

E-Mail nicht korrekt dargestellt? Klicken Sie bitte [hier](#).



NEWSLETTER

VEREIN GREEN BUILDING SCHWEIZ
NEWSLETTER 05/2018

Liebes Green Building Netzwerk

Ich habe die Sommerpause genutzt und eine Fülle von sehr interessanten Neuigkeiten aus der Welt der Schweizer Bau- und Immobilienbranche für Sie zusammengetragen.

Ich wünsche Ihnen – am besten bei einem kalten Getränk – freudige und informative Lesestunden.

CO2-EMISSIONEN VON HEIZUNGEN SINKEN LANGSAM

Die Emissionen der Verbrennung von Öl und Gas zu Heizzwecken gingen gemäss Bundesamt für Umwelt (Bafu) letztes Jahr um 1.9 Prozent zurück. Der Einfluss der Witterung wurde dabei mitberücksichtigt. Gegenüber dem Referenzjahr 1990 lag der CO2-Ausstoss aus Heizungen damit um 26.5 Prozent tiefer. Ohne Witterungsbereinigung schwanken laut

Bafu die CO₂-Emissionen aus Brennstoffen von Jahr zu Jahr stark. Daraus leitet das Bafu ab, dass der Gebäudepark, der etwa drei Viertel dieser Emissionen verursache, noch immer wesentlich fossil beheizt werde.

Bezugnehmend auf die laufende Revision des CO₂-Gesetzes stellt das Bafu fest, dass zur Zielerreichung des Klimaschutz-Übereinkommens von Paris eine Abnahme der fossilen Energieträger unumgänglich sei. Der Bundesrat hat sich diesbezüglich bei den Gebäuden besonders ambitionierte Ziele gesetzt: Die CO₂-Emissionen der Gebäudeheizungen sollen im Durchschnitt der Jahre 2026 und 2027 mindestens 50 Prozent unter dem 1990er Niveau liegen. Wird dieses Ziel nicht erreicht, dann wird der Bundesrat einheitliche Vorgaben für bestehende und neue Bauten einführen. Neubauten dürfen dann keine CO₂-Emissionen mehr verursachen. Somit wären ab dann Öl- und Gasheizungen verboten. Der Bundesrat scheint in seinem Übereifer wieder etwas über das Ziel hinauszuschiessen, denn die Umweltkommission des Nationalrats hält die Statuierung von Grenzwerten für Gebäude für verfrüht. Sie möchte den Kantonen bis 2030 Zeit geben, das Reduktionsziel von 50 Prozent zu erreichen. Frühestens Ende 2027 soll der Bundesrat landesweit einheitliche Standards vorschlagen dürfen.

Diese Auffassung vertritt auch der Hauseigentümergebietsschweiz (HEV). Gemäss den aktuellen Zahlen nehmen die Hauseigentümer ihre Verantwortung wahr und investieren in energetische Massnahmen. Bei gleichbleibendem Trend ist eine Absenkung um 50 Prozent bis 2030 im Gebäudesektor durchaus realistisch. Gemäss HEV sei der eingeschlagene Pfad auch in finanzieller Hinsicht sowohl für Mieter als auch für Eigentümer tragbar. Einziger

Wehrmutstropfen: Die kantonale Massnahmenumsetzung gestalte sich seit Jahren schleppend und habe mit der Ablehnung des Energiegesetzes in Solothurn einen weiteren Dämpfer erhalten.

(aus: NZZ-E-Paper vom 11.07.2018)

MODELLVORHABEN NACHHALTIGE RAUMENTWICKLUNG ALS ERFOLGREICHE «VERSUCHSLABORS»

Innovative und wirkungsvolle Ansätze für eine nachhaltige Raumentwicklung können auch mit dem Einsatz bescheidener Bundesmittel verwirklicht werden. Dies zeigt das «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014 - 2018». Dabei handelt es sich um ein vom Bund unterstütztes Projekt mit vielversprechenden Lösungsansätzen, massgeschneidert auf die Bedürfnisse der verschiedensten Regionen der Schweiz und prädestiniert als Instrument auf Bundesebene für die künftige Anpassung und Weiterentwicklung ihrer Politik sowie als Vorbild für ähnliche Projekte in anderen Regionen.

Im Kanton Uri suchte man mittels des Modellvorhabens nach Lösungen für die Unterbringung der zu erwartenden 1'500 zusätzlichen Arbeitskräfte, die sich rund um das neue Ressort der Andermatt Swiss Alps AG niederlassen werden. Bestehende Ferienwohnungen wurden zu attraktiven Hauptwohnsitzen umfunktioniert. Zudem wurden Gemeinden und Grundeigentümer ermuntert, zur Wiederbelebung des Dorfkerns beizutragen.

In Biel soll der gemeinnützige Wohnbau bis im Jahr 2035 von heute 15 auf 20 Prozent erhöht werden. Dafür wurde der

gesamte Bestand auf Herz und Nieren analysiert und für jede einzelne Liegenschaft eine entsprechende Empfehlung mit Handlungsansätzen entwickelt.

Mithilfe eines gemeinsamen Landschaftsprojekts fanden acht Gemeinden und zwei Kantone im Birstal zu einer gemeinsamen grenzüberschreitenden Planung. Aus den gewonnenen Erkenntnissen können wertvolle Rückschlüsse für künftige kommunale Planungsprozesse abgeleitet werden.

Das Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung macht deutlich: Wenn die richtigen Akteure auf der Grundlage eines respektvollen und transparenten Miteinanders zusammen kommen, dann kann mit relativ wenig finanziellem Einsatz viel erreicht werden. Das ist doch mal eine hoffnungsvolle Erkenntnis.

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie bitte den folgenden [Link](#).

Die Abschlussveranstaltung des nationalen Programms «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018» wird am 28. August 2018 in Bern stattfinden. Die Erkenntnisse aus den fünf Projekten des Themenschwerpunkts «Ausreichendes und bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen» werden im Rahmen eines Referats und eines Workshops vorgestellt. Weitere Informationen zur Abschlussveranstaltung finden Sie [hier](#).

DIE PLATTE KEHRT IN NEUER FORM ZURÜCK

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum rückt auf der politischen

Agenda so mancher europäischer Länder wie Deutschland, Grossbritannien oder Spanien vermehrt in den Fokus. Als Antwort auf diese Entwicklungen wird wieder über serielle Bauproduktion diskutiert. Vorfertigung und Rationalisierung sind die neuen alten Stichworte der Stunde.

Leider entwickelte sich das Image der sogenannten Platte in eine andere Richtung. Sie wurde nämlich zum Inbegriff für eine Rationalisierungsmanie. Im Grosssiedlungsbau der DDR wurde das industrielle Bauen zur Staatsdoktrin. Die uns allen bekannten Ergebnisse dieses Strebens nach Zentralisierung und Rationalisierung sind ernüchternd.

Eigentlich hat uns die Geschichte eine klare Botschaft hinterlassen: Architektur lässt sich nicht wie ein Auto herstellen! Umso mehr überrascht es nun, dass die Platte wieder interessant erscheint.

Die Herstellung von Häusern erfolgt heute meist immer noch nach altbewährtem Muster, indem die Konstruktion direkt vor Ort erstellt wird. Dies betrifft auch grosse Teile des Innenausbaus eines Gebäudes. Die Konsequenz daraus ist, dass sich der geringe Grad an Standardisierung während des ganzen Lebenszyklusses für spätere Modernisierungen erschwerend auswirkt, da für jedes Projekt wiederum massgeschneiderte und damit teure Lösungen entwickelt werden müssen.

Die sinnvolle Symbiose von Zentralisierung, Vorfertigung, Rationalisierung und architektonischer Einzigartigkeit erfordert einen Erfinder- und Tüftlergeist, wonach das Bauen aus der handwerklichen Tradition heraus in die Fabrikproduktion und in die schnelle Montage überführt werden kann.

Das erklärte Ziel ist, das industrielle Bauen in die nächste, höhere Realisierungsphase zu überführen und dies muss ohne Beeinträchtigung der Baukultur geschehen.

Nun sind die innovativen Köpfe der Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft gefragt: Zeigt uns, wie dies geht!

(aus: NZZ-E-Paper vom 17.07.2018)

BOTSCHAFT ZUR VOLKSINITIATIVE «MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN»

Die vom Bundesrat am 21. März 2018 verabschiedete Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wird voraussichtlich am 14. August dieses Jahres von der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats (WAK-N) behandelt.

Weitergehende Informationen finden Sie [hier](#).

BUNDESRAT BESCHLIESST SYNERGIEN BEIM BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 1. Juni 2018 den Umzug des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) nach Bern beschlossen. Die Massnahme ist Teil einer Reihe von strukturellen Reformen, deren Prüfung der Bundesrat in Auftrag gegeben hatte. Der Eigenaufwand des BWO soll dank Synergien mit einer anderen Verwaltungseinheit des WBF, einer effizienteren Nutzung von Büroflächen und dem Verzicht auf Aufgaben bis 2025 um bis zu rund 25 Prozent reduziert werden.

Weitergehende Informationen finden Sie [hier](#).

MONITORING ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN DER PERSONENFREIZÜGIGKEIT AUF DEN WOHNUNGSMARKT 2017

Die Schweiz ist auch 2017 ausreichend mit Wohnraum versorgt gewesen. Allerdings öffnet sich zunehmend die Schere zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt, was sowohl auf die Angebots- als auch die Nachfrageentwicklung zurückzuführen ist. Die Abnahme der Zuwanderung im 2017 zeigt Wirkung, wie eine Untersuchung im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt zeigt.

Weitergehende Informationen finden Sie [hier](#).

SHARING-ECONOMY-PLATTFORMEN: MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DEN SCHWEIZERISCHEN WOHNUNGSMARKT

Plattformen zur Wohnraumvermittlung sind in aller Munde, allen voran AirBnB. Und sie werden kontrovers diskutiert. Die Studie der Arbeitsgemeinschaft Hochschule Luzern und Interface Politikstudien für das BWO beschreibt Sharing-Ansätze im Wohnbereich und zeigt Szenarien für zukünftige Entwicklungen auf.

Lesen Sie dazu mehr [hier](#).

WEGLEITUNG FÜR GEMEINDEN ZU ONLINE-BEHERBERGUNGSPATTFORMEN (AIRBNB)

Nationalrätin Marchand-Balet hat eine Motion eingereicht, in welcher die Erarbeitung einer Wegleitung für Gemeinden über den Umgang mit Online-Plattformen für die Buchung und Vermietung von Unterkünften gefordert wird. Der Ratgeber soll den Gemeinden helfen, das geltende Recht anzuwenden, was die Vermarktung, die Einhaltung der Anforderungen, die Kontrolle sowie die Erhebung der Taxen und Steuern betrifft.

Gegenwärtig halten sich die Akteure in der Parahotellerie, namentlich die Benutzerinnen und Benutzer von AirBnB, nur sehr beschränkt an das geltende Recht. Diese Umgehung der Vorschriften hat hauptsächlich damit zu tun, dass dieses Geschäftsmodell mit herkömmlichen Kategorien wenig fassbar ist. Es braucht daher Informationen und es muss gehandelt werden, bevor der Staat gänzlich die Kontrolle über dieses Modell der Sharing Economy verliert.

Für weitere Informationen konsultieren Sie bitte den nachfolgenden [Link](#).

HYPOTHEKARISCHER REFERENZZINSSATZ BEI MIETVERHÄLTNISSEN BLEIBT BEI 1.5 PROZENT

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,5 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

Weitergehende Informationen finden Sie [hier](#).

KOMMISSION FÜR RECHTSFRAGEN DES NATIONALRATS PRÜFT FÜNF

PARLAMENTARISCHE INITIATIVEN ZUM MIETRECHT

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats hat mehrere parlamentarische Initiativen vorgeprüft, welche den missbräuchlichen Mietzins (Art. 269 ff. OR) sowie die Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 ff. OR) betreffen. Die Kommission hat beschlossen, den parlamentarischen Initiativen Feller (17.491), Egloff (17.493) und Nantermod (17.514 und 17.515) Folge zu geben. Für die parlamentarische Initiative Sommaruga (17.459) beantragt sie, keine Folge zu geben.

Weitergehende Informationen finden Sie [hier](#).

NATIONALE TAGUNG NETZWERK «LEBENDIGE QUARTIERE»: QUARTIERE IM WANDEL – CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN

Die nationale Tagung des Netzwerks «Lebendige Quartiere» – geleitet vom Schweizerischen Städteverband (SSV) im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) und des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) – hat am 21. Juni 2018 in Solothurn stattgefunden.

Die Veranstaltung widmete sich folgender Thematik: Die urbane Lebensqualität orientiert sich immer häufiger an einer qualitativ hochstehenden Quartiergestaltung. Quartierentwicklung gewinnt deshalb für viele Städte und Gemeinden vermehrt an Bedeutung. Haben sich das Leben und die Bedürfnisse im Quartier im Laufe der Jahre verändert? Wie hat sich die Quartierentwicklung verändert? Welche Rolle spielt die

Planung? Wie gehen Städte und Gemeinden mit dem Lebenszyklus eines Quartiers um? Werden Quartiere tatsächlich zu Dörfern in der Stadt? Wie prägen einzelne Quartiere die Identität einer Stadt?

Lesen Sie dazu mehr [hier](#).

GRENCHNER WOHTAGE 2018 IM ZEICHEN VON MODELLHAFTEN VORHABEN

Die im November 2018 stattfindenden 23. Grenchner Wohntage machen modellhafte Vorhaben aus der ganzen Schweiz zum Thema. Mit unkonventioneller Vorgehensweise und breit gefächerten Zusammenarbeitsformen werden die vorgestellten Projekte neue Wege beschreiten und so originelle Antworten auf aktuelle Fragestellungen im Bereich Wohnen vorstellen.

Weiterführende Informationen dazu finden Sie [hier](#).

SPRUNGBRETT WOHNUNGSBAU: COACHING FÜR EIN INNOVATIVES WOHNBAUPROJEKT IN FLUMS

Die gemeinnützige ProMiet AG fördert Innovationen im Wohnungsbau, indem sie Projekten eine Zeitlang einen Coach zur Seite stellt. Nun hat die Jury die erste Förderung in Form eines Coachings gesprochen. Gleichzeitig werden ab sofort neue Fördergesuche entgegen genommen.

Informieren Sie sich [hier](#) über dieses interessante Coachingmodell.

DER JAHRESBERICHT 2017 DES BUNDESAMTS FÜR WOHNUNGSWESEN IST DA!

Der BWO-Jahresbericht 2017 ist erschienen.

Sie finden diesen und weitere Informationen [hier](#).

«WARUM NICHT?» IST KEIN REZEPT FÜR DIE SCHWEIZ

Ich persönlich gehöre zu denjenigen Menschen, die ihre Liebe und tiefe Verbundenheit zu unserem Land – Der Schweizerischen Eidgenossenschaft – auf der Zunge trage. Dies tue ich nicht einfach nur so, ich tue dies, weil ich einfach unglaublich stolz und dankbar dafür bin, Schweizerin zu sein. Diese Verbundenheit mit meinen Wurzeln möchte ich mit meinen Mitmenschen teilen.

Selbstverständlich ist auch mir bewusst, dass wir nicht alles richtig machen, doch wir machen vieles ziemlich gut. Dies zeigt auch die Erkenntnis, wonach sich die Schweiz mit sechs Eigenschaften auszeichnet und die sie im Herzen Europas stark gemacht haben:

- Da wäre zum einen die halbdirekte Demokratie: Sie sorgt für höchstmögliche politische Legitimität.
- Die Machtteilung durch das Departementalprinzip in der Exekutive schafft Kontinuität.
- Die Konkordanz hat über Jahrzehnte die Reibungsverluste in der politischen Auseinandersetzung begrenzt.
- Der Föderalismus – oft das schwarze

Schaf, aber er sorgt für regionale Selbstbestimmung und fördert den regionalen Ausgleich.

- Wir sind klein aber fein und wir sind sehr gut international verflochten.
- Schliesslich zwingt uns die Grenznähe unseres kleinen Territoriums immer wieder zwischen Integration und Abgrenzung zu balancieren. Die ständige Wettbewerbssituation zwischen innen und aussen ist ein Fitnesscenter für Land und Leute.

Und dann ist da noch der Pragmatismus als Handlungsprinzip, den wir in der Schweiz so sehr lieben und mit dem wir bis jetzt auch gar nicht mal schlecht gefahren sind. Man spricht in diesem Zusammenhang von «Management by warum nicht», als Gegengewicht zur Statik der Kontinuitäten. Das Handlungsprinzip von Herr und Frau Schweizer ist geprägt von Kleinstädten und Streusiedlungen. Jeder kennt jeden, man schätzt kurze Wege und braucht dennoch den Abstand von- und zueinander. Das sind wir und daran ist nichts verkehrt. Dennoch stossen wir damit auch an Grenzen. Wir wachsen, sowohl bevölkerungszahlenmässig als auch wohlstandsmässig. Dadurch verändern sich die traditionelle Gliederung und auch das Landschaftsbild. Dabei hält die mentale Verfassung dem baulichen Wandel nicht immer Schritt.

Auch unsere Dörfer kämpfen mit der Diskrepanz zwischen Realität und Wahrnehmung oder Sehnsucht. Sie sind längst zu Bestandteilen grösserer und immer stärker vernetzter metropolitaner Zusammenhänge geworden.

Der politische Diskurs verdeutlicht das Problem: Die Zunahme der Bevölkerung und des Wohlstandes bringt unvermeidlich einen baulichen und landschaftlichen Wandel mit sich. Dieser

Wandel wird aber weder von der Politik noch von unseren Behörden der Bevölkerung als Möglichkeit nahe gebracht, nämlich als Chance, um das Gesicht des Landes proaktiv und bedarfsgerecht für die sich entwickelnde 10-Millionen-Schweiz zu gestalten. Da scheinen die Herrschaften wieder einmal masslos überfordert zu sein. Vielmehr verursacht das prognostizierte Wachstum Verlustängste und diese werden auch noch geschürt. Es schwingt immer die Vermutung mit, dass mit Neubauten per se eine Verschlechterung der Atmosphäre einhergeht. Diese Vorbehalte sind nicht unbegründet. Ich kenne viel zu viele Beispiele von schlecht realisierten Neubauprojekten und ich frage mich leider viel zu oft, was sich die Planer, Architekten und weitere involvierte Experten dabei bloss gedacht haben. Die Investoren halten sich grundsätzlich aus den Debatten raus. Sie handeln gewinnorientiert und versuchen, aus den gegebenen Rahmenbedingungen den grösst möglichen Nutzen herauszuholen. Ihnen stehen die baulichen Restriktionen der Gemeinwesen entgegen und es kommt immer mehr zu Sondernutzungsplanungen bei «Gegengeschäften». Dabei werden höhere bauliche Ausnützungen einzelner Grundstücke mit architektonischer Qualität oder anderen Zusatznutzen kompensiert.

Die Zauberformel seit der Revision des Raumplanungsgesetzes vor fünf Jahren heisst bauliche Verdichtung im Bestand, um die Ausdehnung des Siedlungsgebietes einzudämmen. So werden in den Städten Industrie- und Logistikbrachen überbaut und in den Dörfern werden Baulücken gefüllt. Wie aber die Zukunftsperspektive aussieht, wenn überall dort, wo Werkbänke gestanden und Schafe geweidet haben, nun neue Überbauungen stehen, darüber bestehen kaum Vorstellungen. Der Lausanner

Architekturprofessor Dieter Dietz hat im Jahr 2015 den Durchmesser der Berliner Ringbahn auf Zürich und das Glatttal übertragen. In Berlin leben in diesem 13-Kilometer-Kreis 1.3 Millionen Menschen, in Zürich sind es 550'000. Solche intellektuellen Ergüsse eignen sich hervorragend, um das theoretische Verdichtungspotenzial anschaulich darzustellen. Doch es zeigt ganz klar, dass die Theorie nichts mit der Praxis zu tun hat, denn Herr und Frau Schweizer wollen gar nicht so leben, wie unsere Kolleginnen und Kollegen an der Berliner Ringbahn. Was soll also wieder ein solcher Vergleich?

Genau da müssen wir ansetzen: Innere Verdichtung klar ja, aber nicht um jeden Preis und nicht zulasten unserer eigensinnigen und doch so wertvollen und zu erhaltenden Schweizer Grundsätze! Wohnen ist schliesslich ein Grundbedürfnis und ich möchte mich in den eigenen vier Wänden wohl fühlen. Also auch hier wieder der Appell an unsere innovativen Köpfe aus der Bau- und Immobilienwirtschaft: Lasst Euch was einfallen, vergesst dabei aber einfach nicht Eure Wurzeln!

(aus: NZZ-E-Paper vom 25.07.2018)

VERDICHTETES BAUEN IN ORTSZENTREN FÖRDERN, ABER WIE?

Wie die Faust aufs Auge passt der vom Bundesrat in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014 erstellte Bericht über bestehende und künftige Massnahmen des Bundes zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen.

Laden Sie sich den Bericht gleich [hier](#) herunter.

**DAS BUNDESGERICHT KLÄRT AUF:
ABGRENZUNG ZWISCHEN MIET- UND
DARLEHENSVERTRÄGEN SOWIE
ZWISCHEN LUXUS- UND GEWÖHNLICHER
WOHNUNG**

**1.Miete versus Leihe (BGer 4A_186/2017
vom 4. Dezember 2017)**

Gemäss einem im Jahre 1984 abgeschlossenen Mietvertrag vermietete die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine 4.5-Zimmer-Wohnung. 1987 kam es zu einem weiteren Vertragsabschluss zwischen den Parteien betreffend einer 5.5-Zimmer-Wohnung im gleichen Gebäude. 1990 wurde eine unterirdische Parkgarage gebaut. Seither verfügt die Beschwerdeführerin über drei ihr fix zugeteilte Parkplätze. Dabei wurde die Beschwerdeführerin nie aufgefordert, einen (zusätzlichen) Mietzins für die Nutzung dieser Parkplätze zu bezahlen. Die Mietzinse für die beiden Wohnungen blieben ebenfalls unverändert.

Im Jahre 2014 beschloss der Verwaltungsrat der Beschwerdegegnerin, zwei der insgesamt drei Parkplätze der Beschwerdeführerin neu zu vergeben. In der Folge kündigte die Beschwerdegegnerin die Miete der beiden Parkplätze.

Die Beschwerdeführerin gelangte gegen diese Kündigungen ans kantonale Mietgericht. Sie vertrat die Ansicht, dass die Parkplätze durch die bestehenden Wohnungsmieten mitumfasst seien (vgl. Art. 253a Abs. 1 OR). Aus diesem Grund können die beiden Parkplätze auch nicht Gegenstand einer separaten Kündigung sein. Die Beschwerdegegnerin machte ihrerseits geltend, die Parkplätze seien der Beschwerdeführerin kostenlos im Sinne

einer Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 ff. OR überlassen worden. Die erfolgte Kündigung sei deshalb rechtens erfolgt.

Die kantonalen Instanzen teilten die Auffassung der Beschwerdegegnerin und traten auf die Klage der Beschwerdeführerin nicht ein, da sie sich mangels Mietvertrag an die falschen Gerichte gewendet habe.

Das Bundesgericht hielt fest, dass im Falle einer Gebrauchsleihe ein rechtlich relevanter Zusammenhang zwischen den Parkplätzen und den Wohnungen dann besteht, wenn die Parkplätze der Hauptsache, d.h. den Wohnungen, funktionell dienen und nur wegen der abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen zum Gebrauch überlassen bzw. in Gebrauch genommen wurden. Dabei müssen die Parteien beider Mietverträge dieselben sein.

Das Bundesgericht stützte sich bei der vorliegenden Vertragsauslegung – mangels eindeutiger Bestimmung des übereinstimmenden wirklichen Willens der Vertragsparteien – auf das sogenannte Vertrauensprinzip.

Die kantonalen Vorinstanzen stützten ihre Ansicht, wonach die Parkplätze nicht Gegenstand eines Mietvertrages seien, auf insgesamt sieben Argumente:

1. Die Parkplätze seien nicht Bestandteile der Wohnungen, da sie im Zeitpunkt des Wohnungsbaus noch gar nicht existiert haben.
2. Die Beschwerdeführerin sei in den Mieterspiegeln nicht als Mieterin der Parkplätze aufgeführt, auch nicht mit dem Hinweis, dass der entsprechende Mietzins in der Miete der Wohnungen inbegriffen sei.
3. Die Beschwerdegegnerin habe den Wunsch geäussert, die

Wohnungsmietverträge nicht mit den Parkplätzen zu verbinden. Dies wurde von der Beschwerdeführerin anerkannt.

4. Nicht alle Mieter der Parkplätze wären auch Mieter der Wohnungen.
5. Mit Ausnahme der Beschwerdeführerin würden alle Mieter der Parkplätze auch einen separaten Mietzins für diese entrichten.
6. Dass die Beschwerdegegnerin für die Kündigung ein offizielles Mietformular verwendet hat, sei für sich genommen noch nicht entscheidend.
7. Die Beschwerdeführerin habe für die Nutzung der Parkplätze keinen Mietzins entrichtet.

Das Bundesgericht kommt nach einer umfassenden Auseinandersetzung mit diesen Argumenten zu folgender Schlussfolgerung: Ausschliesslich der unter 2. aufgeführte Punkt sei für die Beurteilung der Rechtsnatur der Parkplatzüberlassung relevant. Der Name der Beschwerdeführerin sei auf dem Mieterspiegel aufgeführt und zwar mit dem Hinweis, dass der Mietzins inbegriffen sei. Dies hätten die Vorinstanzen übersehen. Folglich seien die Parkplätze Gegenstand bzw. Bestandteil der Wohnungsmietverträge und die erfolgte Qualifikation als Gebrauchsleihe durch die Vorinstanzen sei willkürlich.

2. Luxuswohnung versus «gewöhnliche Wohnung» (BGer 4A_291/2017 vom 11. Juni 2018)

Das Bundesgericht befasste sich hier mit der Frage, ob eine 7-Zimmer-Wohnung in Basel als «luxuriöse Wohnung» im Sinne von Art. 253b Abs. 2 OR zu qualifizieren und wenn ja, ob der für die Wohnungsnutzung verlangte Mietzins missbräuchlich sei. Die Klärung des Begriffs der Luxuswohnung ist insbesondere von Bedeutung, da die

Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nach Art. 269 ff. OR auf die Miete von Luxusobjekten keine Anwendung finden.

Die Ausgangssituation gestaltete sich wie folgt: Die Beschwerdeführer schlossen 2005 mit der Beschwerdegegnerin einen Mietvertrag über eine 7-Zimmer-Wohnung in Basel ab. Im Jahre 2015 verlangten die Mieter eine Nettomietzinsherabsetzung infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes. Die Vermieterin lehnte eine Mietzinsherabsetzung ab und begründete ihren Entscheid mit dem Argument, dass sich der Mietzins deutlich unter dem orts- und quartierüblichen Durchschnitt befinde.

Die Parteien gingen vor Gericht und die kantonalen Instanzen qualifizierten das Mietobjekt nicht als Luxuswohnung, weshalb sie auch die Missbräuchlichkeit des Mietzinses prüften.

Das Bundesgericht statuierte, dass der Begriff «luxuriös» restriktiv auszulegen sei. Dabei muss eine Würdigung des Gesamteindrucks vorgenommen werden, bei der die Eigenheiten des konkreten Mietobjekts zu berücksichtigen seien. Die Schlussfolgerung des Bundesgerichts lautete dahingehend, dass das vorliegende Objekt nicht luxuriöser Natur sei bzw. die Vermieterin hätte nicht ausreichend darlegen können, weshalb es sich hierbei um ein Luxusobjekt handle.

Folglich überprüfte das Bundesgericht auch die von der Beschwerdeführerschaft vorgebrachte Missbräuchlichkeit des Mietzinses und eine allfällige Herabsetzung. Gestützt auf die Feststellung, wonach der quartierübliche Mietzins anhand eines Vergleichs mit «konkreten, tatsächlichen Gegebenheiten» zu erfolgen hat und unter

Berücksichtigung weiterer Kriterien hiess das Bundesgericht die Beschwerde teilweise gut und wies die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurück.

NEWS AUS DEM GREEN BUILDING

MITGLIEDERKREIS

Umbauen, erweitern, neu bauen: keine Pläne vorhanden – Was nun?

Kostengünstiger, schneller und fehlerfrei: Die digitale Erfassung von Gebäudedaten mit Laserscannern und anschliessender Verarbeitung zu dreidimensionalen Gebäudemodellen gewinnt beim Bauen im Bestand zunehmend an Bedeutung. Da der Umgang mit riesigen Datenmengen eine grosse Herausforderung darstellt, ist es für Hausbesitzer wichtig, mit Dienstleistern zusammenzuarbeiten, die über die notwendige Erfahrung verfügen. Unser Mitglied die Burkhalter Architekten AG aus Ittigen (BE) verfügt über die Firma CONSENS Facility Management AG über diese Mitarbeiter und das entsprechende Know-how im Bereich der digitalen Gebäudedatenerfassung mit Laserscannern. Hierzu arbeitet die CONSENS Facility Management AG mit BIM-fähiger Software zusammen, damit im 3-D-Modell noch weitere Informationen hinterlegt werden können.

Lesen Sie dazu mehr in der aktuellen Ausgabe des Berner Hauseigentümers, Nr. 7 Juli 2018, S. 129 ff.

KOMMENDE VERANSTALTUNGEN

SAVE THE DATE: Consens Herbstseminar 2018

Am 25. Oktober 2018 findet ab 13.30 Uhr in Ittigen, Kanton Bern das Consens Herbstseminar 2018 statt, zu welchem Sie ebenfalls ganz herzlich eingeladen sind.

**GEPLANTE GREEN BUILDING
HERBSTVERANSTALTUNG MIT JOËLLE
ZIMMERLI IM RAUM ZÜRICH**

Das Veranstaltungskonzept steht, die Terminfindung ist noch im Gange.

Geplant ist eine gemeinsame Veranstaltung für unsere Green Building Mitglieder, weitere Interessenten aus dem Green Building Kreis und für Interessierte aus dem Netzwerk von Frau Zimmerli. Thematisch werden wir die Verdichtungsthematik unter Beachtung von aktuellen individuellen und gesellschaftlichen Wohnbedürfnissen kritisch beleuchten. Im Zentrum stehen die Fragen: Wie will der Mensch heutzutage eigentlich wohnen und dienen die aktuellen und häufig beschworenen Verdichtungsprojekte wirklich den Bedürfnissen des Menschen oder sind sie einfach nur Mittel zum Zweck? Diesen Fragen gehen wir nach und zwar unter Einbezug von Frau Zimmerlis Studie «Akzeptanz städtischer Dichte 2018», des Landschaftsarchitekten Stefan Rotzler und weiteren inspirierenden Persönlichkeiten.

Die Details folgen in Kürze.

Mit hochsommerlichen Grüßen aus
Bundesbern
Ihre Sibylle Brunner, Office Manager &
Legal Adviso

Sie erhalten diese Mitteilung, weil Sie sich bei unserem
Newsletter-Service angemeldet haben.

[Um diesen Newsletter nicht mehr zu erhalten, können Sie
sich hier abmelden.](#)

Verein Green Building Schweiz, Elfenstrasse 19, CH-3006

Bern, Tel +41 (0) 31 356 57 70