

Ja - zur Mietrechtsänderung**Bundesrat und Parlament wollen Mängel beseitigen**

Das geltende Mietrecht ist rund 13 Jahre alt. Die Mietzinsvorschriften haben sich in der Praxis nicht bewährt: Sie sind zu kompliziert und nicht mehr zeitgemäss. Die überrassene Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ zielte jedoch in die falsche Richtung und wurde am 18. Mai 03 von Volk und Ständen denn auch deutlich mit über 67% Nein-Stimmen abgelehnt. Zur Beseitigung der heutigen Mängel des Mietrechts haben Bundesrat und Parlament eine ausgewogene Mietrechtsänderung als Gegen-vorschlag zur Mietinitiative beschlossen. Danach soll der heutige Kündigungsschutz beibehalten werden. Die komplizierten Mietzinsvorschriften werden jedoch vereinfacht und an die heutigen Verhältnisse angepasst. Aufgrund des Referendums des Mieterverbands muss das Stimmvolk Anfangs 2004 auch über die Mietrechtsänderung des Parlaments entscheiden.

Vereinfachung dringend erforderlich

Die Rechtsprechung hat die heutige Mietzinsregelung zu einem Dschungel gemacht, in dem sich nur noch spezialisierte Mietrechtsjuristen zurecht finden. Anpassungen der Mieten hängen heute von einem undurchsichtigen Zusammenspiel verschieden-ter standardisierten Kostenfaktoren ab (Hypothekarzins, Teuerung, Betriebs- und Unterhaltskosten etc.). Die Anforderungen an Mietzinsberechnungen und das Begründen von Mietzinsänderungen sind derart kompliziert, dass sie Laien nicht mehr fehlerfrei bewältigen können. Bereits der kleinste Formfehler kann zur Unwirksamkeit einer Vertragsänderung führen. Dies hat die stossende Folge, dass ein Mieter bei Formfehlern selbst eine widerspruchlos akzeptierte und inhaltlich zulässige Miet-zins- oder Nebenkostenanpassung noch nach Jahren zurückfordern kann. Der über-spitzte Formalismus ist umso stossender, als sich das Mietrecht vorwiegend an Private richtet: Über zwei Drittel der Bevölkerung sind Mieter und rund zwei Drittel aller Mietwohnungen gehören Privaten. Die Mietrechtsänderung sieht die dringlich erforderliche Vereinfachung vor: Für die Mietentwicklung soll künftig nicht mehr eine Viel-zahl von Faktoren, sondern lediglich noch die Teuerung sowie die Abgeltung von Investitionen des Vermieters zur Schaffung von Mehrwerten massgebend sein. Die Vereinfachung der Begründungspflicht verbessert zudem die Rechtssicherheit.

Beruhigung des Mietmarktes

Die Mieten müssen heute gemäss fixen Standards an sogenannte Referenzzinssätze der Kantonalbanken für Hypotheken angepasst werden. Mit den effektiv bezahlten Finanzierungskosten des Vermieters hat dies nichts zu tun. Zudem lehnen die Banken die Publikation von Referenzzinsen zunehmend ab. Die Zinssätze werden heute individuell festgelegt und Festhypotheken sowie neue Finanzierungsinstrumente haben sich etabliert. Die vom Parlament beschlossene Mietrechtsänderung trägt dieser Entwicklung Rechnung und hebt die standardisierte, veraltete Hypothekarzinskoppelung der Mieten auf. Künftig sollen die Mieten ausschliesslich an die Teuerung angepasst werden und sind darnit für beide Parteien einfach nachvollziehbar. Die Teuerung ist ein aus anderen Gebieten bekannter Faktor, die Zahlen sind öffentlich allen zugänglich und damit transparent. Durch die Abkoppelung der Hypothekarzinsen entfällt zudem das fremdbestimmte ewige Auf und Ab der Mieten. Die Mieten bleiben stabiler. Dies führt zu einer Beruhigung des Mietmarktes und ermöglicht beiden Parteien eine bessere Kalkulierbarkeit der Mieten.

Argumentarium zum neuen Mietrecht**Pressemitteilung HEV Mietrechtsrevision****Aufstellung zum Gegenvorschlag****zeitlicher Ablauf der Mietrechtsrevision****Gesetzestext zum Gegenvorschlag (PDF File)**

Transparente Preisvergleiche statt undurchsichtige Renditemodelle

Das geltende Mietrecht verbietet missbräuchliche Mietzinse. Die Frage ist, wie die Missbrauchsgrenze bestimmt werden soll. Heute besteht dafür ein kompliziertes Nebeneinander von Renditemodellen und Ortsüblichkeit. Beide Instrumente haben in der Praxis versagt. Die Ertragsberechnung knüpft an historische Anlagewerte an und vermischt die effektiven Kosten der Vermieter mit bürokratischen Modellrechnungen, so dass sie zu völlig unrealistischen Werten führt. Und die Orts- und Quartierüblichkeit wurde von der Rechtsprechung an derart hohe Beweisanforderungen geknüpft, dass sie in der Praxis schlicht nicht anwendbar ist. Bundesrat und Parlament haben diese Probleme erkannt und eine einfache Missbrauchslatte geschaffen. Die sogenannte statistische Vergleichsmiete. Die Mietzinse und Mietobjekte werden statistisch 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 hin überprüfen, ohne komplizierte Renditeberechnungen und lange Beweisverfahren durchzuführen.

JA – zu einem ausgewogenen Mietrecht

Rund drei Jahre lang hat das Parlament 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 verabschiedete Lösung stellt einen ausgewogenen Kompromiss dar, der den Weg für ein verständliches und transparentes Mietrecht im Interessen beider Parteien ermöglicht.

	Geltendes Recht	Indirekter Gegenvorschlag	Wertung
Missbrauchsbestimmungen	Kündigungsschutz Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	Kündigungsschutz unverändert Änderung der Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	Das geltende Mietrecht kennt einen ausgeprägten Kündigungsschutz. Die Mietrechtsänderung des Parlaments behält diesen unverändert bei. Die heutigen Mietzinsvorschriften haben sich in der Praxis jedoch nicht bewährt: Sie sind zu kompliziert und basieren auf unzeitgemässen Ansätzen und Standards.
Anwendungsbereich	→ Wohnräume (ohne Luxusobjekte) & → Geschäftsräume	→ Wohnräume (ohne Luxusobjekte) und → Geschäftsräume ohne Grossunternehmen (wenn vereinbart + Jahresumsatz über 2,5 Mio. oder mind. 20 Beschäftigte)	➤ Die Mietrechtsänderung gesteht den Parteien beider Mietzinsgestaltung für Geschäftsmietverträge von Grossunternehmen, wie Banken, Versicherungen, Grossverteiler etc. mehr Freiheit zu. Dies ermöglicht eine gewisse Liberalisierung des Geschäftsmietmarktes.
Bestimmung der Missbrauchsgrenze	Aufgrund des → übersetzten Ertrages (Nettorendite) oder → der Orts-/Quartierüblichkeit (bei Altbauten); 5 praktisch identische Vergleichsobjekte nötig oder → der kostendeckenden Bruttorendite (nur bei Neubauten)	aufgrund der → statistischen Vergleichsmiete für Wohnräume (Ø + 15%) oder → Orts-/Quartierüblichkeit für Geschäftsräume: 3 Vergleichsobjekte genügen.	- Die Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses ist heute aufgrund der überzessigen Beweis Anforderungen der Rechtsprechung kaum beweisbar. - Die Missbräuchlichkeit des Mietzinses wird heute vorwiegend aufgrund der Ertragsberechnung des Vermieters beurteilt. Dabei verlangt das Bundesgericht, dass die Berechnung der Rendite aufgrund der ursprünglichen „historischen „Anlagekosten (Erwerbspreis) des Vermieters abzustellen hat. Eine Berechnung aufgrund des aktuellen Markt-/Verkehrswertes der Mietliegenschaft lässt die Rechtsprechung nicht zu. Dies führt (bei 20-jährigen und älteren Bauten meist zu sogenannten „übersetzten Erträgen“. ➤ Damit können Anfangsmieten ans marktübliche Mietniveau angepasst werden. Im Rahmen der Neuvermietung können die Mieten somit nach marktüblichen Kriterien festgelegt werden. Bei einem durchschnittlichen Mieterwechsel alle 6 Jahre ist damit eine generelle Annäherung der ans Marktniveau möglich. ➤ Das undurchsichtige Nebeneinander verschiedener Missbrauchskriterien des heutigen Rechts entfällt mit der Mietrechtsänderung: ➤ Mit der Erhebung der statistischen Vergleichsmiete werden die heutigen Beweisprobleme der Orts-/Quartierüblichkeit gelöst; ➤ Die Berechnungsprobleme für die heutige Ertragsermittlung entfallen ebenfalls, da der Mietzins neu Recht einzig aufgrund (des Marktkriteriums) der Vergleichsstatistik überprüft wird

Anfangsmietzins	Freie Parteivereinbarung Anfechtungsrecht des Mieters zur Überprüfung auf Missbräuchlichkeit, wenn: ➤ Mieter in einer Notlage ist oder Wohnungsnot herrscht oder ➤ der Anfangsmietzins gegenüber dem Vormieter erheblich ($\geq 10\%$) erhöht wurde	Frei Parteivereinbarung Anfechtungsrecht des Mieters zur Überprüfung auf Missbräuchlichkeit: ➤ voraussetzungslos	- Im Gegensatz zum geltenden Recht ist die Anfechtung des Anfangsmietzins neu vorraussetzungslos möglich. In der Praxis werden die Auswirkungen vermutlich gering, da der Anfangsmietzins (bis heute) sehr selten angefochten wird. Gesamtschweizerisch erfolgten 2002 gerade mal knapp 220 Anfechtungen, der grösste Teil davon entfiel auf die Genf und Waadt. ➤ Durch den Zuschlag von 15% zur Vergleichsmiete liegt der aller grösste Teil der heutigen Mieten innerhalb der zulässigen Bandbreite; eine Anfechtung des Anfangsmietzinses wäre somit in den meisten Fällen nicht erfolgreich (d.h. hätte keine Mietzinsreduktion zur Folge).
Mietzinserhöhungen:	➤ standardisierte Überwälzung von Referenzzinssteigerungen für Hypotheken ➤ Teuerungsausgleich zu 40 % ➤ Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung	➤ nur Teuerungsausgleich (2-Jahres-Ø, Kappungsmöglichkeit des Bundesrates bei Teuerungsraten über 5%)	- Das heutige Zusammenspiel verschiedener Kostenstandards ist kompliziert und wirklichkeitsfremd. Die standardisierten Überwälzungsregeln haben mit der effektiven Kostensituation des Vermieters nichts zu tun. Zudem ist die Koppelung der Mieten an Referenzzinsen für Hypotheken nicht mehr praktikabel. Die Banken lehnen die Publikation von Referenzzinsen zunehmend ab. Die Zinssätze werden heute individuell festgelegt und Festhypotheken sowie neue Finanzierungsinstrumente haben sich etabliert. ➤ Der vorgesehene Wechsel von der Bindung der Mieten an diverse Kostenstandards zur reinen Teuerungskoppelung der Mieten bewirkt eine Vereinfachung des Mietrechts und eine Beruhigung des Mietmarktes = weniger Mietschwankungen.
- Ausserordentliche Anpassungen	➤ wertvermehrende Investitionen ➤ nach Handänderungen zur Erzielung eines angemessenen Ertrags	➤ wertvermehrende Investitionen (max. 20% pro Jahr = Staffelung grosser Erhöhungen) ➤ nach Handänderungen bis max. zur Missbrauchsgrenze (gemäss Vergleichsstatistik, max. 10% pro Jahr = Staffelung grosser Erhöhungen)	- Neu können grosse Investitionen nur verzögert auf den Mietzins überwälzt werden. Der Vermieter muss die Kosten also länger beschussen. ➤ In der Praxis werden grosser Mietzinserhöhungen jedoch bereits heute (freiwilligen) gestaffelt überwälzt, um dadurch die Gefahr von Mietzinsanfechtungen zu vermindern. - Wie unter geltendem Recht soll der Erwerber einer Mietliegenschaft die bestehenden Mietverhältnisse übernehmen müssen. Er kann die Mieten aber nach dem Kauf an die neuen Verhältnisse anpassen. ➤ Die Erhöhungsmöglichkeit nach Handänderungen soll neu nicht mehr unter Berufung auf die Rendite des Käufers, sondern nach Marktkriterien (Vergleichsmiete) erfolgen; neu sind Erhöhungen über 10% zu staffeln. ➤ Damit wird dem Erwerber einer Mietliegenschaft die schrittweise Einführung marktkonformer Mieten ermöglicht.

Mietzinssenkungsbegehren:	→ Mieterbegehren zur Überprüfung der Angemessenheit des Ertrages bei: ➤ Hypothekarzinsreduktionen ➤ Mietzinserhöhungen	→ Mieterbegehren zur Überprüfung der Vergleichsmiete: ➤ nur alle 5 Jahre	- Nach geltendem Recht kann der Mieter im Falle von Kostensenkungen, v.a. bei Hypothekarzinsreduktionen, ein Begehren um Mietzinssenkung stellen. Der Vermieter muss dem Begehren statt geben, wenn ihm nicht der Nachweis gelingt, dass sein Ertrag nicht übersetzten ist. ➤ Nach neuem Recht wird es nur noch zu Teuerungsanpassungen kommen. Tendenziell werden die Mieten damit künftig nur noch steigen. ➤ Der Mieter kann den Mietzins jedoch maximal alle 5 Jahre auf ihre Missbräuchlichkeit hin überprüfen lassen. Massgebend ist nur noch die Vergleichsmiete. Dank dem Spielraum bzw. Zuschlag von 15% wird jedoch der aller grösste Teil der Mieten im zulässigen Rahmen liegen. Zu Senkungen wird es kaum kommen.
Übergangsbestimmungen		Bei der erstmaligen Mietzinsanpassung nach neuem Recht, kann der Mieter oder Vermieter verlangen, dass der Mietzins an den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltenden Hypothekarzinssatz angepasst wird. Die Anpassung richtet sich diesfalls nach altem Recht.	- Die Wirkung der Übergangsregelung hängt vom Hypothekarzinssatz bei Inkrafttreten des neuen Rechts ab. Voraussichtlich wird das neue Recht frühestens auf Anfang 2006 in Kraft gesetzt, da die Vergleichsstatistik vorher nicht einsetzbar ist. ➤ Die Volksabstimmung über die Mietrechtsänderung findet Anfang 2004 statt. Die Vermieter haben so rund 2 Jahre Zeit, sich auf das neue Recht „vorzubereiten“. Beispielsweise durch Zinsabsicherung mit Festhypotheken während des gegenwärtig tiefen Zinsniveaus.

