



Für ein gerechtes und einfaches Mietrecht

70 % der Bewohnerinnen und Bewohner der Schweiz leben zur Miete. Damit hat die Schweiz im Vergleich mit den übrigen westeuropäischen Ländern die höchste Mietquote. Das Mietrecht spielt daher in der politischen Diskussion traditionellerweise eine zentrale Rolle, und es ist seit jeher geprägt von den Spannungen, die sich aus den unterschiedlichen Standpunkten der Mieter- und Vermieterschaft ergeben. Der Bund ist dafür besorgt, den verschiedenen Interessen Rechnung zu tragen.

Das heutige Mietrecht

Das heutige Recht erlaubt es den Vermietenden, den Vertrag unter Einhaltung der darin vorgesehenen Bedingungen einseitig abzuändern. Die Mieterschaft kann diese Änderung (z.B. Erhöhung des Mietzinses) bei einer Schlichtungsbehörde anfechten. Wird bei der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt, können die Parteien an ein Zivilgericht gelangen. Im Jahr 2002 gelangten Mieter und Mieterinnen in über 31'000 Fällen an die kantonalen Schlichtungsbehörden.

Die Mietzinsgestaltung im geltenden Recht

Die Mietzinsgestaltung basiert heute auf der Kostenmiete sowie der Orts- und Quartierüblichkeit. In der Praxis hat Erstere die grössere Bedeutung. Zum Prinzip der Kostenmiete gehört namentlich das Recht der Vermietenden, Änderungen des Hypothekenzinssatzes auf die Mietenden zu überwälzen.

Im Weiteren sieht das heutige Recht einen Kündigungsschutz vor. Dieser hat vor allem in Zeiten von Wohnungsknappheit oder Wohnungsnot grosse Bedeutung.

Die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“

Das Mietrecht ist 1990 in Kraft getreten. Es sollte zu einer dauerhaften Lösung führen, doch haben seither sowohl die Mieter- wie auch die Vermieterseite immer wieder Änderungen angestrebt. Zentrale Themen waren dabei regelmässig die Anpassung

der Mietzinse und der Schutz vor Missbräuchen.

Die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband eingereichte Initiative „Ja zu fairen Mieten“, will u.a.

- für die Mietzinsgestaltung einen über 5 Jahre geglätteten Hypothekenzinssatz festlegen,
- die Möglichkeit zur Überprüfung des Anfangsmietzinses ausbauen,
- Mietzins erhöhungen bei einer Handänderung der Liegenschaft beschränken,
- den Kündigungsschutz ausbauen.

Kernpunkt der Initiative ist der geglättete Hypothekenzinssatz. Die Mieterseite verspricht sich von diesem Instrument eine ruhigere Mietzinsentwicklung, da bei der Mietzinsgestaltung auch Hypothekenzinssenkungen berücksichtigt würden.

Der Gegenvorschlag des Bundesrates

Obwohl einzelne Anliegen berechtigt sind, namentlich im Zusammenhang den problematischen Wirkungen der geltenden Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins, lehnt der Bundesrat die Volksinitiative ab. Auch National- und Ständerat haben übereinstimmend beschlossen, Volk und Ständen die Ablehnung der Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ zu empfehlen. Die Initiative zementiert die Kostenmiete als alleinige Mietzinsanpassungsmethode und entzieht dem Mietwohnungsmarkt die nötige Flexibilität.

Die Anbindung des Mietzinses an den Hypothekenzins behindert die Geldpolitik, führt bei Inflation zu starken Mietzinsanstiegen und begünstigt einen „Einklink-Effekt“, indem Mietzins erhöhungen meist zügig und Mietzinssenkungen eher zögerlich vorgenommen werden. Hinzu kommt, dass es den traditionellen variablen Hypothekenzins immer weniger gibt. Festhypotheken sind heute weit verbreitet. Der Referenzzinssatz hat deshalb mit der individuellen Kostensituation der Investoren am Wohnungsmarkt nicht mehr viel zu tun. Auch eine Zinsglättung im Sinne der Initiative würde an diesem Grundproblem nichts ändern. Der Bundesrat strebt deshalb eine konsequentere Entflechtung zwischen Miet- und Hypothekenzinsen an.

Zugleich möchte er einige allseits unbestrittene Mängel der heutigen Ordnung beheben. Dazu gehören die komplizierten Berechnungs- und Vorbehaltsregeln, die Vermischung von relativen und absoluten Missbrauchskriterien und die daraus entstehende Überforderung der Schlichtungsbehörden und Gerichte. Ferner kann der am übersetzten Ertrag oder Kaufpreis ansetzende Missbrauchsbegriff nicht befriedigen. Die Missbräuchlichkeit der Miete wird nämlich anhand einer Grösse gemessen, die selber von diesem Mietzins abhängt. Zudem ist das Verfahren kompliziert. Entsprechend konflikträchtig ist die Handhabung dieses Kriteriums im mietrechtlichen Alltag.

Das heutige System hat für alle Beteiligten gewichtige Nachteile: sogar professionelle Liegenschaftsverwaltungen haben zuweilen Mühe, alle Tücken und Finessen des komplexen und formalistischen Rechts zu überblicken, ganz zu schweigen von fachunkundigen Privatvermietern. Diese können ihre Liegenschaften ohne professionelle Hilfe oft kaum mehr bewirtschaften.

Aus all diesen Gründen hat der Bundesrat beschlossen, der Initiative einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber zu stellen. Er hat eine entsprechende Botschaft zur Teilrevision des Mietrechtes dem Parlament unterbreitet. Dieses ist dem Bundesrat im Grundsatz gefolgt, hat jedoch gewisse Änderungen am Entwurf beschlossen. Das neue Recht hat folgende Hauptanliegen: die Mietzinsentwicklung soll verstetigt werden, die Koppelung der Mietzinse an die Hypothekarzinsen soll aufgehoben werden, das System der Kostenmiete, welches sich in der Vergangenheit als schwerfällig und wenig transparent erwiesen hat, soll verlassen werden, und schliesslich - ein nicht unwesentlicher Punkt - soll eine Vereinfachung gegenüber dem heutigen Recht angestrebt werden. Dieses ist nämlich aufgrund seiner Komplexität in der Anwendung zu einer eigentlichen „Chasse gardée“ von einigen wenigen Mietrechtsspezialisten geworden und auch diese bekunden zuweilen Mühe, noch den nötigen Überblick zu behalten.

Die Grundzüge des neuen Rechts

Als neue Methode zur Anpassung der Mietzinse steht die Indexierung im Vordergrund und zwar bis höchstens 100 % der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise. Das heisst Mietzinse entwickeln sich parallel zur Teuerung. Da die Löhne im Allgemeinen ebenfalls der Teuerung folgen, dürften sich die Mietzinse ähnlich wie die Löhne entwickeln. Daneben können auch die übrigen Anpassungsgründe des geltenden

Rechtes zur Anwendung gelangen: Anpassungen infolge Mehrleistungen des Vermieters, gestaffelte Mietzinse, Umsatzmiete bei Geschäftsräumen. Ferner soll im Zuge einer Handänderung der Liegenschaft weiterhin eine Mietzinserhöhung seitens der neuen Eigentümerschaft möglich sein, allerdings begrenzt auf den Rahmen der Vergleichsmiete und im Umfang von maximal 10 % pro Jahr.

Generell verlässt das neue Recht die Systematik der Kostenmiete zugunsten der Vergleichsmiete. Diese stellt konsequenterweise auch das neue Kriterium zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses dar. Diese Überprüfung kann bei Mietbeginn im Rahmen der Prüfung des Anfangsmietzinses sowie im laufenden Mietverhältnis nach jeweils 5 Jahren verlangt werden. Die Vergleichsmiete ist somit nur im Falle einer Handänderung der Liegenschaft ein Mietzinserhöhungsgrund.

Eine wichtige Änderung gibt es bei den Geschäftsräumen. Neu können die Parteien vereinbaren, dass die mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen nicht zur Anwendung gelangen, wenn das mietende Unternehmen einen Jahresumsatz von mehr als 2,5 Mio. Franken erzielt oder mindestens 20 Beschäftigte aufweist. Schliesslich wird die Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden in Mietsachen wesentlich verstärkt, indem sie neu in allen Fällen bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken entscheiden können.

Die Vergleichsmiete

Die Vergleichsmiete wird durch das neue Recht erheblich aufgewertet. Sie orientiert sich anders als der orts- und quartierübliche Mietpreis nicht an fünf meist nicht vorhandenen Objekten, sondern flächendeckend an statistisch ermittelten Vergleichswerten. Das bedingt entsprechende Erhebungsinstrumente.

Im Gesetz werden dafür Mietzinsspiegel oder vergleichbare Instrumente wie z.B. die Standort-, Nutzungs- und Landwert (SNL) - Methode¹ genannt, die auf dem Prinzip der „hedonic prices“ beruhen. Dieses besagt, dass eine Mieterin oder ein Mieter nicht für eine Wohnung und einen Wohnstandort an sich, sondern einzig für deren Eigenschaften etwas bezahlen, und zwar in dem Ausmass, als die Sache ihnen Genuss verschafft.

Die wertrelevanten Eigenschaften der Wohnung sind z.B. die Art der Wohnung, die Zimmerzahl, die Wohnfläche und das Baujahr, wobei jeder Wohnungstyp eine spezifische Kombination dieser Merkmale darstellt. Zu den Eigenschaften des Standorts gehört in erster Linie die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen oder Einkaufsmöglichkeiten. Sekundär spielen alle Umwelteinflüsse eine Rolle - so z.B. Lärmimmissionen. Gemäss langjährigen Erfahrungen ist der Mietzins einer Wohnung linear von der Lagequalität abhängig. Das heisst, wer diese und den Wohnungstyp kennt, kann zur marktüblichen Vergleichsmiete eine Aussage machen.

Mietzinsspiegel haben den Nachteil, dass sie keine gesamtschweizerischen Daten und keine Grundlage zur Interpretation der Mietzinsbildung liefern. Dagegen erlauben die neueren statistischen Ansätze, die wichtigsten Determinanten der im Markt ermittelten effektiven Mietzinsen zu bestimmen und daraus Vergleichsmieten für alle Wohnungstypen abzuleiten, die bezüglich ihrer Qualität und Lage ähnlich sind. Liegt im konkreten Fall der Mietzins einer Wohnung mit spezifischen Objekt- und Lageeigenschaften nicht mehr als 15 % über der Vergleichsmiete, dann ist er gemäss Gesetzesentwurf nicht missbräuchlich.

Wie geht es weiter?

Der indirekte Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ wurde am 13. Dezember 2002 vom Parlament verabschiedet. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat am 14. Dezember 2002 beschlossen, gegen die Revision das Referendum zu ergreifen. Falls dieses zustande kommt, wird voraussichtlich im Februar 2004 darüber abgestimmt. Ein früheres Datum ist aufgrund des Umstandes, dass im Oktober 2003 eidgenössische Wahlen stattfinden, praktisch nicht möglich. Am 18. Mai 2003 wird die Abstimmung über die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ erfolgen. Wird die Initiative gemäss Empfehlung von Bundesrat und Parlament verworfen, so gilt es, die Abstim-

mung über ein allenfalls zustande gekommenes Referendum noch abzuwarten.

Sollte hingegen die Volksinitiative angenommen werden, so wäre eine neue Revision des Obligationenrechtes gemäss deren Vorgaben auszuarbeiten, wobei der Bundesrat für die Zeit bis zum Inkrafttreten der neuen Gesetzgebung übergangsrechtliche Vollzugsbestimmungen zu erlassen hätte. Gleichzeitig müsste das Parlament voraussichtlich beschliessen, trotz zustande gekommenen Referendums, die Volksabstimmung nicht durchzuführen, da die Verfassungsgrundlage der Referendumsvorlage in der Zwischenzeit in erheblichem Umfange geändert hat.

Wird hingegen die Volksinitiative abgelehnt und die von Bundesrat

und Parlament vertretene Vorlage im Februar 2004 vom Volk angenommen, dürfte letztere voraussichtlich im Jahre 2005 in Kraft treten, zusammen mit einer neuen mietrechtlichen Vollzugsverordnung.

Februar 2003

¹ Informationen zu diesem Modell sind abrufbar unter http://www.bwo.admin.ch/de/forsch/ffr_04.htm Titel: „SNL-Mietpreisstruktur bestehender Mietverhältnisse“.

Diese Publikation wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen verfasst.

Auskünfte:

Cipriano Alvarez +41 (0)32 654 91 30

Eine elektronische Version dieses Dokumentes ist erhältlich unter

<http://www.evd.admin.ch> > news > publikationen > briefings
