Art. 253b Abs. 3 OR
Art. 2 Abs. 2 VMWG

1. Mietzinskontrolle nach kantonalem Wohnbauförderungsrecht

Zuständigkeit für die Überprüfung der Mietzinse bei kantonal unterstützten Wohnungen. Anforderungen an die Mitteilung und Begründung von Mietzinserhöhungen und fristgerechte Mietzinsanfechtung. Festsetzung der höchstzulässigen Mietzinse, massgebende Kriterien und die Verlegung der Mietzinse auf die einzelnen Wohnungen. Nebenkostenregelung.

Sachverhalt

Die Mieterschaft erachtet die von der Eigentümerin am 8. Juni 2001 mitgeteilte Mietzinserhöhung per 1.10.2001 als zu hoch und wünscht eine Überprüfung des neuen Mietzinses.

Aus den Erwägungen

A.) Zuständigkeit für staatlich unterstützte Wohnungen

Zwischen der Eigentümerin (Vermieterin) und Frau und Herrn N. besteht ein Mietverhältnis für eine 2-Zimmer-Wohnung der Subventionskategorie Alterswohnungen I. Die Wohnung der Einsprecher zählt zu den staatlich unterstützten Wohnungen. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit ist somit für das vorliegende Einspracheverfahren zuständig (§ 46 Wohnbauförderungsverordnung vom 9. Dezember 1998, WBFVO, LS 841.1).

Die Bundesbestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, die von der öffentlichen Hand gefördert und deren Mietzins durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 253b Abs. 3 OR). Mietzinserhöhungen für unterstützte Wohnungen müssen nicht auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden (Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990). Die gesetzlichen Kündigungstermine und –fristen müssen für Mietzinsanpassungen von staatlich unterstützten Wohnungen eingehalten werden (Art. 269d Abs. 1 OR). Der Vermieter muss dem Mieter oder der Mieterin die Mietzinserhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitteilen.

B.) Fristgerechte Mietzinsanfechtung

Mieterinnen und Mieter können gegen den Mietzins und die Mietzinsanpassungen von staatlich unterstützten Wohnungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Amt für Wirtschaft und Arbeit schriftlich Einsprache erheben. Der aktuelle Mietvertrag und die Mitteilung des neuen Mietzinses sind beizulegen (§ 46 Abs. 1 WBFVO). Die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser sowie die Benützungsgebühren für Antennenanschlüsse (§ 44 Abs. 1 WBFVO) werden vom Amt für Wirtschaft und Arbeit nicht kontrolliert (§ 44 Abs. 2 WBFVO) und müssen bei der Schlichtungsbehörde innert 30 Tagen angefochten werden.

Die Eigentümerin (Vermieterin) hat mit Schreiben vom 8. Juni 2001 an die Mieter die Mietzinse auf den 1. Oktober 2001 erhöht. Diese Mietzinsanpassung haben die Mieter am 3. Juli 2001 schriftlich beim Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, angefochten. Die Einsprache ist fristgerecht eingereicht worden. Die Mieterschaft beantragt eine Überprüfung der Mietzinse.

C.) Höchstzulässige Mietzinse nach Mietzinsverfügung

Für staatlich unterstützte Wohnungen setzt das Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, die höchstzulässigen Mietzinse durch Mietzinsverfügung fest. Es gilt der Grundsatz der Kostenmiete und pro unterstützte Wohnungskategorie wird die höchstzulässige Mietzinssumme verfügt. Die Mietzinse berücksichtigen die ausgewiesenen Kosten, wie Hypothekar- und Baurechtszinsen, die verschiedenen Verbilligungsleistungen, die Verzinsung der Eigenleistung und einen Zuschlag für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung (§§ 41 und 42 WBFVO). Dieser Zuschlag beträgt für Neubauten mindestens 2.50% des Gebäudeversicherungswerts, für Altbauten in der Regel 3%. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit kann für Altbauten einen höheren Zuschlag anerkennen, sofern die Mehrkosten ausgewiesen sind. Nicht Bestandteil der Mietzinse oder der mietrechtlichen Nebenkosten sind allfällige erhobene Solidaritätsbeiträge oder Entschädigungen für Sonderleistungen (z.B. Wäscheservice, Betreuungsaufgaben). (...)

(In der Folge wird festgestellt, dass der durchschnittliche Mietzins ohne Nebenkosten für 2-Zimmer-Alterswohnungen I Fr. 827.-- pro Monat beträgt und dass die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinse ordnungsgerecht erfolgte.)

D.) Individuelle Mietzinsanpassung

Die Subventionsempfängerinnen und –empfänger (Eigentümer/in) verlegen die vom Amt für Wirtschaft und Arbeit bewilligte Mietzinssumme pro unterstützte Wohnungskategorie in angemessener Weise auf die einzelnen unterstützten Wohnungen (§ 41 Abs. 3 WBFVO). Sie können nebst der Aufteilung nach Punktzahl (Durchschnittsmieten) insbesondere Gesamtnettowohnfläche, Ausstattung und Lage (Stockwerk, Besonnung, Immissionen) der Wohnungen berücksichtigen. Jede Mietzinsanpassung für subventionierte Wohnungen ist den Mieterinnen und Mietern in schriftlicher Form mitzuteilen. Die Mitteilung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist erfolgen (Art. 269 d Abs. 1 OR). Die zehntägige Frist beginnt mit dem Empfang der Mitteilung der Mietzinserhöhung. Im vorliegenden Fall wurde diese Frist eingehalten.

Nach Mitteilung der Eigentümerin beträgt der monatliche Mietzins ab 1. Oktober 2001 für das Mietverhältnis wie folgt:

2-Zimmer-Alterswohnung I	Fr.	830.--

Die monatlichen Nebenkosten für Heizung und Warmwasser und für die Antennengebühren werden separat ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall wird der höchstzulässige Mietzins in angemessener Weise auf die einzelnen unterstützten Wohnungen verlegt. Hingegen werden die Kosten für die Treppenhausreinigung von Fr. 35.-- separat als Nebenkosten ausgewiesen. Diese Kosten sind jedoch im bewilligten Mietzins bereits enthalten, so dass die Eigentümerin die Nebenkosten um diesen Betrag reduzieren muss.

E.) Begrenzte Mietzinskontrolle

Im Rahmen dieses Einspracheverfahrens wird ausschliesslich geprüft, ob die höchstzulässigen Mietzinse ordnungsgemäss berechnet und ob die bewilligten Mietzinse in angemessener Weise auf die einzelnen Wohnungen verlegt wurden. Nicht geprüft wird, ob die neuen Mieten aufgrund der persönlichen und finanziellen Situation der Mieterinnen und Mieter tragbar sind.

Mietzinsanpassungen für staatlich unterstützte Wohnungen müssen vom Vermieter hinreichend begründet werden. Lediglich der Hinweis auf eine neue Mietzinsverfügung genügt nicht als Begründung (§ 41 Abs. 3 WBFVO). Die Eigentümerin hat mit Schreiben vom 8. Juni 2001 die Mietzinsanpassung mit der wertvermehrenden Investition der Flachdachrenovation sowie Anpassung gemäss Verfügung des Kantons begründet:

Im staatlich unterstützten Mietwohnungsbau gilt der Grundsatz der Kostenmiete (§ 41 WBFVO). Wie oben dargelegt, berücksichtigt die Mietzinsverfügung vom 12. März 2001 die tatsächlich ausgewiesenen Hypothekarzinsen von 4.50%. Gleichzeitig wurde der Gebäudeversicherungswert von Fr. 16‘766‘000.-- auf Fr. 18‘108‘000.-- erhöht. Ein Teil der Flachdachsanierung wurde bereits in der vorgängigen Mietzinsverfügung aufgerechnet, die Flachdächer der restlichen Häuser können erst in der nächsten Mietzinsverfügung berücksichtigt werden. Die Begründung der Vermieterin ist im vorliegenden Fall korrekt. Der neue Mietzins von Fr. 830.-- stimmt mit dem durchschnittlichen Mietzins nach der Mietzinsverfügung vom 12. März 2001 überein, die geringe Abweichung ist vertretbar.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die Benützungsgebühr für Antennenanschlüsse sind im bewilligten Mietzins nicht enthalten. Diese mietrechtlichen Nebenkosten werden vom Amt für Wirtschaft und Arbeit nicht kontrolliert, sie müssen vom Vermieter gesondert ausgewiesen und abgerechnet werden, (§ 44 Abs. 2 WBFVO). Nach kantonalem Wohnbauförderungsrecht sind die Nebenkosten in § 44 Abs. 1 Wohnbau-

förderungsverordnung abschliessend aufgezählt. Weitere Nebenkosten werden nur in begründeten Fällen berücksichtigt. So beispielsweise pauschale Gas- und Stromkosten für die einzelnen Wohnungen, sofern eine individuelle Abrechnung nicht möglich ist (kein Zähler pro Wohnung, Waschmaschine). Alle übrigen Kosten wie Hauswart, Treppenhausreinigung, Liftservice werden durch den bewilligten Mietzins abgedeckt (Zuschlag nach § 42 WBFVO).

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit verfügt:

Die Einsprache von Frau F.N. und Herrn H.N. gegen die Mietzinsanpassung der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich wird teilweise gutgeheissen. Der monatliche Mietzins für die staatlich unterstützte 2-Zimmer-Alterswohnung I von Fr. 830.-- ab 1.10.2001 bewegt sich im Rahmen der Mietzinsverfügung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit vom 12. März 2001. Hingegen müssen die Nebenkosten rückwirkend ab 1.4.2001 um den Betrag von Fr. 35.-- für die Treppenhausreinigung gesenkt werden.

(Einspracheentscheid vom 4. September 2001 des Amtes für Wirtschaft und Arbeit i.S. Stadt Zürich c/ F. und H. N.)