

04.09.2014 - 13:24 Uhr

HEV Schweiz: Formulkrieg schafft keine Transparenz

Zürich (ots) -

Formularzwänge sind der falsche Weg, um Mietpreissteigerungen anzugehen. Nötig ist viel-mehr eine reichhaltige Auswahl an genügend Wohnungen, damit die Wohnungssuchenden eine Auswahl haben. Der Schweizerische Mieterverband fordert die Einführung eines schweizweiten Formularzwangs bei der Vermietung von Wohnungen. Heute müssen Kündigungen, Mietzinserhöhungen und andere Ver-tragsänderungen mit amtlich genehmigten Formularen erfolgen. Der Mieterverband will neu in der ganzen Schweiz auch die Vertragsfreiheit bei Abschluss von Mietverträgen behindern. Der Anfangs-mietzins soll nicht mehr unabhängig vom Mietzins im früheren Mietverhältnis ausgehandelt werden dürfen. Dafür wird ein neuer Formularzwang geschaffen, mit Deklarationspflicht des früheren Mietzins und einer juristisch hoch komplizierten Begründungspflicht für den Vermieter. Dies führt zu einer wei-teren einseitigen Beschränkung der Vermieterrechte; hat aber auch negative Auswirkungen für die Mieter. Das geltende Mietrecht schottet die Bestandesmieten vom Markt ab: in einem bestehenden Mietver-hältnis kann der Vermieter den Mietzins nur unter strengen, standardisierten Vorgaben an Kostenver-änderungen anpassen. Dies führt zu einem künstlichen Tiefhalten der Mietzinse während der Geltung eines Mietvertrags. Die Möglich-keit, bei einem Neuabschluss eines Mietvertrags mit dem Mieter einen Mietzins auszuhandeln, der im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegt bzw. dem Ver-mieter eine angemessene Rendite erlaubt, ist absolut zentral für ein gutes Funktionieren des Miet-wohnungsmarktes. Ohne dieses Heranführen an den tatsächlichen Marktpreis werden die Investitio-nen in den bestehenden Mietwohnraum zurückgefahren, zum Schaden der Wohnungssuchenden. Dringend notwendig ist daher die Behebung der Unzulänglichkeiten des geltenden Mietrechts, so namentlich in Zusammenhang mit der Berechnung der angemessenen Rendite sowie der Beweisbar-keit der Orts- und Quartierüblichkeit im Sinne der beiden hängigen parlamentarischen Vorstösse von NR Olivier Feller und NR Hans Egloff. Die Rechtsprechung hat die Anwendung der beiden zentralen Grössen an ökonomisch unrealistische Werte und nicht praxistaugliche Beweisanforderungen ge- knüpft und damit das Gesetz faktisch ausgehebelt. Statt diese Problematik durch eine undifferenzier-te, landesweite Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses noch massiv zu verschärfen, sollte der Gesetzgeber Abhilfe zu schaffen. Für Transparenz braucht es keine schweizweit neuen Formulardeklarationen. Der Mieter hat bereits heute das Recht - wenn es ihn interessiert - den Mietzins des Vormieters zu erfragen. Transparenz über die Ortsüblichkeit eines Mietzinses für eine bestimmte Wohnungsart in einem Gebiet besteht auch heute bereits: Jeder Interessierte kann sich diese auf den gängigen Plattformen verschaffen. Diese zeigen auf, zu welchem Mietzins vergleichbare Mietwohnungen angeboten werden. Durch Formulare wird keine einzige neue Wohnung geschaffen. Nötig ist nach Ansicht des HEV Schweiz vielmehr eine Liberalisierung der Bau- und Planungsgesetze. Marktkonforme Massnahmen zur Siedlungsverdichtung setzen auf bauliche Verdichtung und eine höhere Ausnutzung in bestehen- den Bauzonen. Dies fördert den Wohnungsbau in den Zentren. Dadurch wird zum Vorteil der Woh-nungssuchenden das Wohnungsangebot vergrössert, was den Druck auf die Mieten senkt.

Kontakt:

HEV Schweiz

Ansgar Gmür, Direktor, Tel. 079 642 28 82

Monika Sommer, stv. Direktorin, Tel. 044 254 90 20

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100760924> abgerufen werden.