

24.06.2022 - 17:41 Uhr

Rechtskommission setzt Schranke gegen missbräuchliche Untermiete / Unnütze Formularvorgaben sollen aufgehoben werden.

Mediencommuniqué HEV Schweiz: (ots) -

Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Mehrheit der Rechtskommission des Nationalrates die Praxisprobleme bei der missbräuchlichen Untermiete und die unsinnige Formvorgabe bei der Unterzeichnung der Mietformulare beheben will. Zudem will die Kommission dem heute vielfach nur schwer durchsetzbaren Nutzungsrecht des Eigentümers besser Rechnung tragen. Der bestehende Rechtsanspruch des Erwerbers, sein Eigenheim zu bewohnen, soll nicht länger Illusion bleiben.

Die Rechtskommission des Nationalrates befasste sich mit mehreren parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht, die zum Teil bereits vor 7 Jahren eingereicht wurden! Nun hat die Kommission hierzu endlich eine Gesetzesrevision zuhanden des Nationalrates verabschiedet.

Untermiete mit klaren Spielregeln

Die Kommission will die gehäuft auftretenden missbräuchlichen Untermieten vermeiden. Die Untermiete soll weiterhin zulässig bleiben. Missbräuche gilt es aber zu verhindern. Mieter müssten bereits nach geltendem Recht die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Vermieter werden heute jedoch über Untervermietungen sehr häufig (trotz gesetzlichem Gebot) nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden ihnen vorenthalten. Vielfach erfährt der Vermieter erst aufgrund von Reaktionen durch Nachbarn von einer Überbelegung durch unbekannte Hausbewohner oder von (steten) Personenwechseln in der Mietwohnung. Der Mieter selbst ist vielfach seit langem nicht mehr in der Mietwohnung und hat keine Rückkehrabsicht. Will der Vermieter durch eine Kündigung klare Verhältnisse schaffen, scheitert er häufig an den "schwammigen geltenden Regeln". Die nun verlangte Gesetzesrevision soll daher klare, praxistaugliche Regeln schaffen. Nur so lassen sich Missbräuche wirksam verhindern.

Mechanisch nachgebildete Unterschriften auf Mietformular zulassen

Liegenschaftsverwaltungen/Vermieter müssen Mietzinsanpassungen (zB. nach einer Sanierung oder Zinsänderung) in grosser Zahl ausführen. Sie können die "amtlichen" Formulare heute nicht mit der eingescannten Unterschrift ausdrucken, sondern müssen jedes Formular einzeln eigenhändig unterzeichnen! Diese handschriftliche Unterzeichnung aller Formulare bringt dem Mieter nicht den geringsten Nutzen. Ob das Formular von Hand unterzeichnet ist oder die mechanisch reproduzierte (gescannte) Unterschrift des Vermieters trägt, hat für den Mieter keinerlei Änderung seines Schutzes zur Folge. Der HEV ist daher erfreut, dass die Rechtskommission mit einer einfachen Gesetzesanpassung die schikanöse Regelung beheben will.

Eigentümer soll sein Eigenheim auch nutzen können

Heute muss der Erwerber einer Mietliegenschaft die bestehenden Mietverträge übernehmen. Es werden ihm folglich von Gesetzes wegen bestehende Verträge aufgezwungen, zu deren Abschluss er nie etwas zu sagen hatte. Dies ist besonders stossend, wenn jemand eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus als Eigenheim - oder ein Geschäftslokal für seinen Betrieb - kauft oder erbt. Der Gesetzgeber war sich dieser Härtesituation bewusst. Das geltende Mietrecht gesteht dem neuen Eigentümer einer Mietliegenschaft daher ein ausserordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er dringenden Eigenbedarf zur Nutzung seines Eigenheims oder seiner Geschäftsräume geltend machen kann. Die geltenden Vorgaben zur Durchsetzung dieses Rechts sind jedoch äusserst dornenreich und lassen Eigentümer vielfach verzweifelt scheitern. Der HEV Schweiz hofft, dass die Gesetzesvorlage der Kommission eine wirksame Verfahrensbeschleunigung bringt.

Ablehnung neuer Hürden für Sanierungen und unrealistischer Kontrollapparate

Abgelehnt hat die Kommission zwei neue schädliche Vorstösse von Mieterverbands-Exponenten: Der eine Vorstoss verlangt eine 180-Grad-Wende beim Schweizer Mietrecht. Statt Mieterschutzrechte, über deren Ausübung der Mieter selbst entscheidet, soll ein staatliches Mietzinsdiktat eingeführt werden. Dies führt zu einer Entmündigung der Mietvertragsparteien. Mieter können heute bereits eine Überprüfung der Mietzinsen im kostenlosen Anfechtungsverfahren verlangen. Es braucht keine staatlich orchestrierte periodische Überprüfung der Mietrenditen in der Schweiz. Zudem will der Vorstoss die Missbrauchsprüfung einzig gestützt auf die Rendite erlauben. Dies ist gesetzeswidrig, denn ein orts- bzw. quartierüblicher Mietzins ist nicht missbräuchlich, sondern zulässig. Bei Altbauten ist die Renditeberechnung gemäss Bundesgericht sogar schlicht unmöglich. Die staatliche Renditeprüfungen würden zudem enormen administrativen Aufwand verursachen. Es müssten laufend die Renditen von den Mieten von 2,3 Millionen Mieterhaushalten auf ihre Missbräuchlichkeit überprüft werden! Der zweite Vorstoss fordert bei umfassenden Überholungen von Mietbauten die Beschränkung der Überwälzung der Kosten auf die Mietzinsen. Bei umfassenden Gebäudesanierungen ist die Zerlegung aller Arbeiten in werterhaltende und wertvermehrnde Elemente unmöglich. Vermieter sind daher auf eine Pauschale angewiesen. Die heute geltende Pauschale berücksichtigt, dass auch eine Ersatzinvestition eine Komfortsteigerung und Verbesserung mit sich bringt. Die geforderte Senkung der Pauschale hätte äusserst negative Folgen auf die - auch ökologisch gewünschte - Sanierungsquote. Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Rechtskommission die beiden Vorstösse ablehnte.

Pressekontakt:

HEV Schweiz:

aNR Hans Egloff, Präsident 079 474 85 39

Markus Meier, Direktor 079 602 42 47

Monika Sommer, Stv. Direktorin 044 254 90 20

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100891608> abgerufen werden.