

20.12.2023 - 16:51 Uhr

## Transparenz dank ortsüblicher Mietzinsen und Stärkung der Vertragstreue

Zürich (ots) -

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) hat ein Vernehmlassungsverfahren zur Umsetzung von zwei parlamentarischen Initiativen zur Mietrechtspraxis eröffnet. Damit soll endlich der Nachweis der orts- und quartierüblichen Mietzinsen in einem Mietzins-Verfahren praxistauglich gemacht werden. Dies dient Mietern, Vermietern und den Schlichtungsbehörden. Die zweite Vorlage will die Vertragstreue stärken. Ein abgeschlossener Mietvertrag soll für beide Parteien verbindlich sein. Wer in einer Notlage einen Mietvertrag unterschrieben hat, weil er keine andere zumutbare Wohnung fand, soll jedoch den Anfangsmietzins trotz erfolgter Zustimmung im Nachhinein anfechten können. Der Hauseigentümergebiet Schweiz unterstützt die Anliegen und wird die vorgeschlagenen Gesetzesanpassungen kritisch prüfen.

Die beiden Vernehmlassungsentwürfe der nationalrätlichen Rechtskommission basieren auf parlamentarischen Vorstössen, welche bereits vor langer Zeit eingereicht wurden. Der eine im Jahre 2016, der andere als Reaktion auf einen Bundesgerichtsentscheid im Jahre 2017. Die Behauptung des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz, es handle sich bei diesen Vorstössen um eine "Konzertierte Salamiaktion der Immobilien-Lobby" ist absurd und billige politische Stimmungsmache. Es entspricht dem normalen parlamentarischen Alltag, dass in Vorstössen einzelne Anliegen zu einer konkreten gesetzlichen Änderung aufgegriffen werden. So werden denn auch von dem Mieterverband nahestehenden Kreisen im Parlament am Laufmeter Vorstösse - teils mit immer wieder den gleichen Forderungen zur Aushebelung von Eigentümerrechten und zur Schikane der privaten Vermieter - eingereicht.

### Nachweis der orts- und quartierüblichen Mietzinsen erleichtern

Gemäss Gesetz gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Die Orts- oder Quartierüblichkeit dient der Missbrauchsprüfung in einem Verfahren, z.B. wenn der Anfangsmietzins im Nachhinein angefochten wird. Der vereinfachte Nachweis dient daher sowohl den Mietern als auch den Vermietern, den Schlichtungsbehörden und den Gerichten. Die Gerichte haben die Anforderungen an den Beweis der Vergleichbarkeit von Objekten jedoch so hoch angesetzt, dass ein solcher Beweis in der Praxis nicht mehr zu erbringen ist. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, wo der Nachweis der Orts- bzw. Quartierüblichkeit gelang. Die Rechtskommission des Nationalrates will mit ihrem Gesetzesentwurf nun endlich realistische Kriterien für solche Nachweise im Gesetz festlegen. Dies mittels einfacher Kategorien zum Vergleich konkreter Mietobjekte und wissenschaftlich anerkannter statistischer Erhebungen. Dank eines solchen Nachweises könnten die Mietvertragsparteien, Schlichtungsbehörden und Gerichte in einem Verfahren die Zulässigkeit oder eben auch die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses durch transparente Vergleichsmietzinsen überprüfen.

### Anfechtung des Anfangsmietzinses für Mieter in Notlage

Mit der zweiten Vorlage soll ein problematischer Entscheid des Bundesgerichts korrigiert werden. Dieses hatte 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. Es soll daher eine gesetzliche Klarstellung erfolgen: 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 missbräuchlich "ausnutzen" will, um seinem Vertragspartner im Nachhinein eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.

Der HEV Schweiz wird die konkreten Gesetzesvorschläge in der Vernehmlassung kritisch auf ihre Praxistauglichkeit hin prüfen.

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

