

17.11.2023 - 18:05 Uhr

Nachweis der orts- und quartierüblichen Mieten ermöglichen

Zürich (ots) -

Die Rechtskommission des Nationalrates hat zu zwei Mietrechtsänderungen eine Vernehmlassungs-Vorlage beschlossen: Erstens soll für die Mietparteien und Gerichte der Nachweis der orts- und quartierüblichen Mietzinsen in einem Verfahren erleichtert werden. Zweitens soll die Vertragstreue bei Mietverträgen gestärkt werden. Nur wer in einer Notlage einen Mietvertrag unterschrieben hat, soll den vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins im Nachhinein anfechten können. Der Hauseigentümergebund Schweiz unterstützt die beiden Anliegen.

Bereits vor Jahren hatten die Rechtskommissionen des National- sowie des Ständerates zwei Vorstösse von aNR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, unterstützt, welche die Behebung von Praxisproblemen in mietrechtlichen Verfahren fordern. Der HEV Schweiz ist erfreut, dass die Rechtskommission des Nationalrates die Umsetzung der Vorstösse nun mit zwei Gesetzesvorschlägen konkret angeht.

Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten praxistauglich machen

Die Orts- oder Quartierüblichkeit der Mieten dient der Missbrauchsprüfung in einem Verfahren, beispielsweise wenn die Mietpartei den vereinbarten Anfangsmietzins im Nachhinein anfechtet. Vereinfachte praxistaugliche Regeln zum Nachweis der ortsüblichen Mietzinse dienen daher sowohl Mietern als auch Vermietern, Schlichtungsbehörden und Gerichten. Gemäss Gesetz gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Das Gesetz legt allerdings nicht fest, wie die Orts- und Quartierüblichkeit zu bestimmen ist. Die Gerichte haben daher die Anforderungen an den Beweis der Vergleichbarkeit von Objekten generell so hoch angesetzt, dass der Beweis in der Praxis gar nicht mehr zu erbringen ist. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, wo der beweisbelasteten Partei (je nach Verfahren der Mieter oder Vermieter) der Nachweis der Orts- bzw. Quartierüblichkeit gelang. Die Orts- und Quartierüblichkeit wurde von der Rechtsprechung faktisch aus dem Gesetz gekippt. Dies ist rechtsstaatlich bedenklich und verletzt die Gewaltenteilung. Im Gesetz sollen daher praktikable Kriterien für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit festgelegt werden. Der Vorschlag sieht hierfür einfache Kategorien vor, um die Mietobjekte zu vergleichen. Als Alternative sollen bewährte, wissenschaftlich anerkannte statistische Erhebungen zugelassen werden.

Anfechtung des Anfangsmietzinses für Mieter in Notlage

Das Bundesgericht hatte vor einiger Zeit einen Entscheid des Obergerichts Zürich aufgehoben und festgehalten, dass der Mieter den vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins in einem Gebiet mit sogenanntem "Wohnungsmangel" immer anfechten kann, auch wenn er selbst Gutverdiener ist und es in der Umgebung genügend andere Wohnungen zur Auswahl hatte und er folglich in keinerlei Zwangslage zum Abschluss des Mietvertrags war. Ein solcher Eingriff in die Vertragstreue geht weit über den Missbrauchsschutz hinaus und ist ungerecht. Der nun unterstützte Vorstoss verlangt daher eine gesetzliche Klarstellung: Ein Mieter - der den im Mietvertrag vereinbarten Anfangsmietzins nachträglich anfechten will, muss dartun, dass sich der sogenannte "Wohnungsmangel" auf ihn persönlich tatsächlich auswirkte. Dies lässt sich aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche verhindert. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren "ausnutzen" will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.

Der HEV Schweiz wird sich in der Vernehmlassung für einen praxistauglichen Missbrauchsschutz einsetzen.

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/100000982/100913577> abgerufen werden.