

28.06.2013 - 16:18 Uhr

HEV Schweiz: Orts- und Quartierüblichkeit bei Mietzinsen praktikabel machen

Zürich (ots) -

Unterstützt von zahlreichen Nationalräten diverser Fraktionen wurde von NR Hans Egloff in der Sommersession ein parlamentarischer Vorschlag für eine praktikable Umsetzung der Orts- und Quartierüblichkeit bei der Mietzinsüberprüfung eingereicht. Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) unterstützt den Vorschlag. Das geltende Mietrecht hält klar fest, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Der Bundesrat hat dies in seiner Verordnung zum Mietrecht konkretisiert. Danach ist die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse aufgrund von Mietobjekten, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind, zu ermitteln. Die Crux liegt nun in der Praxis der Rechtsprechung zur gesetzlichen Regelung.

Unrealistische, praxisfeindliche Anforderungen Die Gerichte stellen derart übertriebene, praxisferne Anforderungen an die Detaillierung der Vergleichskriterien, dass der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit mit vernünftigem Aufwand gar nicht erbracht werden kann. Wie soll die beweisbelastete Partei nur schon an die erforderlichen Detailangaben zu "fremden" Mietobjekten zu Daten herankommen? Zudem ist der Prüfungsaufwand für die Gerichte und Schlichtungsbehörden unverhältnismässig. Diese sind selbst keine Immobilienexperten und kaum in der Lage, die Vergleichsobjekte im geforderten Detaillierungsgrad bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode objektiv zu beurteilen. Namentlich bei Jahrzehnte alten Gebäuden (also genau bei jenen Wohnungen, für welche das Bundesgericht mangels Tauglichkeit der realitätsfremden Kriterien zur Ertragsbemessung auf die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten verweist), ist es heute nahezu unmöglich, die verlangte Anzahl von Objekten zu finden, welche nach allen geforderten Kriterien fast identisch sind und damit zum Vergleich zugelassen werden. Der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist unweigerlich zum Scheitern verurteilt. Dies zeigen die Bundesgerichtsurteile deutlich. Es besteht unzweifelhaft Handlungsbedarf.

Gesetz effektiv umsetzen

Parlamentarier aus BDP, CVP, FDP und SVP haben daher in der Sommer-session einen parlamentarischen Vorschlag für eine praktikable Lösung eingereicht. Sie fordern vom Bundesrat die Mietrechts-verordnung so anzupassen, dass die gesetzlich vorgesehene Orts- und Quartier-üblichkeit der Mietzinse mit vernünftigem Aufwand beweisbar ist.

Kontakt:

HEV Schweiz
NR Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz, Tel.:+41/79 474 85 39
Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz, Tel.:+41/44 254 90 20
E-Mail: info@hev-schweiz.ch