöhung vor.

Ausserordentliche Mietzinserhöhungen sind zulässig, wenn sich das Bundesamt gezwungen sieht, den Mietzinsplan während seiner Geltungsdauer zu ändern, beispielsweise beim Auslaufen von Festhypotheken.

Mietzinserhöhungen gemäss Mietzinsplan sowie allfällige vom Bundesamt verfügte ausserordentliche Mietzinserhöhungen müssen nicht mit dem amtlichen Formular nach Art. 269a OR mitgeteilt werden. Für Mietzinserhöhungen gemäss Mietzinsplan genügt ein einfacher Brief. Ausserordentliche Mietzinserhöhungen sind dem Mieter/der Mieterin mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, wobei die vertragliche Kündigungsfrist sowie eine zehntägige Notifikationsfrist zu beachten sind. Ausserordentliche Mietzinserhöhungen erfolgen auf den vom Bundesamt angeordneten Termin, sofern dieser ein ver-

traglicher Kündigungsfrist ist, andernfalls auf den nächstfolgenden Kündigungsfrist.

Mietzinssenkungen unterliegen ebenfalls der Genehmigung durch das Bundesamt und werden nur ausnahmsweise gewährt, wenn die Marktverhältnisse dies erfordern oder wenn bei einem Objekt ernsthafte Vermietungsschwierigkeiten vorliegen.

## 3. Nebenkosten

### 3.1 Ausgeschiedene Nebenkosten

Alle nicht unter Ziff. 2.1 erwähnten Eigentümerlasten sind als Nebenkosten (Art. 38 Abs. 2 WEG und Art. 25 VWEG) ausgeschieden und separat zu bezahlen. Die Nebenkosten umfassen insbesondere Heizungs- und Warmwasserkosten, Stromverbrauch für allgemeine Anlagen, Hauswartkosten, Treppenhausreinigung, Unterhaltskosten für Lift und Garten sowie öffentliche Abgaben wie Objektsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Strassenbeleuchtungsbeiträge, Kehrriechtabfuhrgebühren, Wasserzins und Abwasserreinigungsgebühren, Antennen- und Anschlussgebühren von Gemeinschaftsanlagen für Radio und Fernsehen, Serviceabonnements, Prämien von Bürgerschaftsgenossenschaften und Nebenkosten des Gemeinschaftsraumes.

### 3.2 Verteilung

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach anerkannten Schlüsseln und, sofern vorhanden, nach den von Messgeräten ermittelten Daten.

### 3.3 Abrechnung

Über die tatsächlichen Kosten wird jährlich per 30. Juni abgerechnet, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Der Mieter/die Mieterin kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden. Verlangt der Mieter/die Mieterin keine Einsicht oder gelangt er/sie nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegt haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es

besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

### **3.4 Einführung neuer Nebenkosten**

Die Vermieterin hat die Einführung neuer Nebenkosten mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, mitzuteilen.

## **4. Zusatzverbilligung**

### **4.1 Grundsatz**

Mieter und Mieterinnen, deren Einkommen bzw. Vermögen die in der WEG-Verordnung aufgeführten Grenzen nicht überschreitet, können Zusatzverbilligungen beanspruchen.

### **4.2 Zusatzverbilligung I**

Während der ersten 15 Jahre gewährt der Bund einen nicht rückzahlbaren Zuschuss von jährlich 0,6 % der Anlagekosten, der sich in einer entsprechenden monatlichen Ermässigung der Grundmiete niederschlägt. Die Dauer der Ausrichtung der Zusatzverbilligung I kann um maximal sechs Jahre verlängert werden.

### **4.3 Zusatzverbilligung II**

Während 25 Jahren ab Beginn der Bundeshilfe wird Be-tagten, Invaliden, Pflegebedürftigen, Pflegepersonal und Personen in Ausbildung ein Zuschuss von jährlich 1,2 % der Anlagekosten gewährt, der sich in einer entsprechenden Ermässigung der monatlichen Grundmiete niederschlägt.

### **4.4 Belegungsvorschriften**

Keine Belegungsvorschriften bestehen für Wohnungen, die höchstens drei Zimmer aufweisen. Für grössere Wohnungen wird die Zusatzverbilligung nur gewährt, wenn die Wohnung höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner aufweist. Bei Haushalten mit mindestens einem minderjährigen Kind darf die Wohnung höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner aufweisen.

### **4.5 Mitteilungspflicht bei Zusatzverbilligung**

Die Empfänger und Empfängerinnen einer Zusatzverbilligung müssen das Ergebnis jeder neuen Veranlagung für die direkte Bundessteuer und allfällige Veränderungen ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der persönlichen Verhältnisse den zuständigen Stellen mitteilen.

### **4.6 Wegfall der Zusatzverbilligung**

Die Zusatzverbilligung fällt weg, wenn der Empfänger oder die Empfängerin seiner/ihrer Pflicht nicht nachkommt, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse periodisch zu melden, und wenn die Wohnung von Personen benützt wird, welche die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nicht mehr erfüllen. Der Mieter/die Mieterin schuldet in diesen Fällen der Vermieterin den vollen Mietzins.

## **5. Rechtsschutz**

### **5.1 Mietzins**

Mieter und Mieterinnen können Mietzins und Mietzinsanpassungen beim Bundesamt auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüfen lassen. Die Prüfung erfolgt in einem einfachen und kostenlosen Verfahren.

### **5.2 Nebenkosten und andere mietrechtliche Fragen**

Fragen im Zusammenhang mit den Nebenkosten, insbesondere die Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen werden von den Schlichtungsbehörden nach Art. 274a ff. OR sowie den für mietrechtliche Fragen zuständigen Gerichten beurteilt (Art. 54 Abs. 4 WFG).

Diese entscheiden auch Streitigkeiten über andere mietrechtliche Fragen.

Dieser Mietvertrag wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt.

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW  
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften  
Bueheggstrasse 109  
Postfach  
8042 Zürich  
Telefon 044 362 42 40  
Telefax 044 362 69 71  
www.svw.ch