

17.06.2010 - 13:03 Uhr

HEV Schweiz: Geringe Chancen für Mietrechtsrevision

Zürich (ots) -

Anders als der Nationalrat ist der Ständerat auf die Mietrechtsrevision eingetreten. Er hat dabei gewichtige Änderungen am Bundesratsvorschlag vorgenommen. Der HEV Schweiz befürchtet ein langwieriges Ringen um eine letztlich unbefriedigende Vorlage mit geringen Erfolgsaussichten.

Der Ständerat unterstützt einen Systemwechsel in der Mietzinsgestaltung. Nach dem Willen des Ständerates sollen die Mieten nicht mehr an die Kosten der Vermieter (Hypothekarzinsen, Unterhalt etc.) angepasst werden. Stattdessen sollen die Mieten - wie der Bundesrat vorgeschlagen hat - künftig nach der Teuerung gemäss einem Spezialindex ausgerichtet werden. Der Ständerat hat damit dem "historischen" Kompromiss der Vermieter- und Mieterorganisationen vom November 2007 eine Abfuhr erteilt. Der Kompromiss der "Sozialpartner" sah vor, die Mietzinse nach dem allgemein-gültigen Landesindex der Konsumentenpreise (Teuerung zu 100%) auszurichten.

Der HEV Schweiz bedauert den knappen Entscheid des Ständerats. Der Verband lehnt den vorgeschlagenen Spezialindex, wonach für Mietzinsanpassungen einzelne Kosten aus dem Index ausgeklammert werden, entschieden ab. Bei einer solchen Beschränkung des Teuerungsausgleichs wird der ursprünglich vereinbarte Mietzins Jahr für Jahr weniger wert. Angesichts des Kostenrisikos des Vermieters ist dies unverständlich. Vermieter müssen die Kosten für die Finanzierung (Hypothekarzinsen), den Unterhalt und den Betrieb durch die Mieteinnahmen decken können. Dabei gilt es zu bedenken, dass namentlich die Unterhaltskosten in den letzten Jahren stark gestiegen sind. Angesichts der immer neuen Sanierungsforderungen an die Vermieter werden die Unterhaltskosten auch weiter steigen. Für Vermieter bedeutet dies eine erhebliche Kostenfalle. Das Abstellen auf einen Spezialindex birgt zudem die Gefahr, dass dieser Spezialindex zum politischen Spielball wird. Dies zeigt auch das Gutachten der beiden Basler Universitäts-Professoren Borner/Kugler deutlich.

Sinnvolles "Notventil"

Immerhin hat der Ständerat ein Notventil eingebaut. Es gibt Mietverhältnisse, die Jahrzehnte dauern. Bei langjährigen Mietverhältnissen werden die Mietzinsen damit vom Markt abgeschottet und künstlich tief gehalten. Die sogenannten "Altmietner" werden damit gegenüber den Neumietern bevorzugt, die sich neu am Markt nach einer Mietwohnung umsehen. Dies ist weder gerecht noch sozial. Der Ständerat will daher den Mietparteien die Möglichkeit geben, im Mietvertrag zu vereinbaren, dass der Mietzins nach mindestens 5-jähriger Mietdauer an die aktuellen Verhältnisse angepasst werden kann. Massgebend dafür sollen die Mietzinse vergleichbarer Mietwohnungen sein (statistisch erhobene Vergleichsmiete). Nach diesen Grundsätzen soll auch die Missbrauchsüberprüfung in Fällen der Anfechtung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen erfolgen. Der HEV begrüßt dies.

Wie weiter?

Die Voten im Ständerat haben gezeigt, wie stark umstritten die Mietrechtsrevision ist. Der Ball liegt nun wieder beim Nationalrat. Es bleibt abzuwarten, ob er an seiner Ablehnung festhält, um auf eine neuerliche jahrelange und kostspielige Auseinandersetzung über die Mietzinsgestaltung zu verzichten. Nachdem der Westschweizer Mieterverband den Kompromiss bereits kurze Zeit nach Unterzeichnung wieder hinterfragt hatte, ist eine einvernehmliche Lösung gescheitert. Es sei daran erinnert, dass das Stimmvolk in den Jahren 2003 und 2004 zwei unterschiedliche Mietrechtsvorlagen sehr deutlich verworfen hat.

Kontakt:

HEV Schweiz
Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/515 65 53
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100605600> abgerufen werden.