

Vernehmlassung Vorschlag Bundesrat für eine Mietrechtsrevision

Zürich, 10. März 2006

**Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband lehnt das dualistische System ab**

Vernehmlassung Bundsrat Vorschlag  
Mietrechtsrevision

Tel. Pressestelle: 043 243 40 42

**Im Vorschlag des Bundesrats für eine Mietrechtsrevision begrüsst der Schweizerische Mieterinnen und Mieterverband SMV den Schritt in Richtung Abkoppelung der Mieten vom Hypozins. Die Indexmiete könnte die preistreibende Wirkung des heutigen Rechts dämpfen. Das vorgesehene dualistische System für die Mietzinsgestaltung lehnt der SMV jedoch ab, da insbesondere bei einem knappen Wohnungsangebot nur für die Vermieter eine effektive Wahlmöglichkeit besteht. Der MV fordert eine Vereinfachung des Mietrechts.**

Diese Positionen für die Vernehmlassung fasste der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband mit den Dachverbänden der drei Landesteile SMV/D, ASLOCA und ASI an seiner Generalversammlung vom 3. März 2006 in Bern. An dieser wurde die Zürcher SP-Nationalrätin und Anwältin Anita Thanei für weitere zwei Jahre als Präsidentin bestätigt.

Die „freie Wahl der Parteien“ zwischen den beiden Modellen für die Mietzinsgestaltung (Indexmiete oder Kostenmiete) besteht nur theoretisch: In der Praxis werden die Mietenden als wirtschaftlich schwächere Partei insbesondere bei einem angespannten Wohnungsmarkt in den städtischen Ballungsgebieten der Entscheidung des Vermieters akzeptieren müssen. Das Mietrecht à la carte bietet je nach wirtschaftlicher Situation die entsprechenden Anreize: Bei einem wieder stärkeren Wirtschaftswachstum mit tiefer Teuerung ist das Kostenmodell sehr attraktiv, da tendenziell steigende Zinsen erwartet werden.

Gerade das vorgeschlagene Kostenmodell enthält jedoch die alten Schwächen der heutigen Kostenmiete: Mit dem neuen Durchschnittssatz aller Hypothekarforderungen würde der für die Mieten relevanten Zinssatz zwar schweizweit geregelt, an der Mietzinsentwicklung änderte sich indes nichts. Die bisher relevanten Leitsätze der Kantonalbanken entsprechen über die letzten 15 Jahre im Mittel relativ genau dem neuen Durchschnittssatz. Für die dringend erforderliche Stabilität der Mieten und für einen verstetigten Mietzinsverlauf fordert deshalb der SMV die Anpassung der Mieten an einen über fünf Jahre geglätteten Zinssatz. Die Pauschalen für den Teuerungsausgleich bei den Unterhalts- und Betriebskosten werden wegen der mietzinstreibenden Wirkung abgelehnt; die vorgesehene Verankerung in der Verordnung würde zu einer deutlichen Verschlechterung gegenüber dem heutigen Recht führen.

Die Mieterverbände akzeptieren die Anpassung der Mieten während der Mietdauer an die Entwicklung eines geglätteten Hypothekarzinses oder an einen Teil der Teuerung. Zwei völlig unterschiedliche Rechtssysteme für die Definition des Rechtsmissbrauchs lehnt der SMV dagegen ab, da sie zu einem massiven Abbau des heutigen Mieterschutzes führen: Im Indexmodell ist für die Definition des Missbrauchs die Vergleichsmiete vorgesehen, die einen Schritt in Richtung Marktmiete bedeutet und die bereits bei der letzten Mietrechtsabstimmung am 8. Februar 2004 aufgrund des erfolgreichen Referendums des SMV ein zentraler Grund für die Ablehnung war. Ein zentraler Mangel ist zudem, dass relative

Mietzinserhöhungen während der Mietdauer nicht mehr absolut überprüft werden können.

Der SMV schlägt eine einheitliche Überprüfung der Mieten auf ihren Missbrauch anhand der Bruttorendite vor. Dieses System bietet den MieterInnen einen gewissen Schutz vor überbordenden Mieten und den Vermietern eine angemessene Rendite. Mit dem Vorschlag könnte zudem das Mietrecht vereinfacht werden, eine zentrales Anliegen der Mieterverbände wie auch des Bundesrats bereits bei der letzten Revisionsvorlage.

Weiter fordert der SMV, dass Geschäftsmieten entgegen der Vorlage des Bundesrats den Schutzbestimmungen zwingend unterstellt werden. Die Anfechtung von Kündigungen sowie Mietzinsaufschlägen ist für viele KMUs, Handwerksbetriebe und selbständig Erwerbende von existentieller Bedeutung.

Ebenfalls kritisch äussert sich der SMV zu den Übergangsbestimmungen: Der im erläuternden Bericht anvisierte Referenzzinssatz zum Umstieg auf das Indexmodell von rund 4.5 Prozent ist viel zu hoch, da er für den grössten Teil der Mieterinnen- und Mieter die schon heute hohen Mieten ohne irgend eine Gegenleistung massiv verteuern würde,