

13.12.2022 - 15:06 Uhr

Nationalrat lehnt immensen Kontrollapparat bei Mietliegenschaften ab

Zürich (ots) -

Der Nationalrat hat heute die Einführungen eines immensen staatlichen Kontrollapparates für die komplizierte Errechnung und Prüfung von Renditen in Mietliegenschaften abgelehnt. Bei Altliegenschaften wären diese Berechnungen gemäss Bundesgericht ohnehin nicht anwendbar. Der HEV Schweiz begrüsst die Ablehnung dieses immens aufwendigen und kostspieligen Unterfangens. Der Mieterschutz ist mit bestehenden Prüfmöglichkeiten im kostenlosen Schlichtungsverfahren bereits gut ausgebaut.

Der Nationalrat hat einen Vorstoss von NR Jacqueline Badran, Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, für eine regelmässige Überprüfung der erzielten Renditen für Eigentümer von Mietwohnungen abgelehnt.

Der HEV Schweiz begrüsst diesen Entscheid. Im Mietrecht gibt es heute mehrere Vorgaben gegen missbräuchliche Mieten und einen gut ausgebauten Mieterschutz:

- Der *Anfangsmietzins* wird von den Mietvertrags-Parteien gemäss der im Schweizer Recht geltenden Vertragsfreiheit festgelegt. Mieter werden bei Notlagen oder bei erheblich höherem Anfangsmietzins gegenüber dem Vormieter durch das Recht des Anfangsmietzins vor Missbräuchen geschützt.
- Auch im *bestehenden Mietverhältnis* sind Mieter geschützt: Bei einer Kostensenkung (Hypothekarzinsen) kann eine Mietzinssenkung verlangt werden, falls der Vermieter nicht nachweist, einen ungenügenden Ertrag zu erzielen (Art. 270a OR). Zudem kann der Mieter jede Mietzinserhöhung - zum Beispiel infolge wertvermehrender Investition - anfechten und prüfen lassen.

Mit offiziellem Formular werden die Mieter auf dieses Anfechtungsrecht hingewiesen. Das Anfechtungsverfahren bei der Schlichtungsbehörde ist kostenlos.

NR Badran fordert seitens des Mieterverbandes eine Umkehrung im Schweizer Mietrecht. Statt Mieterschutzrechte, über deren Ausübung der Mieter selbst entscheidet, soll ein staatliches Mietzinsdiktat eingeführt werden. Dies führt zu einer Entmündigung der Mietvertragsparteien. Es braucht keine staatlich orchestrierte periodische Überprüfung der Mietrenditen in der Schweiz. Zudem will NR Badran die Missbrauchsprüfung einzig gestützt auf die Rendite erlauben. Dies ist gesetzeswidrig, denn ein orts- bzw. quartierüblicher Mietzins ist nicht missbräuchlich und zulässig (Art. 269a Bst. C OR). Diese Tatsache wird auch in der vom Mieterverband verbreiteten sogenannten Studie BASS vernachlässigt. Diese erhebt nicht die mietrechtlich zulässigen Mietzinsen, sondern hypothetische Mieten in einem renditedominierten System, basierend auf Annahmen.

Die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) breit angelegte Evaluation von gfs.bern vom Juni 2021 hat klar gezeigt, dass die überragende Mehrheit der Mieter mit dem geltenden Mietrecht zufrieden ist. Zudem geben die Privathaushalte in der Schweiz gemäss den Ergebnissen der Haushaltsbudgeterhebung des BFS durchschnittlich einen Siebtel ihres Bruttoeinkommens für Wohnen und Energie aus. Dies ist seit über 10 Jahren der Fall. Es mangelt ihnen nicht an Kaufkraft.

Die staatliche Renditeprüfungen würden zudem enormen administrativen Aufwand verursachen. Es müssten die Renditen von den Mieten von 2,3 Millionen Mieterhaushalten auf ihre Missbräuchlichkeit überprüft werden! Ausserdem müsste man Zugang zu Informationen haben, die durch das Datenschutzgesetz geschützt sind, damit die berechnete Rendite ermittelbar ist.

Pressekontakt:

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