

97.1111 - Einfache Anfrage:

Neue Formen von Hypothekendarlehen und Mietrecht

- Eingereicht von Strahm Rudolf
- Einreichungsdatum 20.06.1997
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Für die Praxis zur Missbrauchsüberprüfung von Mieten gilt der marktübliche Hypothekarzinsatz für variable Althypotheken des örtlichen Marktleaders (in der Regel der Kantonalbank) als massgebend.

Mit der Einführung der Portfoliohypothek (UBS), der Eurohypothek (ZKB) und anderer neuerer Hypothekendarlehensformen mit stabilisierten oder geglätteten Zinsen wird der Zinssatz der 1. Hypothek der Kantonalbanken als Referenzsatz zunehmend weniger repräsentativ.

Wir fragen den Bundesrat, welche Folgerungen er daraus zieht, um im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Mietrechtsbestimmungen (Art. 269a OR) eine realitätsbezogenere Anwendung eines Referenzzinssatzes einzuführen?

Drängt sich allenfalls eine Erarbeitung von Empfehlungen oder Richtlinien zur Anwendung der neuen Zinssätze auf?

Ist der Bundesrat nicht auch der Meinung, dass es im volkswirtschaftlichen Interesse liegen würde, wenn geglättete oder generell weniger stark schwankende Hypothekarzinsen zur Anwendung gelangten?

Antwort des Bundesrates vom 27. August 1997

Ein Referenzsatz für den Hypothekarzinsatz ist weder im Gesetz (OR) noch in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verankert. Es trifft jedoch zu, dass die geltende, vom Bundesgericht entwickelte Gerichtspraxis auf den marktüblichen Hypothekarzinsatz für variable Althypotheken des örtlichen Marktleaders (in der Regel Kantonalbank) abstellt.

Die Vergangenheit hat zwar gezeigt, dass die Verwendung der variablen Sätze, die unter Umständen starken Schwankungen unterworfen sind, zu Spannungen und Umtrieben im Mietsektor führen kann. Andererseits bringt die Festlegung eines Referenzsatzes in der Praxis im Prinzip allen Beteiligten auch Vorteile: Der Vermieterschaft erleichtert er die Mietzinskalkulation und entbindet sie von der Pflicht, in jedem einzelnen Anfechtungsfall die gesamte Liegenschaftsrechnung offenzulegen; der Mieterschaft erlaubt der Referenzsatz überhaupt abzuschätzen, ob eine Mietzinsanpassung infolge Änderung des Hypothekarzinsatzes gerechtfertigt ist oder nicht; schliesslich ist der Referenzsatz für die Schlichtungsbehörden in Mietsachen sowie für die Gerichtsinstanzen von grossem Nutzen, weil dieser die Überprüfung der Rechtmässigkeit einer Mietzinsanpassung wesentlich erleichtert. Dieser Aspekt der Verfahrensökonomie ist nicht ausser acht zu lassen, erfolgen doch gesamtschweizerisch im Durchschnitt jährlich zwischen 30 000 bis 40 000 neue mietrechtliche Anfechtungen, welche erstinstanzlich von den Schlichtungsbehörden behandelt werden, die in der Regel aus nebenamtlichen Mitgliedern zusammengesetzt sind.

Die Idee, statt auf den Zinssatz für variable Hypotheken auf einen Glättungssatz abzustellen, wie ihn der Fragesteller vorgeschlagen hat oder wie er neu-

erdings - in modifizierter Form - von einzelnen Bankinstituten im Rahmen von neuen Hypothekarmodellen angewandt wird, erscheint an sich prüfenswert. Denkbar wäre auch ein Referenzsatz, der auf einer Kombination von verschiedenen Zinssätzen (z. B. Obligationenrendite, Libor-Satz, Hypothekarzinsatz) beruhen würde. Allerdings muss in jedem Fall eine Lösung gefunden werden, die substantielle Liquiditätsengpässe für die Vermieterschaft ausschliesst. Falls dies gelingt, kann die Anwendung von generell weniger stark schwankenden Referenzzinssätzen für mietrechtliche Belange ernsthaft in Betracht gezogen werden.

Eine Arbeitsgruppe des Bundesamtes für Wohnungswesen befasst sich zurzeit generell mit der Frage des Verhältnisses zwischen Hypothekarzinsen und Mietzinsen und trifft dabei auch Abklärungen zu den hier aufgeworfenen Fragen. Sie wird ihren Bericht demnächst vorlegen. Der Bundesrat wird aufgrund der Ergebnisse prüfen, welche Anpassungen vorzunehmen sind.