

95.3589 - Interpellation:

### Hypotheken-Leitzins im Mietrecht

- Eingereicht von Baumberger Peter
- Einreichungsdatum 14.12.1995
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

### Eingereichter Text

Das Bundesgericht hat erst kürzlich wieder bestätigt, dass im Rahmen der unser Mietrecht dominierenden Kostenmiete (Art. 269a Bst. b bis e OR) auf den Hypothekenleitzins und nicht auf die individuelle Kostenstruktur der Vermieter abzustellen sei. Vermehrt publizieren die Banken jedoch keine Hypothekarzinsätze mehr, sondern verlangen individualisierte, risikogerechte Zinssätze. Vermehrt werden auch Festhypotheken abgeschlossen.

Ich ersuche deshalb den Bundesrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist es unter den dargestellten Umständen sinnvoll und überhaupt möglich, die Kostenmiete gemäss heutigem Mietrecht weiterzuführen?
2. Was soll anstelle des bisherigen Leitzinssatzes treten, und wer soll diese Bezugsgrösse bestimmen?
3. Hält es der Bundesrat allenfalls für richtig, die Höhe der Mietzinse von der finanziellen Bonität des Vermieters abhängig zu machen?
4. Zeigt die laufende Entwicklung bei der Finanzierung nicht ihrerseits, dass auch im Mietrecht letztlich nur der Markt zu befriedigenden, Angebot und Nachfrage ins Gleichgewicht bringenden Resultaten führen kann?

### Antwort des Bundesrates vom 14. Februar 1996

Die geltende Regelung mit pauschalen Überwälzungssätzen auf der Basis eines Hypothekarleitzinses (in der Regel desjenigen der Kantonalbank für 1. Hypotheken) bringt sowohl für Vermieter als auch für Mieter Vorteile. Vermieter können bei Hypothekarzinsänderungen den Mietzins in einem relativ einfachen Verfahren anpassen, während sie ohne diese Regelung den Umfang der Kostensteigerungen konkret nachweisen und in jedem Anfechtungsfalle die Liegenschaftsrechnung offenlegen müssten. Für die Mieter wiederum hat das Leitzins-Pauschalsatz-System den Vorteil, dass die Auswirkungen von Hypothekarzinsänderungen auf ihre Mietzinse einigermaßen abschätzbar sind. Die jüngste Entwicklung des Marktes für Mietwohnungen mit einer Verflüssigung beim Angebot und einem Mietzinsverlauf, der vermehrt auf die Wohnqualität des einzelnen Objektes abstellt, zeigt zudem, dass auch unter den geltenden Mieterschutzbestimmungen Marktmechanismen zum Spielen kommen; es handelt sich also dabei keineswegs um gegensätzliche Elemente.

Der Bundesrat ist daher zwar der Meinung, dass auf die heutige Regelung nicht ohne Not verzichtet werden sollte; doch ist er bereit zu prüfen, ob geltende Bestimmungen - es geht insbesondere um Artikel 13 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen - aufgrund von veränderten Strukturen bei der Hypothekarfinanzierung anzupassen wären oder gar grundlegend geändert werden müssten. Ebenso ist in diesem Zusammenhang auch die namentlich von Mieterseite geforderte Einführung eines geglätteten Hypothekarzinsatzes als Referenzsatz für die Mietzinsgestaltung einer näheren Prüfung zu unterziehen.

Die Eidgenössische Wohnbaukommission hat an ihrer Sitzung vom 15. Dezember 1995 beschlossen, den komplexen Bereich des Verhältnisses von Hypothekarzins und Mietzins aufgrund der aktuellen Marktlage zu prüfen und Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Eine kommissionsinterne Arbeitsgruppe wird, unter Federführung des Bundesamtes für Wohnungswesen, im Verlaufe des Jahres 1996 diese Arbeiten durchführen.

In diesem Rahmen werden auch die in der Interpellation aufgeworfenen Fragen im einzelnen geprüft.

**Erklärung Urheberin/Urheber:** nicht befriedigt

### **Chronologie:**

22.03.1996 NR Die Diskussion wird verschoben.

19.12.1997 Abgeschrieben, weil seit mehr als zwei Jahren hängig.