

29.05.2014 – 07:56 Uhr

HEV Schweiz: Mediencommuniqué HEV Schweiz: Mietrecht

Zürich (ots) -

"Bürokratur" ist keine Lösung

Der Bundesrat hat am 28. Mai 2014 eine Mietrechtsänderung in die Vernehmlassung geschickt. Damit soll das Mietrecht zulasten der Vermieter und Eigentümer verschärft werden. Konkret geht es um eine Ausdehnung der Formularzwänge und vertragliche Einschränkungen. Der HEV Schweiz lehnt die undifferenzierte, gesamtschweizerische Formularpflicht für die Anfangsmiete ab.

Heute können die Kantone entscheiden, ob sie - bei Wohnungsmangel - den Formularzwang bei der Anfangsmiete einführen wollen. Sie können dies für den ganzen Kanton oder auch nur für einzelne Gebiete (z.B. grössere Städte) tun. Dies gibt den Kantonen die Möglichkeit auf den regionalen und örtlichen Wohnungsmarkt differenziert zu reagieren. Der HEV Schweiz lehnt eine Bundespflicht zur undifferenzierten und schweizweiten Einführung eines neuen Formularzwangs ab. Das geltende Mietrecht krankt bereits an zu vielen komplizierten und unnötigen Formalismen. Schliesslich hat der Mieter bereits heute das Recht - wenn es ihn interessiert - den Mietzins des Vormieters zu erfragen. Transparenz über die Angemessenheit des Mietzinses besteht, indem jeder Interessierte auf den gängigen Plattformen nachsehen kann, zu welchem Mietzins vergleichbare Mietwohnungen angeboten werden. Dies gibt Aufschluss über die Ortsüblichkeit des Mietzinses.

Die neu vorgeschlagene Ausgestaltung der Formularpflicht des Bundes zur Mitteilung des Mietzinses des Vormieters ist sodann völlig praxisfern. Die Mitteilung des Vormietzinses mit dem amtlichen Formular sowie die Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung müssen bereits vor Abschluss eines neuen Mietvertrages über Wohnräume erfolgen. Dies erschwert und verzögert den Abschluss von Mietverträgen zusätzlich. Denn dem Mietinteressenten muss "vorsichtshalber" vor der Vertragsübermittlung das Anfangsmietzinsformular (eingeschrieben) übermittelt werden und später dann mit separater Post der Mietvertrag, damit der Vermieter in einem Verfahren beweisen kann, dass der Mieter die Formularmitteilung erhielt, bevor er den Mietvertrag unterzeichnete. Ist dem Mieter der angekündigte Mietzins zu hoch, so kann er dies verschweigen, den Mietvertrag trotzdem abschliessen und später den Mietzins als unzulässig anfechten.

In keinem anderen Wirtschaftsbereich muss der Anbieter dem Nachfrager derart weitreichenden Einblick in seine Preisgestaltung geben. Diese Offenlegungspflicht ist umso stossender, als der vereinbarte Mietzins nach Zustandekommen des Vertrages, also wenn der Mieter bereits in die Wohnung des Vermieters eingezogen ist, auf Basis seiner Angaben gratis vor einer Schlichtungsstelle anfechten kann.

Die ebenfalls angekündigte Zulassung der Faksimile-Unterschrift bei Mietzinserhöhungen ist längst fällig. Die geltende Regelung ist praxisfern und schikanös. Diese Neuerung dient grossen Verwaltungen. Der grossen Zahl von privaten Vermietern mit wenigen Mietwohnungen wird sie dagegen keine Erleichterung bringen. Die Faksimile-Unterschrift wird zudem nur für einen Teil der Formularmitteilungen zugelassen und würde daher in der Praxis neue Auslegungsprobleme und Gerichtsfutter produzieren. Im 21. Jahrhundert sollte die Möglichkeit zur Faksimile-Unterschrift eine Selbstverständlichkeit sein.

Durch die neue Formularpflicht wird keine einzige neue Wohnung geschaffen. Viele Privatpersonen vermieten Wohnraum als Nebenerwerb. Ohne juristische Ausbildung lässt sich, wenn die Komplexität weiter zunimmt, bald kein rechtsgültiger Mietvertrag mehr abschliessen. Der beste Mieterschutz wird durch ein grosses Wohnungsangebot erreicht. Neue Hürden im Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv. Nötig ist eine konsequente Liberalisierung der Bau- und Planungsgesetze. Marktkonforme Massnahmen zur Siedlungsverdichtung setzen auf bauliche Verdichtung und eine höhere Ausnutzung in bestehenden Bauzonen.

Kontakt:

HEV Schweiz

Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz

Tel.: +41/44/254'90'20

Mobile: +41/79/642'28'82

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100756820> abgerufen werden.