

27.06.2023 - 17:23 Uhr

Untermiete gestatten, aber Missbräuche verhindern

Zürich (ots) -

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) begrüsst, dass die Rechtskommission des Ständerates die Praxisprobleme bei der Untermiete beheben will. Das Recht zur Untermiete soll bestehen bleiben. Mit den klaren Regeln kann die missbräuchliche Ausnutzung der Untermiete bekämpft werden. Missbräuchlicher Ausnutzung und Vertuschung wird jedoch mit klaren Regeln ein Riegel geschoben. Die Kommission hat zudem weitere Mietrechtsänderungen zu Formvorschriften und Eigenbedarf des Eigentümers zur Nutzung der eigenen Wohnung oder Geschäftslokals beraten. Zudem will sie den Renditesatz bei steigenden Zinsen prüfen.

Klarere Regeln für Untervermietungen

Mit der verabschiedeten Änderung im Mietrecht sollen künftig missbräuchliche Untermieten durch Verschleierungstaktik der Mieter wirksamer verhindert werden können. Heute missbrauchen Mieter leider ihre günstigen Mietwohnungen immer wieder, um damit Geschäfte zu machen. Sie verlangen von Untermietern horrend hohe Untermieten, indem sie 40%, 50%, oder noch höhere Zuschläge auf den Mietzins machen, den sie selbst dem Vermieter bezahlen. Dies ohne Zustimmung des Vermieters. Häufig wird dem Untermieter auch rechtswidrig das Anfangsmietzinsformular vorenthalten, so dass dieser ahnungslos über den horrenden Aufschlag ist. Leider lässt sich die Wahrheit ohne Dokumente in einem Verfahren gut verschleiern. Neu sollen die Bedingungen des Untermietvertrags dem Vermieter schriftlich mitgeteilt werden müssen und auch die Bewilligung dazu soll schriftlich erfolgen. Damit herrscht für beide Parteien Rechtssicherheit. Das Recht zur Untermiete wird mit diesem Entscheid des Nationalrates nicht beschränkt. Für redliche Mieter bedeutet dies keinerlei Einschränkung.

Nutzung der eigenen Wohnung oder des eigenen Geschäftslokals bleibt Illusion

Gemäss Gesetz kann ein Eigentümer zwar den Mietvertrag kündigen, wenn er Eigenbedarf für die Nutzung des Mietobjektes hat. Heute dauert es jedoch häufig Jahre, bis der Neuerwerber endlich seine eigene Wohnung oder seinen eigenen Gewerberaum nutzen kann. Die nun unterstützte Gesetzesänderung stellt nach Einschätzung des Hauseigentümerverbandes allerdings keine wirksame Lösung dar. Es fehlt an einem raschen Verfahren. Ein Entscheid kann durch alle Gerichtsinstanzen gezogen und jahrelang hinausgezögert werden. Auch die Erstreckungsmöglichkeit des Mietverhältnisses - trotz Eigenbedarf für die Nutzung der eigenen Wohnung oder des eigenen Betriebs von maximal vier (eigene Wohnungen) oder gar sechs Jahren (eigenes Geschäftslokal) machen die Durchsetzung des Anspruchs auf Eigennutzung zur Illusion.

Zulassung der "mechanischen" Unterzeichnung der Mietzins-Formulare.

Der HEV Schweiz begrüsst sodann, dass die Kommission mechanische Formularunterzeichnung (Faksimile-Unterschrift) zulassen will. Damit kann Verwaltungsaufwand eingespart werden, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt wird. Im 21. Jahrhundert sollte die Möglichkeit zur Faksimile-Unterschrift eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein.

Kommission will Renditesatz bei steigenden Zinsen prüfen lassen

Die Kommission will den Bundesrat mit der Prüfung des zulässigen Renditesatzes bei einem Referenzzinssatzes ab 2,25% beauftragen. Hierfür hat das Bundesgericht noch keine Regelung festgelegt. Dringlichkeit besteht nicht, da der mietrechtliche Referenzzinssatz noch deutlich tiefer ist und erst sehr verzögert auf Hypothekarzinsänderung reagiert. Im Gegensatz dazu müssen die Eigentümer die Hypothekarzinserhöhungen der Banken viel schneller verkraften. Dennoch unterstützt der HEV Schweiz eine Regelung des Renditezuschlags in der Mietrechtsverordnung des Bundesrates (VMWG). Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Festlegung per Verordnung auf ökonomisch realistischen und fundierten Grundlagen von Experten-Empfehlungen beruht - und eine ausgewogen abgestufte Festlegung des Renditezuschlags erfolgt, die sich im Rahmen des vom Bundesgericht vorgegebenen Zielbandes bewegt (Zuschlag von 2% bei einem Referenzzins bis 2%; Zuschlag von 0,5% bei sehr hohen Zinsen von ca. 5.5%). Fundierte Vorschläge aus der Rechtslehre für eine abgestufte Skala je nach Zinshöhe gibt es bereits.

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100908851> abgerufen werden.