

13.05.2016 - 17:08 Uhr

HEV Schweiz: Gegen Formularzwänge und für Rechtssicherheit

Zürich (ots) -

Zusätzliche Formularzwänge schaden dem Wohnungsmarkt. Nötig sind Investitionsanreize zur Schaffung einer reichhaltigen Auswahl an genügend Wohnungen, damit die Wohnungssuchenden eine Auswahl haben. Zudem gilt es bei der Untermiete Missbräuche zu vermeiden und Rechtssicherheit zu schaffen. Der HEV Schweiz ist erfreut, dass die Rechtskommission des Nationalrates diesen Grundsätzen Rechnung getragen hat.

Der Bundesrat will durch eine Revision des Mietrechts in der ganzen Schweiz die Vertragsfreiheit bei Abschluss von Mietverträgen behindern. Es soll ein Formularzwang beim Abschluss eines neuen Mietvertrags geschaffen werden. Darauf ist der Mietzins des früheren Mieters zu deklarieren. Ist der Mietzins im neuen Vertrag höher, so hat der Vermieter einer juristisch hoch komplizierten Begründungspflicht nachzukommen. Der Mieter kann den neuen Mietzins akzeptieren und hernach innert 30 Tagen den vereinbarten Anfangsmietzins anfechten. Die Aushandlung des Anfangsmietzinses unabhängig von einem früheren Mietverhältnis würde dadurch beeinträchtigt. Dies führt zu Unsicherheit über die Einhaltung einmal unterschriebener Verträge und stellt eine weitere einseitige Beschränkung der Vermieterrechte dar; hat aber auch negative Auswirkungen für die Mieter. Die Rechtskommission hält diesen Vorschlag für kontraproduktiv und ist nicht darauf eingetreten. Der HEV Schweiz hofft, dass der Nationalrat dem Antrag seiner Kommission folgt.

Vordergründig will der Bundesrat mit der Formularpflicht die Transparenz des Mietwohnungsmarktes erhöhen. Es ist allerdings offensichtlich, dass das eigentliche Ziel dieser Massnahme die Zementierung der Bestandesmieten ist. Die Verbindlichkeit der vertraglich festgelegten Anfangsmietzinse soll durch die Förderung der gerichtlichen Anfechtung durch die Mieterschaft untergraben werden. Problematisch ist ausserdem, dass im Anfechtungsverfahren aufgrund der bundesgerichtlichen Vorgaben praxisferne Beweisanforderungen gestellt werden. Die Berechnung der angemessenen Rendite führt aufgrund der Verwendung der historischen Erwerbspreise zu ökonomisch unsinnigen Werten und der Nachweis der orts- und quartierüblichen Mieten scheitert daran, dass es die geforderten fünf fast identischen Mietobjekte gar nicht geben kann, da jede Mietwohnung anders ist. Damit werden die Gerichte die angefochtenen Anfangsmietzinsen selbst festlegen.

Mit der schweizweiten Formularpflicht würde die gerichtliche Mietrechts-Praxis zur ökonomisch man-gelhaften Kostenmiete auch für die Neufestlegung der Mietzinse zementiert. Dies hätte schwerwiegende negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, wie eine Studie von Prof. Borner und Dr. Bodmer deutlich aufzeigt. Die Investitionen in den bestehenden Mietwohnraum würden zurückgefahren, so dass weniger Wohnungen zur Vermietung stünden - zum Schaden der Wohnungssuchenden. Dringend notwendig ist daher die Behebung der Unzulänglichkeiten des geltenden Mietrechts, namentlich in Zusammenhang mit der Berechnung der angemessenen Rendite sowie der Beweisbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit.

Rechtssicherheit bei der Untermiete

Erfreulicherweise hat die Rechtskommission eine parlamentarische Initiative von NR Hans Egloff zur Vermeidung missbräuchlicher Untermieten unterstützt. Untervermietungen werden häufig verschwiegen und das Recht der Untermiete zweckentfremdet gebraucht. Günstige Wohnungen werden von Mietern teils während Jahren gewinnbringend an diverse Untermieter weiter vermietet, ohne dass der Vermieter etwas davon weiss. Der Vorstoss will die Unzulänglichkeiten der geltenden Praxis beheben und mit klaren Vorgaben Rechtssicherheit schaffen.

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch