

Bundesrat eröffnet Vernehmlassungsverfahren für eine Mietrechtsrevision

Die Mieten müssen möglichst rasch von Hypozins abgekoppelt werden

Tel: 043 243 40 42

Zürich, 27. Februar 2008

Heute hat der Bundesrat beschlossen, Vorschläge für eine Mietrechtsrevision in die Vernehmlassung zu schicken. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D) begrüsst die vorgesehene Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins. Mit dem vorgeschlagenen Indexmodell wird die Mietzinsentwicklung voraussehbarer und Missbräuche bei Mietzinsanpassungen werden massiv eingeschränkt. Der SMV/D hofft, dass die Vorlage rasch in Kraft treten wird.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz begrüsst es, dass der Bundesrat die am runden Tisch der Sozialpartner im Mietwesen am 13. November 2007 ausgehandelte Mietrechtsrevision in die Vernehmlassung schickt. Danach können die Mieten während der Mietdauer nur noch an die Teuerung angepasst werden, ausgenommen bei wertvermehrenden Investitionen der Vermieter. Ein erheblicher Vorteil für die Mieterinnen und Mieter ist, dass Mietzinserhöhungen bei Handänderungen der Mietliegenschaft im Gegensatz zu heute nicht mehr zulässig sind.

Der SMV/D hat sich seit Jahren für die Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins eingesetzt. In der Vergangenheit wirkte sich die Koppelung der Mieten an den Hypozins stark mietzinstreibend aus, da Hypozinserhöhungen umgehend an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben wurden, Senkungen dagegen nicht oder nur ungenügend.

Mit der vorgeschlagenen Revision kann ein weiterer Mangel des heutigen Mietrechts behoben werden: Neben dem Hypozins können ein Teil der Teuerung (40 Prozent) sowie gestiegene Unterhaltskosten auf die Mieten überwältigt werden, was ebenfalls mietzinstreibend wirkt. Die Teuerung bei den Unterhaltskosten wird von den Vermietern vielerorts als mietrechtlich nicht vorgesehene und vom Bundesgericht nicht zugelassene jährliche Pauschale von einem halben bis zu einem ganzen Prozent auf die Mieten geschlagen. Bei einer tiefen Teuerung führen diese beiden Mietzinsanpassungen dazu, dass die Mieten zu weit mehr als 100 Prozent indexiert sind. Die vorgeschlagene Revision für eine neue Mietzinsgestaltung ist im Vergleich zum heutigen Recht für die Mieterinnen und Mieter besser, weil sie transparenter, besser kontrollierbar und somit weniger missbrauchsanfällig ist.

Der Vernehmlassungsentwurf sieht - gestützt auf die Einigung an runden Tisch - vor, dass der Anfangsmietzins einer Mietwohnung an Hand von wissenschaftlich anerkannten Statistiken überprüft werden kann. Diese Änderung stellt für die Mietenden eine wesentliche Verbesserung dar: Die hohen Beweishürden des heutigen Rechts bergen hohe Prozessrisiken und halten Mieterinnen und Mieter von einer Anfechtung des Anfangsmietzinses ab.

Die Statistiken für die Vergleichsmiete sollen nach den Vorschlägen des Bundesrats von einer Arbeitsgruppe erarbeitet werden, wobei bestehende Statistiken von Kantonen oder Gemeinden übernommen werden können. Der SMV/D wird sich in dieser Gruppe dafür einsetzen, dass die Vergleichsmieten den Anforderungen entsprechen, für den gesamten Wohnungsmarkt repräsentativ zu sein.

Beilage:

- Factsheet Mietrechtsrevision

Für weitere Auskünfte:

- Anita Thanei, Präsidentin: 079 634 47 18
- Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin: 043 243 40 42 , 079 209 78 24