

29.09.2017 - 10:06 Uhr

HEV Schweiz: Für zeitgemässe und praktikable Mietzinsregeln

Zürich (ots) -

Heute wurden drei parlamentarische Initiativen zur Modernisierung der Mietzinsvorschriften im Nationalrat eingereicht. Diese bezwecken, die komplizierte und veraltete Berechnung des zulässigen Ertrags auf dem investierten Kapital des Vermieters anzupassen und die Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit zu vereinfachen. Die parlamentarischen Vorstösse ermöglichen dem Parlament, die Mietzinsregeln im Gesetz zu klären. Heute sind diese weitgehend von einer praxisfernen und komplizierten Rechtsprechung diktiert.

Art. 109 der Bundesverfassung beauftragt den Bund, Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen. Die wesentlichen Mietzinsregeln werden heute jedoch nicht durch den Gesetzgeber, sondern durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimmt. Dies liegt daran, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zentrale Fragen offenlassen. Das Bundesgericht hat hierzu im Laufe der Jahrzehnte eine unübersichtliche Vielfalt von einzelfallbezogenen Vorgaben gemacht. Dies ist nicht zuletzt unter dem Aspekt der Gewaltenteilung problematisch.

Die vom Bundesgericht bestimmten Regeln sind grundsätzlich nicht mehr zeitgemäss. Sie sind ökonomisch unrealistisch und immens kompliziert. Dank des gesunden Menschenverstandes der meisten Mieter und Vermieter funktioniert der Mietmarkt heute weitgehend - trotz des Mietrechts. Leidtragende sind jedoch die betroffenen Mieter, Vermieter, Schlichtungsbehörden und Gerichte, welche sich im komplizierten praxisfeindlichen Dschungel der Rechtsprechung zu-rechtfinden sollen. Die gesetzlichen Bestimmungen müssen Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen schützen, ohne Investitionen in den Wohnungsbau durch Private sowie Pensionskassen und andere institutionelle Anleger unattraktiv zu machen. Eine dem Risiko angemessene Verzinsung der Investitionen ist daher unabdingbar. Ein grosses Angebot an gut unterhaltenen Wohnungen ist der beste Mieterschutz.

Diesem Zweck dienen die drei parlamentarischen Initiativen der Nationalräte Hans Egloff (SVP/ZH), Olivier Feller (FDP/VD) und Daniel Fässler (CVP/AI).

Der Vorstoss von NR Feller verlangt zur Berechnung des zulässigen Ertrags klare und ökonomisch realistische Regeln im Gesetz. Die bundesgerichtlichen Vorgaben aus einer Vielzahl komplizierter Entscheide seit dem Jahre 1986 sollen vereinfacht werden. Dem Vermieter soll eine maximal zulässige Verzinsung seiner investierten Mittel von 2% über dem Referenzzinssatz gewährt werden.

Mit dem Vorstoss von NR Egloff soll die Orts- und Quartierüblichkeit für beide Vertragsparteien praktikabel gemacht werden. Die bundesgerichtlichen Vorgaben sind derart überspitzt, dass die nötigen Vergleichsobjekte heute nur mit immensem Aufwand gefunden werden. Meist überfordert der Beweis die Betroffenen. Auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte ist die Anwendung heute eine Zumutung.

Der Vorstoss von NR Fässler will sodann die Gleichwertigkeit der gesetzlichen Mietzinsregeln wiederherstellen. Denn die Vermischung von Kostenmiete und orts- bzw. quartierüblichen Mietzinsen widerspricht der Intentionen des Gesetzgebers und ist nicht sachgerecht. Mit einer gesetzgeberischen Klarstellung können komplizierte, langwierige und teure Verfahren über die Beweisregeln vermieden werden.

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100807473> abgerufen werden.