

96.3293 - Postulat:

Überwälzung der Renovationskosten im Mietrecht

- Eingereicht von Thanei Anita
- Einreichungsdatum 19.06.1996
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Der Bundesrat wird ersucht, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) dahingehend abzuändern,

dass die Kosten umfassender Ueberholungen in der Regel höchstens bis zu 50 Prozent als wertvermehrnde Investitionen gelten.

Begründung

Das Bundesamt für Statistik hat vor kurzem Studien zu Daten der eidgenössischen Volkszählung 1990 in einem Bericht „Wohnen in der Schweiz“ veröffentlicht. Das Material ist zugegebenermassen etwas veraltet, doch die daraus erkennbaren Tendenzen haben sich zwischenzeitlich noch verstärkt. Eine breite Bevölkerungsschicht hat demgemäss Wohnprobleme, entweder qualitativ in bezug auf die Wohnraumversorgung oder quantitativ in bezug auf den Mietzins.

Die Situation wird sich in den nächsten Jahren zuspitzen; vor allem wegen anstehender Renovationen. Der Gebäudebestand in der Schweiz ist alt. Mehr als die Hälfte der Wohnungen wurden vor 1960 erbaut. Wir stehen vor einer Renovationswelle. So wünschbar diese Renovationen sind, gilt es zu berücksichtigen, dass mit ihnen eine Reduktion an preisgünstigem Wohnraum erfolgen wird. Sie sind deshalb nur mit Begleitmassnahmen sozialverträglich.

Gemäss Untersuchungen sind im Regelfall bei umfassenden Sanierungen höchstens 30 Prozent der Investitionen wertvermehrend. In der heute geltenden Verordnung wird die gesetzliche Vermutung aufgestellt, die Kosten umfassender Ueberholungen gälten in der Regel zu 50 - 70 Prozent als wertvermehrnde Investitionen. Diese Bestimmung sollte die gelegentlich schwierige Aufteilung in werterhaltende und wertvermehrnde Arbeiten erleichtern und die Vermieter (auch im Interesse der Bauwirtschaft) zur Sanierung älterer Bauten ermuntern oder mindestens nicht davon abhalten. Unter Berücksichtigung aller Interessen - tragbare Wohnkosten, Ankurbelung der Bauwirtschaft, Kostendeckung für Vermieterschaft - rechtfertigt es sich heute, den Ueberwälzungssatz für den Regelfall auf 50 Prozent zu beschränken.

Stellungnahme des Bundesrates vom 21. August 1996

Renovationen kommt angesichts des hohen Durchschnittsalters des Immobilienbestandes immer mehr Bedeutung zu. Verschiedene Untersuchungen bestätigen diese Feststellung. Wertvermehrungen bei Renovationen berechtigen zu Mietzinserhöhungen. Zwischen den Problemkreisen Erneuerungsbedarf und Tragbarkeit der Mietzinse ist jedoch zu unterscheiden. Es wäre verfehlt, wegen möglicher Mietzinserhöhungen die nötigen Erneuerungen zu vernachlässigen. Bei überhöhten Wohnkosten sind hingegen, wie die Postulantin selber sagt, flankierende Massnahmen nötig, wie sie u.a. über das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) oder durch kantonale Hilfen erfolgen.

Je länger Renovationen hinausgeschoben werden, umso teurer sind sie. Das geht auch aus dem von der Postulantin angesprochenen Bericht des Bundesamtes für Statistik "Wohnen in der Schweiz" hervor. Es geht daher darum, alles

zu vermeiden, was die kontinuierliche Erneuerungstätigkeit erschwert. Das liegt im Hinblick auf die Kosten letztlich auch im Interesse der Mieterschaft.

In der vom 1. März 1975 bis 9. Mai 1976 gültigen Fassung der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (VMM) vom 10. Juli 1972 galten laut Artikel 10 Absatz 1 in der Regel 50 Prozent der Renovationen als wertvermehrend. Von 10. Mai 1976 bis 31. Dezember 1977 betrug die Pauschale 70 Prozent. Die seit dem 1. Januar 1978 gestützt auf Erfahrungswerte geltende Pauschale von 50 bis 70 Prozent wurde anlässlich der Mietrechtsrevision von 1990 in die neue Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 1 4 VMWG) übernommen. Die Pauschale kann jedoch entsprechend dem tatsächlichen Umfang der wertvermehrenden Renovationen erhöht oder gesenkt werden. Hinzu kommt, dass der Markt zur Zeit manchenorts nicht einmal die gesetzlich erlaubten Ueberwälzungsmöglichkeiten zulässt.

Angesichts des Erfordernisses, den Wohnungsbestand zu erneuern und der flexiblen geltenden Regelung, sieht der Bundesrat gegenwärtig keine Notwendigkeit für eine Änderung des heutigen Zustandes.

Erklärung des Bundesrates

Der Bundesrat beantragt, das Postulat abzulehnen.

Erklärung des Bundesrates vom 21. August 1996

Der Bundesrat beantragt, das Postulat abzulehnen.

Chronologie:

26.06.1998 Abgeschrieben, weil seit mehr als zwei Jahren hängig.