

07.11.2018 - 12:08 Uhr

HEV Schweiz: Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit praxistauglich machen

Zürich (ots) -

Die Rechtskommission des Ständerates hat diverse Vorstösse zur Modernisierung der Mietzinsvorschriften behandelt. Sie unterstützte einen Vorstoss zur Stärkung von Treu und Glauben beim Abschluss von Mietverträgen. Zudem will sie den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit vereinfachen. Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst diese beiden Entscheide der Ständeratskommission.

Ein orts- und quartierüblicher Mietzins ist gemäss Gesetz nicht missbräuchlich. Das Gesetz legt allerdings nicht fest, wie man die orts- oder quartierüblichen Mietzinsen erheben muss. Das Bundesgericht hat derart übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt, dass die nötigen Vergleichsobjekte heute nur mit immensem Aufwand - oder überhaupt nicht - gefunden werden können. Meist überfordert der Nachweis die Betroffenen. In der Regel verliert jene Partei den Prozess, welche die Beweislast für Orts- resp. Quartierüblichkeit trägt. Eine Gesetzesregel, deren Anwendung von der Rechtsprechung faktisch verunmöglicht wird, ist rechtsstaatlich bedenklich. Um die gesetzlich vorgesehene Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit der Mietzinsen wieder praktikabel zu machen, sind die Kriterien für den Vergleich im Gesetz festzulegen. Der HEV Schweiz begrüsst es, dass die Rechtskommission des Ständerates einen Vorstoss von NR Egloff mit diesem Ziel unterstützt hat.

Anfechtung zur Verhinderung von Missbräuchen

Das Mietrecht gibt einem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten. Dies stellt einen massiven Eingriff in das im Schweizer Vertragsrecht geltende Prinzip von Treu und Glauben dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Wer eine Vereinbarung brechen will und seinem Vertragspartner einen anderen Preis (tieferen Mietzins) für dessen volle Leistung aufzwingen will, soll dies nur tun können, wenn er den Vertrag aus einer Zwangslage heraus abgeschlossen hat. Mieter, die in einem zumutbaren Umkreis keine für sie tragbare Wohnung finden, können dies aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. Ihr Anfechtungsrecht wird durch den Vorstoss nicht eingeschränkt. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren "ausnutzen" will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden. Der Zweck der gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen ist der Schutz vor Missbräuchen und nicht eine generelle Umverteilung zulasten der Vermietenden. Dem hat die Rechtskommission des Ständerates Rechnung getragen und einen Vorstoss zur gesetzlichen Präzisierung der Anfechtungsvoraussetzungen unterstützt. Die Rechtskommission des Nationalrates kann nun einen entsprechenden Gesetzesvorschlag ausarbeiten.

Umfassende Überprüfung der Mietzinsregeln

Ein weiterer Vorstoss mit dem Zweck, die heutigen unübersichtlichen, komplizierten und ökonomisch unrealistischen Regeln des Bundesgerichts zur Berechnung der zulässigen Rendite zu vereinfachen und den wirtschaftlichen Aktualitäten anzupassen, hat die Kommission abgelehnt. Die Kommission hat stattdessen eine Kommissionsmotion zur generellen Prüfung der Mietzinsregeln verabschiedet. Der HEV Schweiz bedauert dies: Die Überarbeitung der Renditeberechnung wäre zielführend und liesse sich in einem einzigen Gesetzesartikel umsetzen. Umfassende Projekte zur Mietzinsgestaltung wurden dagegen seit Inkrafttreten des Mietrechts 1990 immer wieder in Angriff genommen und sind ohne Ausnahme gescheitert.

Kontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100821901> abgerufen werden.