

16.08.2024 - 16:40 Uhr

## **Rechtskommission will Praxisprobleme bei Baumängeln und Mietzinsüberprüfungen beheben**

Zürich (ots) -

Die Rechtskommission des Nationalrates will die Gewährleistungsrechte der privaten Käufer neuer Wohnungen stärken. Die schikanöse Rügefrist für Baumängel soll aufgehoben werden. Der HEV Schweiz begrüsst dies, denn private Eigentümer riskieren mit der heutigen komplizierten Regelung den Totalverlust sämtlicher Gewährleistungsrechte bei Mängeln. Zudem hat die Kommission gesetzliche Vorschläge für den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmieten zur Überprüfung der zulässigen Mietzinshöhe in einem Anfechtungsverfahren erarbeitet. Dies schafft Transparenz über die zulässigen Mieten und dient den Mietparteien, ebenso wie den Schlichtungsbehörden und Gerichten.

### **Baumängel - Verbesserung für private Haus- und Stockwerkeigentümer**

Nach geltendem Recht besteht eine doppelte Voraussetzung für die Durchsetzung der Gewährleistungsrechte eines Immobilienkäufers oder Bauherrn:

- Rügepflicht: Erstens die Einhaltung der sogenannten "Sofort"-Rügepflicht für Mängel an der Kaufsache oder dem Bauwerk. Verpasst der Käufer/Bauherr die extrem kurze Frist, verliert er sämtliche Gewährleistungsrechte gegenüber dem Verkäufer/Unternehmer und muss den Schaden selbst tragen. In ausländischen Rechtsordnungen ist eine Rügefrist unbekannt. Weder das deutsche, das österreichische noch das französische Recht sehen eine separate Mängelrügefrist vor.
- Verjährungsfrage: Die zweite Voraussetzung ist die Beachtung der Verjährungsfrist von 5 Jahren. Nach deren Ablauf ist die Durchsetzung aller Ansprüche des Käufers oder Bauherrn wegen Baumängeln nicht mehr möglich, selbst wenn sie erst später entdeckt werden.

Private Haus- und Wohnungskäufer sowie private "Einmal-Bauherren" sind damit in der Praxis überfordert und verlieren häufig sämtliche Haftungsansprüche bei Baumängeln und stehen völlig schutzlos da. Die Rechtskommission hat eine schlanke, praxistaugliche Vorlage geschaffen, um diese ungerechte Regelung zu verbessern. Kernstück davon ist, die Abschaffung einer separaten gesetzlichen Rügefrist für Mängel neben der Verjährungsfrist. Ein Mangel an einem gekauften oder neu gebauten/umgebauten Gebäude oder von Stockwerkeigentum soll innerhalb der Verjährungsfrist immer angezeigt werden können. Nach Ablauf der Verjährung, kann der private Käufer/Bauherr jedoch keine Behebung und keinen Schadenersatz mehr durchsetzen. Der HEV Schweiz begrüsst den Vorschlag der Rechtskommission. Er schafft einen fairen Ausgleich zwischen den Vertragsparteien.

### **Vereinfachte Mietzinsprüfung durch Vergleichsmietzinse**

Gemäss Gesetz gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Bisher fehlt es jedoch an praktikablen Vorgaben, um die orts- und quartierüblichen Vergleichsmieten im Verfahren bei Anfechtung des Anfangsmietzinses tatsächlich überprüfen zu können. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, in welchem der Nachweis gelang. Die Rechtskommission des Nationalrates präsentiert nun eine konkrete Lösung. Mit einfachen, klaren Kategorien für Einrichtung oder Ausstattung werden die Mietwohnungen vergleichbar gemacht. Zudem können statistische Vergleichsmietzinsen unterstützend beigezogen werden. In einem Anfechtungsverfahren kann somit aufgrund der Vergleichsmiete die zulässige Mietzinshöhe einfacher überprüft werden. Dies schafft Transparenz über die zulässigen Mieten und dient den Mietparteien, ebenso wie den Schlichtungsbehörden und Gerichten.

### **Ausnutzung einer Notlage verhindern**

Das Bundesgericht hat es in einem jüngeren Entscheid selbst Gutverdienern erlaubt, mit genügend Auswahlmöglichkeiten an Mietwohnungen und ohne jeglichen Druck zum Abschluss des Mietvertrags, den vereinbarten Anfangsmietzins im Nachhinein kostenlos anzufechten. Ein solcher Eingriff in die Vertragstreue geht weit über den Missbrauchsschutz hinaus und ist ungerecht. Auch sozialpolitisch motivierte Regeln dürfen nicht überborden. Die Rechtskommission will dies im Gesetz entsprechend klarstellen: Das Anfechtungsrecht der vereinbarten Anfangsmiete steht jenen zu, die bei Wohnungsmangel aus einer Zwangslage heraus zur Unterzeichnung des Mietvertrags unter Druck standen. Dies lässt sich aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche bei der Ausnutzung von Wohnungsnot bekämpft, ohne dass das kostenlose Verfahren "zweckmissbraucht" wird.

Pressekontakt:

HEV Schweiz

Tel.0442549020

NR Gregor Rutz, Präsident HEV Schweiz 079 220 54 39

Monika Sommer, Stv. Direktorin, monika.sommer@hev-schweiz.ch

Stéphanie Bartholdi, Juristin, stephanie.bartholdi@hev-schweiz.ch  
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100922148> abgerufen werden.