

# Neue Regeln für Mieterinnen und Mieter der Stadt Zürich

Webinar des MV Zürich für Mieter\*innen der Stadt Zürich, 1. September 2020



**Manuela Gallati**  
Kommunikation



**Walter Angst**  
Leiter Kommunikation



**Larissa Steiner**  
Leiterin Rechtsberatung



**Ladina Jäckle**  
Rechtsberaterin



**Nevin Bucher**  
Rechtsberaterin

# Agenda

1. Begrüssung und Information Webinar (Manuela Gallati) 19 Uhr
2. Verordnung und Reglement (Walter Angst) 19.10
  - Die wichtigsten Bestimmungen
  - Übergangsbestimmungen für bisherige Mieter\*innen
3. Einseitige Vertragsänderung (Larissa Steiner) 19.30
  - Rechtliche Bedeutung
  - Ziel einer Anfechtung?
4. Beratungsangebot des MV (Larissa Steiner) 19.50
5. Fragen 20.00
6. Abschluss: 20.30 Uhr

# Verordnung und Reglement



Manuela Gallati  
Kommunikation



Walter Angst  
Leiterin Kommunikation



Larissa Steiner  
Leiterin Rechtsberatung



Ladina Jäckle  
Rechtsberaterin



Nevin Bucher  
Rechtsberaterin

# Ausgangslage

- Wegen Zuspitzung Wohnungsnot und Kritik an Wohnungsvergaben Stadt Zürich legte Stadtrat 2014 Totalrevision der Vermietungsverordnung vor
- **Unbestritten:** Kontrolle Belegung während Mietdauer (wie Baugenossenschaften)
- **Bestritten:** Einkommensvorschriften während Mietdauer
- Liegenschaften Zürich hat Reglement mit Augenmass ausgearbeitet
- Trotzdem wird es unerwünschte Resultate und Härtefälle geben

# Belegungsvorschriften. Vorgaben (Art 4 bis 9)

- Mindestbelegung: Zimmerzahl minus 1
- Es zählen angemeldeten Personen (auch Untermieter) -> **automatische Kontrolle**
- Vertraglich festgehaltene Ausnahmen
  - kleinflächige Zimmer/Wohnungen, Clusterwohnungen
  - Zusätzliches Zimmer für Arbeiten nur für Atelierwohnungen
  - gesundheitliche Beeinträchtigungen (auf Antrag: ärztliches Zeugnis)
- Andere Ausnahmen
  - Trennung der Eltern. Elternteil mit mind. 50% Betreuung zählt für Belegung doppelt
  - Von über 80-jährigen wird bei einfacher Unterbelegung (2 Personen in 4-Zi-Whg) kein Umzug verlangt
  - Ab 75 keine Kündigung, wenn keine Ersatzwohnung angeboten werden kann

# Belegungsvorschriften. Vertrag (Art 4 bis 9)

In neuen Mietverträgen und einigen älteren Mietverträgen vermerkte Ausnahmen

 **Stadt Zürich**  
Liegenschaften

Mietvertrag für Wohnung (Basis VGV)  
Vertrag [REDACTED]  
Debitor [REDACTED]

Stadt Zürich  
Liegenschaften  
Morgartenstrasse 29  
Postfach, 8022 Zürich

Tel. 044 412 53 53  
Fax. 044 412 53 54  
<http://www.stadt-zuerich.ch/lisz>

**Vermieterin**  
Stadt Zürich Liegenschaften, Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

**Mietpartei**

Herr [REDACTED]  
geb. [REDACTED], verheiratet  
[REDACTED], 8003 Zürich

Frau [REDACTED]  
geb. [REDACTED], verheiratet  
[REDACTED], 8003 Zürich

Alle Personen der Mietpartei haften für die Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag solidarisch.  
Bei Änderung des Zivilstands sowie bei Begründung oder Auflösung eines gemeinsamen zivilstandsrechtlichen Haushalts sind die Bestimmungen von Ziffer 8 der nachfolgenden Speziellen Bestimmungen zu befolgen.

**Liegenschaft** [REDACTED]  
**Objektadresse** [REDACTED], 8006 Zürich

EGID [REDACTED]  
aWN [REDACTED]

Mietobjekt 4 1/2 Zimmer-Wohnung

Glasfaseranschluss [REDACTED]

Stockwerk 1. Obergeschoss

Nebenträume Kellerabteil  
Estrichabteil

Verwendungszweck	Wohnen	
Personenzahl	minimal	3
	davon Kind[er]	1
	maximal	5

Liegenschaften Zürich  
hat darauf verzichtet,  
mit einseitiger  
Vertragsänderung den  
Verwendungszweck  
anzupassen.

# Belegungsvorschriften (Art 4 bis 9)

## Erstmalige Prüfung für bisherige Mieter\*innen

- Ab Beginn 2024, spätestens Ende 2024 (Art 43, Abs. 2)

## Duldungsfrist (Wiederherstellung Mindestbelegung)

- 1 Jahr, bei Todesfall 2 Jahre

## Nach Duldungsfrist

- Wenn Tauschgesuch eingereicht wird zwei Ersatzangebote
- Bei Ablehnung ohne wichtige Gründe Kündigung auf 12 Monate, Erstreckung auf Antrag
- Wenn Liegi innerhalb von vier Jahren keine Ersatzangebote machen kann erfolgt Kündigung auf 6 Monate. Erstreckung auf Antrag

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Verordnung	Reglement	Vertragsänderung	Übergangsfrist (1. Tauschmöglichkeit)			Prüfung 	Duldung	Tauschangebote					
													
													

# Unterbelegung heute

Gemäss einer Mitte 2018 erhobenen Auswertung per Stichtag 31.12.2016 waren 1407 von 8383 ausgewerteten Wohnungen unterbelegt

Belegungssituation	<i>unterbelegt</i> *)	Wohnungen	Prozent
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer +3 und mehr		95	1,1
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer +2		168	2,0
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer +1		893	10,7
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer		3093	36,9
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer -1		2727	32,5
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer -2	*)	1145	13,7
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer -3 und mehr	*)	262	3,1
Total auswertbare Wohnungen per Ende 2016		8383	100

# Einkommen und Bewirtschaftungsvorgabe

Grundsatz: *Der Mietzins und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (Verordnung Art 4)*

## Berechnung massgebendes Einkommen

- steuerbares Einkommen (letzte def. Steuererklärung) des gesamten Haushalts
- 10% des Vermögens des gesamten Haushalts über 200'000 CHF

## Begrenzung

Bruttomietzins bei Mietbeginn nicht mehr als 1 zu 4 massgebendem Einkommen

Während der Mietdauer nicht mehr als 1 zu 6, wenn Einkommen über 70'000

## Bewirtschaftungsvorgabe

- In 15% aller Wohnungen der Liegi darf massgebendes Einkommen überschritten sein.
- Prüfung alle drei Jahre, erstmals per Ende 2025

# Rechenbeispiel

## Steuerdaten des Jahres 2023

Steuerbares Vermögen: 550'000 CHF -> 10% von 350'000 CHF -> **35'000 CHF**

Steuerbares Einkommen: 110'000 CHF

Massgebendes Einkommen: **145'000 CHF**

Bruttomietzins pro Monat: 1800 CHF. Bruttomietzins pro Jahr 21'600 CHF.

Sechsfacher Bruttomietzins: **129'000 CHF**

# Massnahmen bei Überschreitung Bewirtschaftungsvorgabe

## Artikel 16 Vermietungsreglement

### Vorgehen bei Überschreitung Bewirtschaftungsvorgabe

1. Massgebendes EK > 230'000 CHF, beginnende mit höchstem Einkommen  
**Kein Ersatzangebot -> Ordentliche Kündigung**
2. Massgebendes EK < 230'000 CHF, beginnend mit höchsten Einkommen  
**Aufforderung Wohnungswechsel (Einreichung Tauschformular)**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
M.EK > 230 Tsd	Verordnung	Reglement	Vertragsänderung	Übergangsfrist (1. Tauschmöglichkeit)				Prüfung ♦	Bew.-Vorgabe grösser als 15 % -> Kündigung					
M.EK < 230 Tsd									Auff. Whg.-Tausch -> Tauschangebote					
											Bew.-Vorg. 15 % & Ablehnung Tauschangebote -> Kündigung			

# Bewirtschaftungsgrenze heute

2,2 Prozent über 230'000 und mehr 1 zu 6 (Kündigung)

15,7 Prozent unter 230'000 und mehr als 1 zu 6 (Tauschangebote)

<b>Massgebendes Haushaltseinkommen</b> (Steuerbares Einkommen zuzüglich $\frac{1}{10}$ des Vermögens über Fr. 200 000.–)	<b>Wohnungen</b>	<b>Prozent</b>
grösser als Fr. 70 000.–, aber kleiner als Fr. 230 000.–; zudem höher als sechsfacher Bruttomietzins	1160	15,7
grösser als Fr. 230 000.–, zudem höher als sechsfacher Bruttomietzins	159	2,2
<b>Total auswertbare Wohnungen per Ende 2016</b>	<b>7386</b>	<b>100</b>

# Verordnung und Reglement



**Manuela Gallati**  
Kommunikation



**Walter Angst**  
Leiterin Kommunikation



**Larissa Steiner**  
Leiterin Rechtsberatung



**Ladina Jäckle**  
Rechtsberaterin



**Nevin Bucher**  
Rechtsberaterin

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

Grundsatzfrage: Ist eine einseitige Vertragsänderung seitens der Vermieterschaft während dem laufenden Mietverhältnis überhaupt möglich?

- Nebst der Mietzinshöhe können gemäss Gesetz auch «andere einseitige Vertragsänderungen» vermierterseitig mitgeteilt werden (Art. 269d Abs. 3 OR).
- Eine einseitige Änderung der Vertragsbedingungen, wie sie seitens der Liegenschaften Zürich ergangen ist, ist somit grundsätzlich möglich ist.
- Eine ausdrückliche Zustimmung mieterseits sieht das Gesetz nicht vor, sondern die Änderung gilt als angenommen, wenn sie nicht innert Frist angefochten wird.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

## Rechtliche Bedeutung nicht abschliessend geklärt

- Aus rechtlicher Perspektive stellt sich die Frage, ob die Vertragsänderung rechtsgültig mitgeteilt wurde und ob ihr Inhalt mit dem Mietrecht vereinbar ist.
- Mehrere rechtliche Auffassungen möglich: Einseitige Vertragsänderung ist entweder *anfechtbar* oder *nichtig*.
- Ob *anfechtbar* oder *nichtig* kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden.
- Über *Anfechtbarkeit* / *Nichtigkeit* wird gerichtlich entschieden.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

## Rechtliche Bedeutung nicht abschliessend geklärt

- *Anfechtbar* bedeutet:
  - Die Vertragsänderung kann innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen angefochten werden.
  - Die gesamte Vertragsänderung oder einzelne Bestandteile der Vertragsänderung können als ungültig erklärt werden, wobei im letzteren Fall der restliche Teil der Vertragsänderung anwendbar ist.
  - Wo die Vertragsänderung nicht erfolgreich angefochten wurde, wird sie vollumfänglich angewendet.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

## Rechtliche Bedeutung nicht abschliessend geklärt

- *Nichtig* bedeutet:
  - Die Vertragsänderung wurde nicht rechtswirksam mitgeteilt oder das Reglement verstösst gegen zwingendes Mietrecht.
  - Die Nichtigkeit der Vertragsänderung kann auch nach Ablauf der 30-tägigen Anfechtungsfrist jederzeit vor Gericht geltend gemacht werden.
  - Falls Nichtigkeit gerichtlich festgestellt wird, entfaltet die Vertragsänderung keinerlei rechtliche Wirkung.



# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

## Rechtliche Bedeutung nicht abschliessend geklärt

- Im Falle von Anfechtbarkeit: Vertragsänderung kommt zur dort Anwendung, wo keine erfolgreiche Anfechtung erfolgt ist.
  - Im Falle von Nichtigkeit: Wenn gerichtlich die Nichtigkeit festgestellt wird, entfaltet die Vertragsänderung entfaltet keinerlei rechtliche Wirkung.
- Ob die einseitige Vertragsänderung rechtlich als anfechtbar oder nichtig einzustufen ist, kann nur gerichtlich geklärt und daher vom MV Zürich nicht abschliessend beurteilt werden.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

- Obwohl nicht abschliessend beurteilt werden kann, ob die Vertragsänderung rechtlich als anfechtbar oder nichtig einzustufen ist, empfiehlt der MV Zürich den Mieter\*innen von Liegenschaften Zürich, die Vertragsänderung *nicht* vorsorglich anzufechten.
- Grund: Schriftliche Zusicherung der Liegenschaften Zürich an den MV Zürich, das Reglement bei *allen* Mieter\*innen nicht anzuwenden, wo es gerichtlich als nicht gültig erklärt wurde.
- Wenn also gerichtlich in einem einzelnen Anfechtungsverfahren festgestellt wird, dass die Vertragsänderung oder Teile davon nicht rechtmässig sind, wird diese Rechtsprechung auf *alle* Vertragsverhältnisse angewendet.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

- Somit haben Mieter\*innen, welche die Vertragsänderung nicht anfechten, keinen rechtlichen Nachteil.
- Hintergrund dieser Zusicherung: Mieter\*innen, welche die Vertragsänderung gemäss Rat des MV Zürich nicht anfechten, sollen nicht schlechter gestellt werden, als Mieter\*innen, welche die Vertragsänderung erfolgreich anfechten.
- Daher: Wenn bei einer Anfechtung ein Urteil ergeht, das wesentliche Elemente der Vertragsänderung als nicht rechtmässig erachtet, werden diese Elemente auch bei denjenigen Mieter\*innen nicht angewendet, die nicht angefochten haben.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

- Für die einzelnen Mieter\*innen gilt: Wenn keine Verletzung der neuen Vorschriften absehbar ist, lohnt sich eine individuelle Anfechtung, die rein aus vorsorglichen Überlegungen erfolgt, nicht.
- In diesem Fall ist es ratsam, andere Präzedenzfälle abzuwarten.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

- Ein Anfechtungsverfahren bedeutet nicht, dass das Reglement nicht angewendet wird.
- Es besteht die Chance, dass in einem Gerichtsverfahren festgestellt wird, dass die Vertragsänderung rechtsgültig mitgeteilt wurde und dass die neuen Regelungen als mit dem zwingenden Mietrecht vereinbar beurteilt werden.
- Weiter besteht die Möglichkeit, dass eine Kündigung des Mietvertrags aufgrund des neuen Mietreglements erfolgt, ohne dass direkt Bezug auf die Vertragsänderung genommen wird.

# Einseitige Vertragsänderung: Rechtliche Bedeutung

- **Daher: Keine Empfehlung seitens des MV Zürich, die Vertragsänderung vorsorglich anzufechten.**
- Eine Anfechtung ist *lediglich* in folgenden Fällen zu prüfen:
  - Aktuelle oder absehbare Unterbelegung
  - Aktuelle oder absehbare Überschreitung der Einkommens- & Vermögensgrenzen
- In diesen Fällen wird eine individuelle Beratung beim MV Zürich empfohlen.

# Beratungsangebot des MV

**Empfehlung: Lassen Sie sich beim MV Zürich beraten, falls Sie eine Anfechtung in Betracht ziehen.**

- Zeitnahe persönliche Beratungen innert Anfechtungsfrist
- Prüfung der Auswirkungen der Vertragsänderung auf die individuellen Verhältnisse
- Empfehlung Anfechtung ja/nein

# Beratungsangebot des MV

## Terminvereinbarung:

- Individuelle Termine für Fragen rund um die Vertragsänderung der Liegenschaften Zürich können ab sofort vereinbart werden.
- Frist für Anfechtung läuft am 24. September ab.
- Anmeldung für Beratungstermin 044 296 90 20 (9-12 Uhr und 13.30-17 Uhr)  
**Wichtig: Erwähnen, dass es sich um Fragestellungen rund um die Vertragsänderung der Liegenschaften Zürich handelt, damit die Beratung durch eine unserer Expertinnen erfolgen kann.**

# Unterlagen

Präsentation Webinar und FAQ mit Antworten auf eingereichte Fragen ab 4. September unter [www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)

## Weitere Unterlagen

1. Vermietungsverordnung (VGV)
2. Mietreglement
3. Stadtratsbeschluss Erlass Mietreglement vom 6. März 2019 (mit Erläuterungen)
4. Fragen und Antworten zum Mietreglement von Liegenschaften Zürich

[https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/vermietungen.html#reglemente\\_und\\_richtlinien](https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/vermietungen.html#reglemente_und_richtlinien)