

13.02.2009 - 17:30 Uhr

HEV Schweiz: Mietrechtsrevision: Parlament gefordert

Zürich (ots) -

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ist auf die Vorlage des Bundesrates zur Revision des Mietrechts eingetreten. Der HEV Schweiz bedauert es, dass die Vorlage nicht zur Nachbesserung im Sinne des "historischen" Kompromisses - wie ihn Vermieter- und Mieterorganisationen Ende 2007 ausgehandelt hatten - zurückgewiesen wurde.

Die Bundesratsvorlage sieht vor, die Mieten nicht mehr an die Kosten (Hypothekarzinsen, Unterhalt, Betrieb), sondern an die Teuerung anzupassen (Indexmiete). Die Gesetzesvorlage des Bundesrates übernimmt zwar alle Konzessionen der Vermieterseite, die Konzession der Mieterseite - die 100%-Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise - wurde jedoch fallengelassen. Statt dessen will der Bundesrat, die Mieten an einen Spezialindex knüpfen. Danach sollen die Miet- und Energiekosten aus dem Warenkorb der allgemeine Teuerung (LIK) herausgebrochen werden. Die vorgeschlagene Bundesratslösung ist aber sachlich falsch.

Position des HEV Schweiz

Die Möglichkeit, die Mieten zu 100% an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anzupassen, war der zentrale Punkt des einvernehmlichen Vorschlags der Mieter- und Vermieterorganisationen für einen Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung. Die Indexmiete ist für den HEV nur akzeptabel, wenn die Vermieter die Kosten für die Finanzierung, den Unterhalt und den Betrieb durch die Mieteinnahmen decken können. Eine Beschränkung des Teuerungsausgleichs ist aus Sicht des HEV Schweiz inakzeptabel; denn dies bedeutet, dass der ursprünglich vereinbarte Mietzins Jahr für Jahr weniger wert wird. Wird für die Mietzinsanpassungen nicht auf etablierten Landesindexes der Konsumentenpreise, sondern auf einen Spezialindex abgestellt, so besteht zudem die Gefahr, dass dieser Spezialindex zum politischen Spielball wird. Zu diesem Schluss kommen auch die beiden Basler Universitäts-Professoren Borner/Kugler in ihrem Gutachten zur Teuerungsindexierung. Sie halten ausdrücklich fest, dass "ein speziell für die Indexierung der Mieten "gebastelter" Index niemals den politischen und technischen Status des LIK erreichen kann und daher erhebliche Risiken und Anreize zur Indexmanipulation birgt."

Der HEV Schweiz steht nach wie vor zum Kompromiss als Gesamtpaket. Die einseitig veränderte Gesetzesvorlage des Bundesrates lehnt der Verband jedoch entschieden ab. Wenn die von den "Sozialpartnern" (den Interessenvertretern der Direktbetroffenen) ausgehandelte Kompromisslösung für eine neue Mietzinsgestaltung nicht unverändert übernommen wird, so bedeutet dies letztlich nichts anderes, als dass eine einvernehmliche Lösung an der Politik gescheitert ist. Die konsequente Schlussfolgerung davon ist, dass das geltende Recht trotz all seiner Schwächen noch immer gerechter ist als der Vorlage des Bundesrates. Es besteht keine Notwendigkeit für eine Mietrechtsrevision. Das heutige Recht ist zwar zu formalistisch und vor allem die Rechtsprechung zur Renditeberechnung ist kompliziert und völlig marktfremd. Die Regeln zur Mietzinsanpassung sind

inzwischen wohl bekannt und haben sich in der Praxis eingespielt.
Streitigkeiten über die Mietzinsgestaltung sind Einzelfälle. So
wurden 2007 (aktuellste Daten) insgesamt rund 4500
Mietzins-Streitigkeiten vor Schlichtungsbehörde ausgetragen (3915
betreffend Mietzinsänderungen sowie 569 Anfechtung der
Anfangsmietzinsen). Dies entspricht nur 0,23% aller Mietverhältnisse!

Kontakt:

HEV Schweiz
Monika Sommer, Stv. Direktorin HEV Schweiz
44/254 90 20; 079/515 65 53
info@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100577708> abgerufen werden.