

Einigung am runden Tisch der Sozialpartner im Mietwesen: Bundesrätin Doris Leuthard kündigt eine Vorlage für eine Mietrechtsrevision an

Tel: 043 243 40 42

Zürich, 13. November 2007

Durchbruch für ein besseres Mietrecht

Der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz begrüsst die Einigung in wesentlichen Punkten am runden Tisch der Sozialpartner im Mietwesen für eine Revision des Mietrechts. Mit der Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins wird die Mietzinsentwicklung künftig moderater verlaufen und Missbräuche bei den Mietzinsanpassungen massiv einschränken. Bundesrätin Doris Leuthard hat heute angekündigt, möglichst bald eine entsprechende Gesetzesvorlage vorzulegen.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D) ist hocherfreut, dass am runden Tisch der Sozialpartner im Mietwesen eine Einigung für die Eckpunkte einer Revision des Mietrechts gefunden wurde. Die Mieter- und Vermieterorganisationen einigten sich darauf, die Mieten vom Hypothekarzins abzukoppeln. Die Mieten dürfen neu während der Mietdauer nur noch an die Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Bei wertvermehrenden Investitionen des Vermieters bei Umbauten und Sanierungen dürfen die Mieten aufgrund des neuen Durchschnittszinssatzes aller Hypothekarforderungen erhöht werden, wie er in der neuen Verordnung zum Mietrecht definiert wird, die nächstes Jahr in Kraft treten soll. Der SMV/D begrüsst die einjährige Sperrfrist für die Überwälzung von wertvermehrende Investitionen, falls diese bei Vertragsabschluss nicht angekündigt wurden.

Mietzinserhöhungen bei Handänderungen der Mietliegenschaft sind im Gegensatz zum heutigen Recht nicht mehr zulässig.

Der SMV/D hat sich seit Jahren für die Abkoppelung der Mieten und für eine Indexmiete eingesetzt. Der vorliegende Kompromiss ist tragfähig und bedeutet trotz Zugeständnissen der Mieterseite in vielen Bereichen eine erhebliche Verbesserung für die Mietenden. Denn in der Vergangenheit wirkte sich die Koppelung der Mieten an den Hypozins stark mietzinstreibend aus. Hypozinserhöhungen wurden umgehend an die Mietenden weitergegeben, Senkungen dagegen nicht oder nur ungenügend. Dieser Mechanismus hat nach einer Studie des Büro Bass¹ zu einer jährlichen Umverteilung von Mietenden zu den Vermietern in Milliardenhöhe geführt.

Neben dem Hypozins können bereits heute ein Teil der Teuerung sowie gestiegene Unterhaltskosten auf die Mieten überwält werden – und dazu noch wertvermehrende Investitionen. Dieses System mit mehreren Erhöhungsgründen führt zu sehr hohen Mieten und ist auch kompliziert. Eine Kontrolle von Mietzinserhöhungen ist deshalb oft schwierig. Klar ist: Ein einfacheres Mietrecht ist für die Mietenden ein besseres Mietrecht, weil es besser kontrollierbar und somit weniger missbrauchsanfällig ist.

Gemäss Einigung des runden Tisches soll der Anfangsmietzins neu anhand von wissenschaftlich anerkannten Statistiken überprüft werden können. Das stellt für die Mietenden im Vergleich zum heutigen Recht eine wesentliche Verbesserung dar, da die Anfechtung von Anfangsmietzinsen endlich möglich wird. Heute scheitert sie an der Beweishürde zu Lasten der Mietenden.

Auf Grund der Einigung am runden Tisch in wesentlichen Punkten geht der SMV/D davon aus, dass diese Eckpunkte für eine Mietrechtsrevision vom Par-

¹ Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS): Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz, Nov. 2006 Zwischen 1989 und 2006 betrug die Umverteilung 46 Milliarden Franken.

lament übernommen wird. Er dankt allen Beteiligten, dass dieser Durchbruch für ein besseres Mietrecht möglich wurde.

Für Auskünfte:

- Anita Thanei, Präsidentin, 079 634 47 18
- Sarah Brutschin, Co-Präsidentin MV Baselland 078 638 81 84
- Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin 079 204 78 24
- Michael Töngi, stellv. Geschäftsleiter: 043 243 40 42