



Klar

Fair

Sicher

Am 8. Februar:

Ja

zum Mietrecht!

www.jazummietrecht.de

Mietrecht – klar, fair, sicher

90% der Schweizer Bevölkerung lebt in Mietverhältnissen. Dies ist auch auf den internationalen Vergleich hohen Standard der Wohnungen zurückzuführen. Das Mietrecht ist für die Mieter und ihre Vermieter die gesetzliche Grundlage für das partnerschaftliche Zusammenleben. In der Schweiz herrscht denn auch ein breit akzeptierter Mietfrieden.

Bundesrat und Parlament wollen Mängel beseitigen

Womit dies so bleibt, haben Bundesrat und Parlament die Anpassung des geltenden Mietrechts an die heutigen Verhältnisse und die Bedürfnisse von Mietern und Vermietern beschlossen. Mängel des geltenden Gesetzes werden behoben. Und Bewährtes, wie der Kündigungsschutz wird unverändert beibehalten. Der Mieterverband hat das Referendum gegen die Revision ergriffen. Darum müssen die Bürgerinnen und Bürger am 1. Februar 2004 über das Gesetz befinden.

Rechtsvereinfachung dringend erforderlich

Die Rechtsprechung hat die heutige Mietzinsregelung zu einem Dschungel gemacht, in dem sich nur noch Mietrechtsjuristen zurecht finden. Anpassungen der Mieten hängen heute von einem undurchsichtigen Zusammenspiel verschiedenster Kostenfaktoren ab (Hypothekenzins, Teuerung, Betriebs- und Unterhaltskosten usw.). Die Mietrechtsänderung trägt darum die dringende Vereinfachung vor: Für die Mietentwicklung sollen künftig nur noch die Teuerung sowie die Sanierungs- und Erneuerungsinvestitionen massgebend sein. Dies führt zu mehr Klarheit – für Mieter und Vermieter.

Kein ständiges Auf und Ab der Mietzinse mehr

Die Mieten sind heute an Referenzzinssätze der Kantonalbanken für variable Hypothekenzinsen gekettet – ganz gleich, wie das betreffende Mietshaus finanziert ist. Die Zinsen werden heute aber individuell festgelegt. Gleichzeitig haben sich Festhypotheken und andere Finanzierungsinstrumente durchgesetzt. Die vom Parlament beschlossene Mietrechtsänderung trägt dieser Entwicklung Rechnung. Die veraltete Hypothekenzinskoppelung wird aufgehoben. Künftig sollen die Mieten ausschliesslich an die Teuerung angepasst werden. Die Teuerung ist viel weniger starken Schwankungen unterworfen als der Hypothekenzins. Zudem ist die Teuerung eine breit akzeptierte Grösse, die Zahlen sind öffentlich zugänglich und damit transparent. Dies bringt mehr Fairness – für Mieter und Vermieter.

Transparente Preisvergleiche statt undurchsichtige Renditemodelle

Das geltende Mietrecht verbietet missbräuchliche Mietzinse. Die Missbrauchsgrenze wird durch ein kompliziertes Nebeneinander von Renditemodellen und Ortsüblichkeit festgelegt. Beide Instrumente haben in der Praxis versagt. Die Ertragsberechnung knüpft an historische Anlagewerte an und vermischt die effektiven Kosten der Vermieter mit bürokratischen Modellrechnungen. Die Orts- und Quartierüblichkeit hat sich in der Praxis als nicht beweisbar erwiesen. Das revidierte Mietrecht schafft Abhilfe. Die Mietzinse und Mietobjekte werden in der Vergleichsmiete landesweit erfasst, so dass der Mietzins einer Wohnung mit demjenigen für ähnliche Wohnungen an ähnlichen Standorten verglichen werden kann. Wird die zulässige Bandbreite überschritten, gilt der Mietzins als missbräuchlich. Mit diesem Instrument können die Schlichtungsbehörden die Mieten in Streitfällen auf ihre Missbräuchlichkeit überprüfen, ohne komplizierte Renditeberechnungen und lange Beweisverfahren durchzuführen. Das ist Sicherheit – für Mieter und Vermieter.

Ja zum ausgewogenen Mietrecht

Das Bundesparlament hat rund drei Jahre lang über die Revision des Mietrechts debattiert. Es hat dabei um einen fairen Interessenausgleich gerungen. Zur Förderung des Mietfriedens wurden Extremforderungen von beiden Seiten abgelehnt. Die nun vorliegende Lösung stellt einen ausgewogenen Kompromiss dar, der den Weg für ein verständliches und transparentes Mietrecht im Interesse beider Parteien ebnet. Bundesrat, Parlament und bürgerliche Politiker sagen Ja zu diesem Vorschlag.

Am 8. Februar:

Ja

zum Mietrecht!

klar!

- einfacher für Mieter und Vermieter
- Teuerungsrate als Richtschnur für Mietzinse
- transparente Missbrauchsgrenze

fair!

- Beibehaltung des bewährten Kündigungsschutzes
- für beide Parteien ausgewogene Mietzinsregeln
- keine undurchsichtige Renditeberechnung mehr

sicher!

- Entkoppelung vom veralteten Hypozins
- kalkulierbare Mietzinsentwicklung
- praktikable Vergleichsmiete löst Beweisprobleme

Das Komitee «Ja zum Mietrecht!» setzt sich aus zahlreichen Parlamentarierinnen und Parlamentariern der bürgerlichen Parteien zusammen und steht unter dem Co-Präsidium von: SR Hermann Bürgi (SVP TG), NR Jean-Michel Cina (CVP VS), NR Jean Fattebert (SVP VD), NR Jean-Paul Glasson (FDP FR), NR Rolf Hegetschweiler (FDP ZH), NR Doris Leuthard (CVP AG), NR Ruedi Lustenberger (CVP LU), NR Pirmin Schwander (SVP SZ), NR Pierre Triponez (FDP BE).

Im Weiteren wird die Vorlage auch von *economiesuisse*, dem Schweizerischen Gewerbeverband und anderen Wirtschaftsorganisationen unterstützt.

Änderungsvorschlag von Bundesrat und Parlament

geltendes Mietrecht

Bewertung

| <p>Kündigungsschutz</p> <p>Kündigungsschutz und Möglichkeit der Mietersreckung</p> <p>grundsätzlich frei vereinbar</p> <p>Anfechtungsrecht des Mieters zur Überprüfung auf Missbräuchlichkeit, bei Wohnungsnot, Notlage des Mieters oder bei erheblicher Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem Vormieter</p> | <p>Kündigungsschutz und Möglichkeit der Mietersreckung</p> <p>grundsätzlich frei vereinbar</p> <p>voraussetzungsloses Anfechtungsrecht des Mieters zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit</p> | <p>Beibehaltung des bewährten Kündigungsschutzes</p> <p>Keine Veränderung gegenüber dem geltenden Recht</p> <p>Die Missbräuchlichkeit wird weiterhin nur bei Anfechtung überprüft. Im Gegensatz zum geltenden Recht ist die Anfechtung des Anfangsmietzinses neu voraussetzungslos möglich. Erfahrungsgemäss wird der Anfangsmietzins äusserst selten angefochten.</p> |
|--|---|--|
| <p>Anfangsmietzins</p> <p>Die Missbräuchlichkeit wird geprüft auf...</p> <ul style="list-style-type: none"> - des über setzten Ertrags - der kostendeckenden Bruttorendite oder - der Orts- und Quartierüblichkeit | <p>Die Missbräuchlichkeit wird ausschliesslich aufgrund der Vergleichsmiete geprüft.</p> | <p>Die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses wird weiterhin nur bei Anfechtung überprüft. Heute besteht ein undurchsichtiges Nebeneinander verschiedener Missbrauchskriterien. Künftig gibt es nur noch die Vergleichsmiete. Damit entfallen die heutigen Beweisprobleme.</p> |
| <p>Ordentliche Mietzinserhöhung</p> <p>Überwälzung von...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Referenzzinssatzes für variable Hypotheken - Teuerung (zu «0»)1 - Betriebs- und Unterhaltskostensteigerung | <p>nur Teuerungsausgleich (Durchschnitt der vergangenen 2 Jahre, Beschränkung durch den Bundesrat bei Teuerungsraten über 5%)</p> | <p>Das heutige Zusammenspiel verschiedener Bemessungsgrössen ist kompliziert und realitätsfremd. Zudem ist die Koppelung der Mieten an den Zinssatz für variable Hypotheken nicht mehr praktikabel. Die Zinssätze werden heute individuell festgelegt. Ausserdem haben sich Festhypotheken und neue Finanzierungsinstrumente etabliert.</p> <p>Die alleinige Anbindung der Mieten an die Teuerung bringt eine Vereinfachung. Künftig wird es weniger Mietschwankungen geben.</p> |

Mietzinssenkung

Begehren zur Mietzinssenkung bei Reduktion der Hypothekarzinsen und andern Kostensenkungen

Mieterbegehren zur Überprüfung der Angemessenheit des Ertrages in Zusammenhang mit der Anfechtung einer Mietzinsserhöhung

Begehren des Mieters zur Überprüfung der Vergleichsmiete alle 5 Jahre möglich

Hypothekarzins-Änderungen spielen neu keine Rolle mehr für die Mieten. Zudem kennt das neue Recht keine komplizierten Ertragsüberprüfungen mehr. Neu kann der Mieter alle 5 Jahre eine Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe der Vergleichsmiete verlangen.

Ausserordentliche Anpassungen

wertvermehrende Investitionen nach Handänderungen zur Erzielung eines angemessenen Ertrags

wertvermehrende Investitionen, max. 20% pro Jahr

nach Handänderungen bis max. zur Missbrauchsgrenze gemäss Vergleichsmiete, max. 10% pro Jahr

Neu können grosse Investitionen nur verzögert auf den Mietzins überwälzt werden (Staffelung).

Der Erwerb einer Mietliegenschaft muss die bestehenden Mietverträge weiterhin übernehmen. Die Mieten können nach dem Kauf an die neuen Verhältnisse angepasst werden. Für die Anpassung ist neu die Vergleichsmiete massgebend. Die Erhöhung ist auf jährlich 10% beschränkt (Staffelung).

Am 8. Februar:

JJa

zum Mietrecht!