

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Mediendokumentation Mietrechtsrevision

Die Mietrechtsrevision aus juristischer Sicht

I. Zur Vorgeschichte

Das heutige Mietrecht ist nach über zehnjährigen Revisionsarbeiten am 1. Juli 1990 in Kraft getreten. Da dessen Kündigungs- und Preisschutzvorschriften ungenügend sind - insbesondere die Koppelung der Mietzinse an den variablen Hypothekarzinsatz hat zu stossenden Ungerechtigkeiten geführt -, reichte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband MV am 14. März 1997 die Initiative "Ja zu fairen Mieten" ein. Der Bundesrat lehnte diese Initiative ab, weil sie die Kostenmiete als einzige Mietzinsanpassungsmethode vorsah und seiner Ansicht nach im Bereiche des Kündigungsschutzes kein Handlungsbedarf besteht. Er erachtete die Kritik am geltenden Recht jedoch als teilweise berechtigt und unterbreitete deshalb dem Parlament einen nach heftiger Kritik im Vernehmlassungsverfahren überarbeiteten indirekten Gegenvorschlag:

- die Mietzinse sollten in erster Linie der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise folgen, und zwar im Umfang von höchstens 80% der eingetretenen Änderung;
- Für die Ermittlung der allfälligen Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wird auf ein Vergleichsmieteprinzip abgestellt;
- Beibehaltung der geltenden Kündigungsschutzbestimmungen.

Mit den Beratungen in den Kommissionen sowie im Parlament begann für die Mieterseite der Spiessrutenlauf. Streitpunkte waren insbesondere, ob und in welchem Umfang die Vergleichsmiete im laufenden Mietverhältnis als Erhöhungsgrund angerufen werden kann, der Prozentsatz der überwältigbaren Teuerung sowie der Kündigungsschutz. Grundsätzlich nie anfreunden konnte sich die Mieterseite überdies mit der anvisierten Festsetzung der Missbrauchsgrenze.

Die Vorlage passierte beide Räte je drei Mal. Es war zudem die Durchführung einer Einigungskonferenz erforderlich.

Deren Vorschlag wurde in der Wintersession 2002 von den Eidgenössischen Räten angenommen.

Dagegen hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband das Referendum erhoben.

II. Mietrechtliche Folgen aus der Sicht des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands

Überblick über die Schwachstellen

Das Fatale an der Vorlage ist die nach oben offene Missbrauchsgrenze, die Kombination von Indexierung und Marktelementen sowie der mangelhafte Kündigungsschutz. Eine Preisspirale mit zunehmendem Kündigungsdruck ist somit gesetzlich programmiert.

Dazu kommt, dass das neue Gesetz in der Anwendung mindestens gleich kompliziert sein würde wie das geltende.

Die einzelnen Problemfelder:

II.a Mietzinsspirale

Die Indexierung

Der Bundesrat sah eine Überwälzung von höchstens 80% vor. Nach ihm haben Vergleichsrechnungen ergeben, dass eine Indexierung in diesem Umfang etwa der Mietzinsentwicklung nach bisherigem Recht entspreche. Zudem stelle die begrenzte Überwälzungsmöglichkeit eine Entlastung der Mieterschaft bei hohen Teuerungsraten dar und verfolge insofern auch ein gerechtfertigtes verteilungspolitisches Ziel (Botschaft S. 9850).

Es kam aber anders. Die Revisionsvorlage sieht eine volle Teuerungsüberwälzung vor. Schon deshalb können die Mieten in Zukunft mehr steigen als nach geltendem Recht.

Damit es zudem nicht zu einfach wird, statuiert Art. 269 c, was folgt:

"Der Vermieter kann den Mietzins einmal jährlich im Ausmass der Steigerungen des Landesindex der Konsumentenpreise erhöhen, wobei er auf den Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhung abzustellen hat."

Die mögliche Mietzinsanpassung kann nun keineswegs aus den publizierten Indextabellen abgelesen werden. Vielmehr sind mühsame Berechnungen erforderlich:

In einem ersten Schritt muss der durchschnittliche Indexstand der beiden Vorjahre der letzten Mietzinsanpassung berechnet werden. Anschliessend muss der durchschnittliche Indexstand der beiden Vorjahre vor der Erhöhungsanzeige eruiert werden. In einem letzten Schritt kann dann die Teuerung berechnet werden.

Definition der Missbrauchsgrenze

"Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie die Mietzinse vergleichbarer Wohnungen oder Geschäftsräume um mehr als 15% überschreiten. Vergleichskriterien sind insbesondere Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Räume."

Der Bund muss diese Vergleichsmieten ermitteln.

Im Moment wird das sogenannte SNL-Modell anvisiert.

Somit ist nicht nur die gesetzlich definierte Missbrauchsgrenze sondern auch das dafür gewählte Instrument aus Mietersicht verheerend. Weshalb?

Für die Mieterseite handelt es sich beim SNL-Modell um eine Blackbox, da sie auf dem Wohnungsmarkt generell über weniger Informationen verfügt als die Vermieterseite. Wer sich nämlich vorstellt, man könne einfach auf einen Knopf drücken und erfahre dann den gerechten Mietzins, täuscht sich gewaltig. Das SNL-Modell erfasst einerseits die Standorteigenschaft einer Wohnung und andererseits den individuell für jede Wohnung zu ermittelnden umweltbedingten Eigenwert. Letzterer ist abhängig von den Angaben der Vertragsparteien, und so können subjektive Wahrnehmungen zu Mietzinsunterschieden bis zu Fr. 200.-- führen. Man stelle sich nun einmal den Ablauf einer Schlichtungsverhandlung vor! Der Vermieter wird die Wohnung in den höchsten Tönen loben, die Mieterin wird der Ansicht sein, die Aussicht sei ungenügend, der Unterhalt vernachlässigt etc..

Diese Missbrauchsgrenze hat im weitern mit den effektiven Kosten sowie der Rendite des Vermieters nichts zu tun. Sie ist ein Abbild des Marktes. Jede Mietzinserhöhung, insbesondere jeder Mieterwechsel schraubt das Niveau nach oben. Mit den 15 Prozent über dem Durchschnitt ist die Grenze zudem klar zu hoch angesetzt.

Würde das Gesetz heute in Kraft treten, so wären laut Bundesrat 97,5% der Wohnungen unterhalb der Missbrauchsgrenze.

Anwendungsbereich der Vergleichsmiete

Die Vergleichsmiete (plus 15%) kommt bei Neuvermietungen und nach einer Handänderung zum Zuge. Vor allem gegen die letztere Möglichkeit hat sich der MV intensiv gewehrt. Der Kaufpreis, respektive die Ertragsituation des neuen Vermieters haben absolut nichts mit dem Vergleichsmieteniveau zu tun.

Die wertvermehrenden Investitionen

"Der Vermieter kann bei Mehrleistungen den Mietzins zusätzlich erhöhen, sofern der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten wird."

Da hört es auf mit der Vereinfachung sowie Abkopplung der Mietzinse vom variablen Hypothekarzinsatz. Es braucht wegen der gesetzlichen Regelung im Bereiche der wertvermehrenden Investitionen weiterhin einen Referenzzinssatz.

Es versteht sich von selbst, dass dieses einzige in der Revisionsvorlage vorgesehene Kostenelement auch mit dem Vergleichsmieteniveau in die Quere kommt. Verlangt nämlich eine Mieterin nach einer Erhöhung wegen einer umfassenden Sanierung beispielsweise eine Überprüfung des Mietzinses nach Art. 270b OR, wird das doch zu interessanten Verfahren führen.

II.b Anwendungsbereich

Neu können die Parteien bei Geschäftsmietverträgen vereinbaren, dass die mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen nicht zur Anwendung gelangen, wenn das mietende Unternehmen gemäss letztem Jahresabschluss einen Jahresumsatz von mehr als 2,5 Millionen Franken erzielt oder mindestens 20 Beschäftigte im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aufweist.

Es versteht sich von selbst, dass diese Wahl in der Praxis durch die Vermieterschaft getroffen wird. Ein Mieter kann sich nicht dagegen wehren, wenn er den Vertrag will.

Zudem stellt diese Bestimmung wieder Juristenfutter dar. Wie zählt man Teilzeitbeschäftigte? Was geschieht, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Voraussetzungen bei Vertragsabschluss nicht erfüllt waren?

II.c Der mangelhafte Kündigungsschutz

Nach wie vor wird es möglich sein, Frau Grüninger das Mietverhältnis zu kündigen, um von Herrn Baumann den höchstzulässigen Mietzins zu erhalten. Dadurch wird der Kündigungsdruck vor allem in urbanen Ballungszentren, wo Wohnungsnot herrscht, enorm steigen.

III. Fazit

Die Kombination der Erhöhungsmöglichkeiten Vergleichsmiete, 100%-Indexierung und wertvermehrende Investitionen überspannt den Bogen und führt zu einer Preisspirale, die verheerend ist. Das Modell kennt keine Korrekturmöglichkeit. Das Vergleichsmieteniveau wird sukzessive steigen. Die Mieten werden sich gegenseitig hochschaukeln. Es versteht sich von selbst, dass das Abbild des Marktes keinen Schutz vor Missbräuchen gewähren kann, im Gegenteil!

Im Weiteren wird der Kündigungsdruck erhöht, kann doch in Zeiten von Wohnungsnot problemlos jemandem gekündigt werden, um vom nächsten Mieter einen Mietzins auf dem obersten möglichen Niveau zu erhalten. Die Vorlage würde die volkswirtschaftlich schädliche Spekulation wieder antreiben. Der MV ist für die Abkoppelung der Mietzinse vom variablen Hypothekarzinsatz, aber nicht um jeden Preis!

Zürich, 28. August 2003

Anita Thanei

Vizepräsidentin Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz