

PWG: Neue Regeln der Vermietung

Walter Angst
Peter Zahradnik
Christian Habegger

Volkshaus Zürich, 9.11.23

Was wir wollen

«Können Sie nochmals genauer erklären, was das Problem an der neuen Vermietungspraxis der PWG ist?»

«Ist es nicht nachvollziehbar, dass PWG nicht will, dass Leute in den Wohnungen sind, die viel mehr bezahlen könnten?»

Sicherheit schaffen – es braucht Klärungen und Regeln für Härtefälle

Darf man Verträge einfach so anpassen?

Was heisst «bei neu erworbenen Liegenschaften kommen Vermietungs-kriterien bis zu einer allfälligen Gesamterneuerung nicht zur Anwendung»

2027 erreiche ich die Pension. Wie wird finanzielle Einbusse berücksichtigt?

Schützt mich mein Status als ‚übernommene Mieterin‘?

Verlangt PWG von Mietern neu Einkommens- und Vermögensnachweise?

Muss ich trotz Anfechtung ab Oktober 2023 die erhöhte Miete zahlen?

Die Liegenschaft in welcher ich wohne wurde 2017 von der PWG erworben.
Ich wohne seit 27 Jahren dort. Bin mit vielen Angeboten (Sport etc.) verlinkt. Wie kann dies von der PWG berücksichtig werden?

Wie die neuen Regeln erlassen wurden

15.12.21

Gemeinderat erlässt Statuten

06.04.22

PWG erlässt Vermietungsreglement

05.10.22

Gemeinderat nimmt Reglement zur Kenntnis

13.06.23

PWG: Mietzinserhöhung & Vertragsänderung

**Belegungsvorschriften Nachweis
Bewilligungspflicht Kündigung
Untermiete: Zustimmung nötig
«Angemessene Ersatzwohnung»?
Auskunftspflichten & Täuschung
Einkommenslimite Solidaritätsabgabe**

Vermietungsreglement

Die wichtigsten Paragraphen ...

... und was sie bedeuten.

Art. 3 Grundsätze

Die Stiftung gewährleistet beim Kauf einer Liegenschaft den Mietenden soweit als möglich den Verbleib in den bisherigen Räumlichkeiten.

Art. 7 Belegung

1. Als Minimalbelegung pro Wohnung mit mehr als einem Zimmer gilt:
Mindestanzahl Personen muss gleich oder grösser sein als die Anzahl der Zimmer minus 1.
2. Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn bei ungünstigen Grundrissen oder Lagen die angestrebte Belegung nicht zumutbar oder objektbedingt eine höhere Belegung möglich ist. In diesen Fällen gelten die in den Mietverträgen festgehaltenen Belegungen.
3. Als Maximalbelegung pro Wohnung mit mehr als einem Zimmer gilt:
Maximalanzahl Personen muss gleich oder kleiner sein als das Doppelte der Anzahl Zimmer minus 1. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Die Geschäftsstelle kann in besonderen Fällen eine höhere Belegung bewilligen.
4. Sowohl die Minimal- als auch die Maximalbelegung wird in den Mietverträgen festgehalten.

Art. 8 Wirtschaftliche Verhältnisse

1 Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohner/-innen müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei der Auswahl der Mietenden ist jedoch darauf zu achten, dass geeignete Interessentinnen und Interessenten in knappen finanziellen Verhältnissen gegenüber Interessentinnen und Interessenten in guten finanziellen Verhältnissen bevorzugt werden.

2 Mit städtischen Zuschüssen und Abschreibungsbeiträgen verbilligte Wohnungen dürfen von der Geschäftsstelle nur an Haushalte abgegeben werden, deren steuerrechtlich massgebendes Einkommen das Vierfache des Bruttomietzinses (Mietzins plus Nebenkosten) nicht überschreitet. Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltvermögens, das Fr. 200'000 übersteigt, wird dabei dem Einkommen zugerechnet.

Art. 8 Wirtschaftliche Verhältnisse Berechnung

Vorgabe

«Das steuerrechtlich massgebende Einkommen darf das 4fache des Bruttomietzinses nicht überschreiten.»

Ein Zehntel des steuerbaren Haushaltvermögens, das Fr. 200'000 übersteigt, wird dabei dem Einkommen zugerechnet.

Beispiel

Letzte Steuererklärung: Einkommen CHF 80'000. Vermögen CHF 300'000

Massgebendes Einkommen: $80'000 + 10\% \text{ von } 100'000 \rightarrow \text{CHF } 90'000$

Einkommen: CHF 90'000 $\rightarrow \text{durch } 4 = \text{CHF } 22'500$ durch 12 Monate $\rightarrow \text{CHF } 1875$

Bruttomiete muss mindestens CHF 1875 betragen

Art. 17 Untermiete

1. Die Vorgaben der Statuten und dieses Vermietungsreglements gelten auch für allfällige Untermietverhältnisse.
2. Die Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.
3. Die Zustimmung kann erteilt werden, wenn:
 - a. die Bedingungen der Untervermietung nicht missbräuchlich sind;
 - b. die Bedingungen der Statuten und des Vermietungsreglements nicht verletzt werden;
 - c. die Untervermietung auf längstens ein Jahr befristet ist* und einmaligen Charakter hat.
4. Untervermietungen mittels Buchungsplattformen werden nicht bewilligt.

* Unklar, ob Untervermietung eines Zimmers und der ganzer Wohnung gemeint ist

Art. 18 Einhaltung Vermietungskriterien 1

1. Die Mieterschaft ist verpflichtet, die Geschäftsstelle über wesentliche Änderungen zu informieren.
2. Bei laufenden Mietverhältnissen kann die Stiftung PWG von den Mietenden periodisch den Nachweis verlangen, dass die im Vermietungsreglement festgelegten Kriterien eingehalten werden. Insbesondere ist der Geschäftsstelle über die Einkommens- und Vermögenssituation auf Verlangen Auskunft zu erteilen und sind die nötigen Unterlagen einzureichen.
3. Bei Verletzung der Auskunftspflicht oder Täuschung kann die Stiftung das Mietverhältnis auf den nächsten zulässigen Termin kündigen.

Art. 18 Einhaltung Vermietungskriterien 2

4. Können die Mietenden die Einhaltung der Kriterien nicht belegen,
 - a. kann die Stiftung PWG den Umzug in eine angemessene Ersatzwohnung verlangen;
 - b. erhebt sie für die verbleibende Zeit eine angemessene Solidaritätsabgabe;
 - c. kündigt sie, falls die Mietenden die vorgeschlagene Ersatzwohnung nicht annehmen, das Mietverhältnis gemäss den in Art. 20 festgelegten Fristen.
5. Für beim Erwerb der Liegenschaft durch die Stiftung PWG übernommene Mietverhältnisse kommen die Massnahmen gemäss dem vorstehenden Abs. 2 nicht zur Anwendung.
6. Bei Unterbelegungen infolge Todesfalls gilt eine Pietätsfrist von 2 Jahren*.

* Pietätsfrist ist einzige Härtefallklausel

Art. 19 Renovations- und Erneuerungsarbeiten

1. Bei anstehenden Renovations- und Erneuerungsarbeiten informiert die Stiftung die Mietenden frühzeitig, jedoch spätestens vor der Beschlussfassung über einen Planungskredit und versucht, Wünsche und Anregungen zu berücksichtigen.
2. Ist temporär ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich, ist die Stiftung bestrebt, Übergangslösungen anzubieten.
3. Ist ein Wohnungswechsel nötig, unterstützt die Stiftung die betroffenen Mietenden bei Bedarf bei der Wohnungssuche und macht nach Möglichkeit angemessene Ersatzangebote.
4. Werden diese (Ersatzangebote) abgelehnt, kündigt die Stiftung PWG das Mietverhältnis.

Art. 20 Fisten – Art. 21 Solidaritätsabgabe

Fisten

1. Bei Nichteinhaltung der Kriterien dieses Vermietungsreglements kann die Stiftung PWG das Mietverhältnis auf den frühestmöglichen Termin kündigen.
2. Unter der Voraussetzung, dass die Solidaritätsabgabe gem. Art. 21 bezahlt wird, wird diese Frist um minimal 6 Monate, jedoch maximal um 36 Monate verlängert.

Solidaritätsabgabe

1. Diese bemisst sich anhand der Nettomiete und beträgt:
 - a. 20 % bei Nichteinhalten der Minimalbelegungsvorschriften je Person;
 - b. 20 % bei Überschreiten der Einkommens- und Vermögensgrenzen resp. fehlendem Nachweis der Einkommens- und Vermögenssituation.
2. Die Bemessung der beiden Zuschläge erfolgt kumulativ.
3. Die Solidaritätsabgabe wird monatlich fällig und zusammen mit dem Mietzins erhoben.

Art. 23 Kündigung

1. Bestehende Mietverhältnisse können gekündigt werden, wenn die Mietenden trotz schriftlicher Mahnung gegen die Statuten oder das Vermietungsreglement der Stiftung verstossen oder ihren vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten nicht nachkommen.
2. Insbesondere werden Mietverhältnisse bei Verletzung der vorgenannten Bestimmungen betreffend Untermiete (Art. 17) und Zweitwohnsitze (Art. 12) gekündigt.

PWG untersteht dem Mietrecht.

Dies gilt im Gegensatz Genossenschaften
auch für Festsetzung des Mietzinses ...

... aber auch für alle anderen Bestimmungen.

Frage ist: Sind die Reglemente mit dem
Mietrecht vereinbar?

Hängiges Verfahren Vermietungsreglement Stadt Zürich

OR 253a Abs. 1, OR 269 f., OR 269d
Abs. 3, OR 271 ff., OR 273c

**ZMP 2023 Nr. 8: Einführung von
Kündigungsgrundsätzen auf dem
Weg der einseitigen
Vertragsänderung.
Missbräuchlichkeit.
Verstoss gegen zwingendes Recht.**

19.07.2023 | MJ230011-L
Bezirksgericht Zürich | Mietgericht

<https://www.gerichte-zh.ch/entscheide/entscheide-anzeigen.html>

ZMP 2023 Nr. 8

Art. 253a Abs. 1 OR; Art. 269 f. OR; Art. 269d Abs. 3 OR; Art. 271 ff. OR; Art. 273c OR. Einführung von Kündigungsgrundsätzen auf dem Weg der einseitigen Vertragsänderung. Missbräuchlichkeit. Verstoss gegen zwingendes Recht.

Im Parallelfall ZMP 2021 Nr. 13 entschied das Mietgericht in einem nicht angefochtenen Beschluss vom 29. September 2021, dass sich durch die Einführung von Grundsätzen zur künftigen Ausübung des Kündigungsrechts via eine einseitige Vertragsänderung der Vermieterin nichts an der materiellen Ausgangslage ändert, so dass an einer gerichtlichen Beurteilung der Wirksamkeit einer solchen Änderung kein aktuelles Rechtsschutzinteresse besteht. Nachdem es im vorliegenden Fall gleich entschieden hatte, zog die Stadt Zürich als Vermieterin den Entscheid ans Obergericht weiter, welches zum Schluss kam, dass sehr wohl ein Rechtsschutzinteresse bestehe (Urteil NG220008-O v. 6. Dezember 2022 = ZR 2023 Nr. 5). Im vorliegenden Rückweisungsverfahren beurteilt das Mietgericht die Klage materiell und erklärt die Änderungen für missbräuchlich.

Es kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass sich in gewissen Konstellationen eine künftige Kündigung als gültig erweist, welche die Beklagte letztlich zur Umsetzung ihrer Vermietungsrichtlinien als ultima ratio einzusetzen gedenkt. Soweit sie aber mit ihrer Vertragsänderungsanzeige der städtischen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von Wohnungen VGV unmittelbare Wirkungen verleiht oder gar die Überprüfung einer Kündigung nach den Massstäben von Art. 271 und 271a OR ausschliessen möchte, ist die angezeigte Vertragsänderung missbräuchlich, soweit sie nicht richtig ist, denn eine solche Regelung verstösst gegen Art. 273c OR. In einer Vertragsbeziehung mit einer schon zuvor sachlich nicht beschränkten Kündigungsfreiheit der Vermieterin ist es nicht möglich, mittels Vertragsänderung zusätzliche, unanfechtbare Kündigungsgründe zu schaffen. Die umfassende Prüfung der Gültigkeit künftiger Kündigungen bleibt deshalb auch vom vorliegenden Entscheid unberührt.

Gleich verhält es sich mit dem Bestreben der Beklagten, für ihren Immobilienpark durch Datenbeschaffung auf Vorrat zu gläsernen Mieterinnen und Mietern zu

Umsetzung frühestens ab 2025

PWG hat noch nicht entschieden, wie die neuen Regeln umgesetzt werden sollen.

Deshalb hat Präsident und Geschäftsleiter versichert, dass eine Umsetzung erst 2025 in Betracht komme.

Nächste Schritte

PWG und MV sind sich einig, dass Verfahren vor Schlichtungsbehörde sistieren werden sollen. Dies ist inzwischen erfolgt.

Damit haben wir Zeit für Gespräche über eine transparente, rechtlich zulässige und sozialverträgliche Umsetzung der vom Gemeinderat erlassenden Statuten.

Mit PWG

- Übergangsfristen und Härtefallregeln klären.
- Vorgehen und Abläufe klären.
- Transparenz sicherstellen.
- Ev. Vermietungsreglement präzisieren.

Herzlicher Dank