



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 Hypothekarzinseszinses 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 Vermieterschaft immer wieder Änderungen angestrebt. Zentrale Themen waren dabei regelmässig die Anpassung der Mietzinse und der Schutz vor Missbräuchen.

Die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband 1997 eingereichte Initiative „Ja zu fairen Mieten“ verfolgte das an und für sich berechtigte Anliegen, dass sich Schwankungen des Hypothekarzinseszinses weniger stark auf die Mietzinse auswirken sollten. Volk und Stände sind aber bei der Abstimmung vom 18. Mai 2003 der Auffassung von Bundesrat und Parlament gefolgt, dass die vorgeschlagene Glättung des Hypothekarzinseszinses dafür keine zweckmässige Lösung darstellt. Zudem zeigt das Abstimmungsergebnis, dass die Mehrheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger weder weitere Einschränkungen bei der Mietzinsgestaltung noch eine Erweiterung des Kündigungsschutzes wünscht.

Eine Annahme der Initiative hätte bedeutet, dass das Mietrecht noch komplizierter und unübersichtlicher geworden wäre. Der administrative Aufwand hätte zugenommen, und man hätte befürchten müssen, dass sich vermehrt Investoren aus dem Wohnbau zurückziehen werden.

Der Bundesrat ist froh, dass diese Entwicklungen verhindert werden konnten. Nötig sind jetzt aber die Schritte, wie sie durch den Gegenvorschlag von Bundesrat und Parlament vorgesehen sind.

Der Gegenvorschlag von Bundesrat und Parlament

Bundesrat und Parlament streben eine konsequente Entflechtung von Mietzinsen und Hypothekarzinsen an. Zugleich möchten sie 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 Grössegemessenheit, die selber von diesem Mietzins abhängt. Zudem ist das Verfahren kompliziert. Entsprechend konfliktträchtig 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 fachkundigen Privatvermietern. Diese können ihre Liegenschaften ohne professionelle Hilfe oft kaum mehr bewirtschaften.

Aus all diesen Gründen beschloss der Bundesrat, der Initiative einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber zu stellen und unterbreitete dem Parlament eine entsprechende Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts. Das Parlament 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 Entscheidungskompetenz 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 Mietzinspiegel 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 Wohnungsfläche 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 des Referendum zu ergreifen. Dieses wurde am 3. April 2003 eingereicht. Voraussichtlich wird im Februar 2004 darüber abgestimmt.

Ein früheres Datum ist aufgrund des Umstandes, dass im Oktober 2003 eidgenössische Wahlen stattfinden, praktisch nicht möglich. Wird 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. Sollte die Vorlage in der Referendumsabstimmung dagegen abgelehnt werden, so würde vorläufig das jetzige Miet-

recht mit all seinen Schwächen in Kraft bleiben. 3

Juni 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
