

20.03.2019 - 15:09 Uhr

## HEV Schweiz: HEV Schweiz hält «umfassendes Mietzinsprojekt» für nicht zielführend

Zürich (ots) -

Die geltenden Mietzinsregeln sind kompliziert, praxisfern und veraltet. Diese Schwächen lassen sich einfach durch wenige Anpassungen im Gesetz beheben. Umfassende Mietrechtsprojekte sind dagegen in den letzten Jahren stets gescheitert. Der HEV Schweiz setzt auf die zügige Umsetzung der hängigen konkreten Vorstösse zur Verbesserung der Ortsüblichkeit und Rendite sowie zur Stärkung von Treu und Glauben im Mietrecht. Die neue Motion für ein umfassendes Regelungsprojekt hält der Verband für unrealistisch. Der Ständerat hat eine Motion verabschiedet, welche vom Bundesrat verlangt, dass er die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung einer umfassenden Überprüfung unterzieht und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine Änderung des Obligationenrechts im Bereich Miete und Pacht unterbreitet.

### Illusorische Umsetzung umfassender Mietzinsprojekte

Seit Inkrafttreten des Mietrechts 1990 wurden immer wieder umfassende Projekte zur Änderung der Mietzinsgestaltung in Angriff genommen. Sie sind ohne Ausnahme gescheitert.

Die geltenden Mietzinsregeln sind zwar problematisch. Diese Problematik lässt sich jedoch durch eine zielgerichtete Klarstellung der Begriffe im Gesetz relativ einfach beheben. Es geht dabei um die formellen Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie die Regeln zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses im Anfechtungsverfahren. Zu diesem Zweck wurden bereits drei konkrete pa. Iv. eingereicht:

- Treu und Glauben bei der Mietvertragsvereinbarung soll gestärkt werden. Die Möglichkeit zur Anfechtung des vertraglich vereinbarten Mietzinses soll bestehen bleiben. Sie soll aber nur in Ausnahmefällen möglich sein, nämlich, wenn sich der Mieter aufgrund einer Notlage zum Abschluss des Vertrags gezwungen sah, weil er kein anderes zumutbares Mietobjekt fand. Ein Vorstoss mit einem klaren Vorschlag hierfür wurde bereits von beiden Rechtskommissionen unterstützt.
- Die Regeln zum Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses sollen für beide Vertragsparteien praktikabel gemacht werden, damit die Bestimmung in der Praxis anwendbar wird. Eine parlamentarische Initiative für eine einfache Umsetzung hierfür wurde bereits von beiden Rechtskommissionen unterstützt.
- Das Gesetz soll klare und ökonomisch realistische Regeln zur Berechnung des zulässigen Ertrags festlegen und dies nicht den Gerichten überlassen. Die Überarbeitung der Renditeberechnung wäre zielführend und liesse sich in einem einzigen Gesetzesartikel umsetzen. Die Rechtskommission des Nationalrates hatte einen einfachen Vorstoss hierfür bereits unterstützt.

Statt ein erneutes umfassendes Gesetzgebungsprojekt im Bereich Mietzinsgestaltung zu lancieren, sollten die bestehenden Regeln situativ im Sinne der drei obgenannten Vorstösse verbessert werden. Dies lässt sich in einem vernünftigen zeitlichen Rahmen realisieren. Der HEV Schweiz setzt sich daher weiterhin für die zügige Umsetzung dieser Vorstösse ein: Lieber Nägel mit Köpfen als ein weiteres umfassendes Mietrechtsprojekt auf Halde.

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](mailto:info@hev-schweiz.ch)