

06.07.2005 - 15:42 Uhr

HEV Schweiz: Erneuter Versuch einer Mietrechtsrevision?

Zürich (ots) -

Die Empfehlung der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW) für einen erneuten Anlauf zur Änderung des Mietrechts geht in die richtige Richtung. Der Entscheid über die Lancierung der Vorlage liegt nun bei Bundesrat Deiss.

Von Mieter- wie Vermieterseite wird das geltende Recht - aus diversen Gründen - immer wieder kritisiert. Die Eidgenössische Kommission empfiehlt dem Bundesrat einen erneuten Anlauf für eine Mietrechtsrevision zu nehmen. Das Stimmvolk hatte 2003 und 2004 kurz nacheinander zuerst der Volksinitiative des Mieterverbandes für eine krasse Verschärfung des Mietrechts mit 67%-Neinstimmen eine deutliche Abfuhr erteilt. Danach wurde auch der Gegenvorschlag einer Mietrechtsrevision von Bundesrat und Parlament (und damit eine Abkoppelung von den Hypothekarzinsen) mit rund 64% Nein-Stimmen verworfen.

Die Kommission hat dieser Situation Rechnung getragen und bei ihrem Vorschlag die Lehren aus den beiden Volksabstimmungen vom Mai 03 und vom Februar 04 gezogen. Die Parteien sollen vom Gesetz nicht auf ein bestimmtes System zur Mietzinsanpassung gezwungen werden. Die Mietzinsen werden jedoch nicht dem freien Spiel des Marktes überlassen. Das Gesetz legt zum Schutz der Mieter die Grenzen für das Anpassen der Mieten fest, den Parteien wird aber für die Wahl des Modells zur Mietzinsgestaltung mehr Freiraum gelassen. Die Parteien können sich beim Mietvertragsabschluss entweder für die Kostenmiete (d.h. die Anpassung der Mieten an Kostenveränderungen) oder die Ausrichtung der Mieten nach der Teuerung entscheiden. Das Kostenmodell ist ähnlich dem heutigen Recht, wird zur Berücksichtigung an die veränderte Lage auf dem Hypothekarmarkt aber optimiert: Massgebend sollen nicht mehr die variablen Zinsen der Kantonalbank, sondern der durchschnittliche Zins aller Hypotheken gemäss Erhebung der Nationalbank sein. Die Überprüfung der Missbräuchlichkeit würde im Kostenmodell ausschliesslich anhand der Bruttorendite erfolgen. Im Modell der Teuerungsanpassung würde die Missbrauchsüberprüfung ausschliesslich nach den Mieten für vergleichbare Mietobjekte erfolgen. Die vorgeschlagene Lösung der Kommission würde gegenüber dem heutigen Recht eine Klärung und mehr Transparenz bringen. Das heutige Recht ist daher so kompliziert, weil es Kosten- und Marktelement in undurchsichtiger Weise miteinander verknüpft. Der neue Vorschlag würde demgegenüber eine klare Trennung bringen, indem in jedem Mietverhältnis ausschliesslich das vereinbarte System zur Anwendung käme.

Der Kommissionsvorschlag berücksichtigt auch, dass der Mietwohnungsmarkt keine einheitliche Eigentümerstruktur hat: Die überwiegende Zahl der Mietobjekte gehört Privaten (ca. 60%), daneben gibt es Genossenschaften, institutionelle Anleger etc. Die privaten Eigentümer und Genossenschaften sind stark von den Finanzierungskosten abhängig; Hypozinsen stellen für sie den grössten Kostenpunkt dar. Es ist daher wichtig, dass private Vermieter und Genossenschaften die Mieten an Veränderungen des Hypothekarzins anpassen können. Institutionelle Vermieter, wie Pensionskassen benötigen dagegen keine Hypotheken zur Finanzierung, die Ausrichtung der Mieten nach der Teuerung ist daher für ihre Verhältnisse das angemessenere System. Der HEV Schweiz hält den Kommissionsvorschlag daher auch im Sinne eines Interessenausgleiches für prüfenswert.

Der Hauseigentümergebiet Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der schweizerischen Hauseigentümer; der Zusammenschluss von über 265'000 Personen aus der deutschen Schweiz. Er setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn-, Wohnungs- und Grundeigentums in unserem Land ein.

Kontakt:

HEV Schweiz
Monika Sommer
Vizedirektorin HEV Schweiz
Tel. +41/44/254'90'20

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100492995> abgerufen werden.