

Neue Regeln für Mieterinnen und Mieter der Stadt Zürich

Fragen zum Webinar des MV Zürich vom 1. September 2020

Einseitige Vertragsänderung

Ist die von der Stadt Zürich verschickte einseitige Änderung des Mietvertrags zulässig?

Gemäss Gesetz kann der Vermieter neben dem Mietzins auch andere «einseitige Vertragsänderungen» mitteilen (Art. 269d Abs. 3 OR). Voraussetzung ist, dass diese auf einem amtlichen Formular zugestellt werden, auf dem darauf hingewiesen wird, dass diese Änderungen innert 30 Tagen ab Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörden angefochten werden kann.

Wurde uns die Vertragsänderung von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) richtig mitgeteilt?

Einseitige Vertragsänderung sind klar zu begründen, um den Formerfordernissen zu entsprechen. Über die Frage, ob die einseitige Vertragsänderung rechtsgültig mitgeteilt wurde, entscheidet das Gericht im konkreten Streitfall.

Was ist der Hintergrund der Einführung einer neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV) sowie des neuen Mietreglements und was sind die wesentlichen Neuerungen?

Die zugespitzte Wohnungsnot sowie die Kritik an der Wohnungsvergabe der Stadt Zürich bewegte den Stadtrat 2014 dazu, eine Totalrevision der Vermietungsverordnung vorzulegen. Wesentliche Bestandteile der Änderung sind die Kontrolle der Belegung während der Mietdauer (Art. 4 bis 9 Mietreglement), die Einführung einer Kontrolle der Einkommen während der Mietdauer (Art. 10 bis 17 Mietreglement) und neue Regelungen zur Untervermietung (Art. 18 bis 22 Mietreglement).

Anfechtung

Wir sind mit der Änderung des Vermietungsreglements nicht einverstanden. Was können wir tun?

Wenn Sie mit der Änderung nicht einverstanden sind, so können Sie diese innert 30 Tagen ab Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten. Das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde ist kostenlos. Das Gericht entscheidet dann, ob die Vertragsänderung korrekt mitgeteilt wurde und ob ihr Inhalt mit dem Mietrecht vereinbar ist.

Besteht eine Frist zur Anfechtung der Vertragsänderung?

Die einseitige Vertragsänderung muss innert 30 Tagen ab Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde angefochten werden. Wenn die Vertragsänderung angefochten wird, überprüft das Gericht, ob der Inhalt der Vertragsänderung mit dem geltenden Mietrecht vereinbar ist.

Eine Ausnahme gilt für den Fall der Nichtigkeit. Das Vorbringen, dass die Vertragsänderung gar nicht gültig sei, kann auch nach Ablauf der Frist noch eingebracht werden. Von Nichtigkeit ist dann auszugehen, wenn die Vertragsänderung nicht formgültig mitgeteilt worden ist oder ihr Inhalt gegen zwingendes Mietrecht verstösst.

Ob die einseitige Vertragsänderung rechtlich als anfechtbar oder nichtig einzustufen ist, kann nur gerichtlich geklärt und daher vom Mieterinnen- und Mieterverband Zürich nicht abschliessend beurteilt werden.

Empfiehl der MV die Anfechtung der Vertragsänderung?

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich empfiehlt den Mieter*innen von Liegenschaften Stadt Zürich, die Vertragsänderung nicht vorsorglich anzufechten. Vielmehr ist im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob eine Anfechtung angezeigt ist.

Wir empfehlen dies, weil der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich von der Liegenschaftenverwaltung die schriftliche Zusicherung erhalten hat, dass das Reglement bzw. ein Teil davon auf sämtliche Mieter*innen keine Anwendung mehr findet, wenn einzelne oder mehrere Punkte gerichtlich als nicht gültig erklärt wurden. Mieter*innen, welche die Vertragsänderung nicht anfechten, haben also keine rechtlichen Nachteile.

Lohnt sich die Anfechtung der Vertragsänderung?

Eine Anfechtung kann sich nach Ansicht des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich in Fällen lohnen, in denen eine Verletzung der neuen Vorschriften absehbar ist.

Wie entscheidet das Gericht im konkreten Streitfall?

Das Gericht kann darüber entscheiden, ob die Vertragsänderung rechtsgültig mitgeteilt wurde und ob sie mit den Grundsätzen des Mietrechts vereinbar ist. Im konkreten Fall prüft es die Rechtmässigkeit der angefochtenen Handlung. Wird die Vertragsänderung für ungültig erklärt, so gilt dies für sämtliche Mieter*innen der Stadt Zürich.

Ist eine Sammelanfechtung angezeigt?

Von einer Sammelanfechtung rät der MV Zürich ab, weil eine solche vorliegend nicht zielführend ist. Hintergrund ist die Zusicherung der Liegenschaftenverwaltung, wonach Präzedenzfälle, in denen eine Vertragsänderung für unzulässig erklärt wurde, eine

Ungültigkeit für sämtliche Mieter*innen bewirkt, auch wenn andere Mieter*innen selbst nicht angefochten haben.

Geltung der neuen Regelungen

Inwiefern ist die Information der Stadt Zürich von Herbst 2018 noch gültig, wonach ab Januar 2024 zuerst die Wohnungsbelegungen angeschaut und korrigiert wird und die Einkommensverhältnisse erst später angeschaut werden? Ab wann werden die Mietverhältnisse überprüft?

Für bisherige Mieter*innen (Mietbeginn vor 1.1.2019) gelten die neuen Vorgaben zu Wohnsitz, Belegung und wirtschaftlichen Verhältnisse ab dem 1.1.2024 (Art. 41 Abs. 1 MR). Die erste Überprüfung der Belegungsvorschriften erfolgt bis Ende 2024 (Art. 43 Abs. 2 MR). Die erste Überprüfung der Einkommens- und Vermögensvorschriften bzw. der Bewirtschaftungsvorgabe erfolgen im Jahre 2025 (Art. 43 Abs. 3 MR).

Bei der Publikation der Änderung wurde gesagt, dass es nach den fünf Jahren zusätzlich eine Übergangsfrist von einem Jahr geben werde. Ist dies weiterhin der Fall?

Für bisherige Mieter*innen gelten die neuen Bestimmungen ab 2024. Wird bei der Überprüfung der Belegungsvorschriften im Jahre 2024 eine Unterbelegung festgestellt, beginnt eine Duldungsfrist von einem Jahr. Wird die Duldungsfrist durch einen Todesfall einer Bewohnerin oder eines Bewohners ausgelöst, beträgt diese zwei Jahre (Art. 6 Abs. 1 MR). Während der Duldungsfrist können Mieter*innen dafür sorgen, dass die Belegung wieder eingehalten wird – zum Beispiel durch Untervermietung eines Zimmers. Nach Ablauf dieser Duldungsfrist haben die Mieter*innen die Möglichkeit, einen Wohnungstausch zu beantragen. Erst wenn sie von zwei Umzugsangebote der Liegenschaftsverwaltung abgelehnt haben, wird die unterbelegte Wohnung gekündigt.

Bei der Infoveranstaltung des MV Anfang 2019 hiess es, dass Mieter*innen sich "freiwillig" bei der Liegenschaftsverwaltung melden können und Alternativangebote erhalten würden. Davon scheint nirgends die Rede. Wenn es diese Möglichkeit gibt, ist diese dann strategisch nicht sinnvoller als die Anfechtung?

Diese Möglichkeit besteht nach wie vor. Liegt gegenwärtig eine Unterbelegung vor, kann der Liegenschaftsverwaltung bereits jetzt ein Tauschgesuch eingereicht werden. Wenn ein passendes Tauschangebot vorgelegt wird, können Sie umziehen. Wenn Sie zwei Tauschangebote ablehnen, wird die Liegenschaftsverwaltung keine weiteren Angebote machen. Dann läuft der Mietvertrag weiter.

Ist die Wohnung 2024 immer noch unterbelegt, werden sie von der Liegenschaftsverwaltung zum Umzug aufgefordert. Nach Ablauf der «Duldungsfrist»

können Sie erneut ein Tauschgesuch einreichen. Wenn die dann vorgelegten zwei Tauschangebote wieder abgelehnt werden, wird die Wohnung gekündigt.

Ich werde fast zum gleichen Zeitpunkt pensioniert, wie ich wegen Unterbelegung umziehen müsste. Kann eine Verlängerung eingegeben werden, sodass die Belastung nicht zu gross wird?

Nein. Nach Ablauf der Übergangsfrist für bisherige Mieter*innen gilt bei Unterbelegung die Duldungsfrist von einem Jahr. Nach Ablauf dieser Frist muss ein Tauschgesuch eingereicht werden.

Ist es korrekt, dass die Unterbelegung ein absolutes Kriterium darstellt, das zwingend zu einem Wohnungswechsel führt, die wirtschaftlichen Verhältnisse hingegen ein relatives Kriterium darstellen, die nicht direkt zu einem Wohnungswechsel führen?

Das ist korrekt. Wenn in 15% der Mietverhältnisse das massgebende Haushalteinkommen (steuerbares Einkommen plus 10 Prozent des 200'000 Franken übersteigenden steuerbares Vermögen) grösser ist als das 6-fache des Bruttomietzinses, muss die Liegenschaftenverwaltung etwas unternehmen. Nur wenn diese Bewirtschaftungsvorgabe überschritten wird, werden «zu viel» verdienende Mieter*innen aufgefordert, in eine teurere Wohnung zu wechseln oder auszuziehen.

Welche Erfahrungen gibt es aus vergleichbaren Projekten der Stadt Zürich zur Umsetzung der neuen Verordnung (Kündigungen, Ausnahmeregelungen bezüglich Belegungszahl etc., Zumutbarkeit höherer Mieten für kleinere Wohnungen)? Wie aktiv setzt sich die Stadt Zürich für Lösungen ein?

Während der Mietdauer muss die Liegenschaftenverwaltung bisher weder die Belegung noch das Einkommen kontrollieren. Es gibt deshalb keine Erfahrungen. Von Genossenschaften wissen wir, dass die Umsetzung der Belegungsvorschriften während der Mietdauer keine grossen Härten auslöst. Allerdings sind die Vorgaben bei den meisten Genossenschaften auch weniger hart als in städtischen Wohnungen.

Auch wenn die Leitung der Liegenschaftenverwaltung die neuen Vermietungsvorschriften umsichtig umsetzt, wird es Härtefälle geben. Mieter*innen von städtischen Wohnungen, die eine Aufforderung erhalten, die Wohnung zu wechseln, sollten deshalb rasch reagieren und sich beraten lassen.

Belegungsvorschriften

Werden besondere Grundrisse (z.B. Wohnungen mit Dachschrägen und gefangenen Zimmern) oder besonders kleine Zimmer/Wohnungen bei der Belegung berücksichtigt?

Bei der Belegung will die Liegenschaftsverwaltung sehr strikt vorgehen. Nur wenn Ausnahmen im Mietvertrag vorgesehen sind, darf die Regel Zimmerzahl minus 1 = Mindestbelegung verletzt werden. In alten Mietverträgen sind oft keine Angaben zur Mindestbelegung enthalten. Mieter*innen, die in Wohnungen mit sehr kleinen Zimmern leben, können sich bei der Liegenschaftsverwaltung erkundigen, ob eine von der Regel «Zimmerzahl minus 1» abweichende Regel in den Mietvertrag aufgenommen wird.

Welche Regelung gilt für die Belegungszahl bezüglich Home-Office?

Im Gegensatz zur alten Vermietungsverordnung, gemäss der bei der Vermietung auch der Raumbedarf für freiberufliche Tätigkeit angemessen berücksichtigt werden konnte, ist dies neu nur noch möglich, wenn eine Wohnung spezifisch auf eine solche Nutzung ausgerichtet ist (Atelierwohnung).

Meine Wohnung ist klein und ohne Komfort, nicht subventioniert. Betreffen mich die Vorgaben betreffend Belegung trotzdem? Ich wohne seit mehr als 30 Jahren hier.

Ja, die Belegungsvorschriften gelten auch für langjährige Mieter*innen und auch für kleinflächige Wohnungen mit wenig Komfort. Ausnahmen gibt es trotzdem. So wird von Haushalten, in denen eine Person lebt, die mehr als 80 Jahre alt ist, kein Wohnungswechsel mehr verlangt, wenn nur eine einfache Unterbelegung verliert (Zimmerzahl minus 2).

Mein Partner ist nicht angemeldet, kann dies Konsequenzen haben?

Ja. Wer nicht angemeldet ist, wird bei der Überprüfung der Belegung nicht einberechnet. Die Belegung wird mit einem Abgleich der Daten des Bevölkerungsamts kontrolliert. Und die Anmeldung des Partners lohnt sich nicht nur wegen der Belegung. Er wird nicht auch nicht als Untermieter betrachtet. Er wird mit gleichen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag aufgenommen. Bei einem Untermieter ist das ausgeschlossen.

Ich bin 72 Jahre alt, bewohne seit 1975 dieselbe 4-Zimmerwohnung und bin bei der Suche nach einer neuen Wohnung auf Ersatzangebote angewiesen. Darf ich mit solchen rechnen?

Ja. Sie sollten sogar bevorzugt behandelt werden. Die Ihnen angebotenen Ersatzwohnungen sollten im gleichen oder in einem angrenzenden Stadtkreis liegen. Zudem gilt, dass über 75-jährigen Mieter*innen keine Kündigung erhalten, wenn die Liegenschaftsverwaltung kein zumutbares Ersatzangebot machen kann.

Meine Wohnung ist unterbelegt. Muss ich ausziehen, wenn mir die Liegenschaftenverwaltung keine Ersatzwohnung anbieten kann?

Es sollte nicht so sein, aber es kann vorkommen. In der Verordnung heisst es, dass bei Verletzung der Vermietungsvorschriften «nach Möglichkeit zwei zumutbare Ersatzangebote» gemacht werden. Im Reglement heisst es weiter, dass Mieter*innen die Kündigung zugestellt werden kann, wenn innert vier Jahren kein zumutbares Ersatzobjekt gefunden werden konnte. Die Hürden für eine solche Kündigung sind also hoch. Diese Regel ist aus unserer Sicht trotzdem stossend.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Sind laufend Zahlen über den Stand der Umsetzung der neuen Vermietungsverordnung einsehbar, insbesondere die Entwicklung des Anteils der Wohnungen, in denen die Einkommensvorschriften verletzt werden? Hat die Liegenschaftenverwaltung ein Konzept, nach welchen Kriterien einzelne der Haushalte, die diesen Vorgaben nicht genügen, ausgesucht werden und von denen ein Wohnungswechsel verlangt wird?

Die Liegenschaftenverwaltung hat diese Zahlen erstmals auf eine Anfrage des Gemeinderats im Jahr 2018 publiziert. Im Reglement heisst es, dass «die Einhaltung der 15%-Grenze ... durch Liegenschaften Stadt Zürich alle zwei Jahre mittels automatisierter anonymisierter Auswertung überprüft» wird. Das Ergebnis dieser Überprüfung dürfte publiziert werden. Wir hoffen, dass diese Zahl schon vor der erstmaligen Überprüfung im Jahr 2025 ermittelt und publiziert wird.

Wie hoch ist aktuell der Prozentsatz von Haushalten mit zu hohem Einkommen?

2,2% der Haushalte hatten 2018 ein massgebendes Einkommen über 230'000 Franken. Weitere 15,7% hatten ein massgebendes Einkommen von über 70'000 Franken, das mehr als das Sechsfache des jährlichen Bruttomietzinses ausmachte. Von total 7'386 auswertbaren Haushalten hatten 159 ein massgebendes Einkommen von mehr als 230'000 Franken. Weitere 52 mehr als die zulässigen 15 Prozent hatten ein massgebendes Einkommen zwischen 70'000 und 230'000 Franken, das mehr als das Sechsfache des Bruttomietzinses ausmacht.

Wie wird die 15%-Klausel angewendet und wer entscheidet darüber, ob ein Mietverhältnis gekündigt bzw. eine Alternativwohnung angeboten wird?

Die Liegenschaftenverwaltung trifft die Entscheidungen den in Artikel 16 des Mietreglement festgehaltenen Regeln zum Vorgehen bei Verletzung der 15-Prozent-Vorgabe.

a) ordentliche Kündigung der Wohnungen, bei denen das massgebende Einkommen 230'000 Franken übersteigt, beginnend mit den höchsten Einkommen;

b) soweit zusätzlich erforderlich: Aufforderung zum Wohnungswechsel bei Wohnungen, bei denen das massgebende Einkommen 230'000 Franken nicht übersteigt, beginnend mit den höchsten Einkommen.

Ausgenommen sind Haushalte mit einem massgebenden Einkommen bis 70'000 Franken. Diese dürfen ein Einkommen haben, das höher ist als das 6fache des Brutto-Jahresmietzinses.

Wenn besondere persönliche Umstände vorliegen, wird auf Kündigungen oder eine Aufforderung zum Wohnungstausch verzichtet. Dazu gehören insbesondere dauernde gesundheitliche Beeinträchtigung und hohes Alter.

Welche reale Relevanz hat die 15%-Grenze nach Einschätzung des MV? In welchem Ausmass wird sie aufgrund der aktuellen Wohnungsbautätigkeit der Stadt Zürich im Jahr 2024 mutmasslich überschritten?

Prognosen sind immer schwierig. Wir gehen aber davon aus, dass die Liegenschaftenverwaltung mit einer klugen Bewirtschaftung der Wohnungen verhindern kann, dass städtischen Mieter*innen wegen zu hohem Einkommen zum Wohnungswechsel aufgefordert werden oder die Kündigung erhalten.

Dokumente

Die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen der Stadt Zürich (VGV) ist im Internet unter nachfolgendem Link abrufbar:

https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/846/100.html (zuletzt abgerufen am 3.9.2020).

Das Reglement über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement, MR) der Stadt Zürich ist im Internet unter nachfolgendem Link abrufbar:

https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/846/101.html (zuletzt abgerufen am 3.9.2020).