

27.05.2015 - 14:45 Uhr

HEV Schweiz: Mietrecht wird zum Mieterrecht

Zürich (ots) -

Der Bundesrat hat dem Druck der Mieterverbände nachgegeben und eine Botschaft vorgelegt, welche den Vermieter neue Vorschriften bei der Wiedervermietung von Wohnungen macht. Konkret geht es um eine weitere Formularpflicht, welche die Bekanntgabe des Vormietzinses erzwingt. Der HEV Schweiz lehnt diese Änderung im Mietrecht dezidiert ab. Sie ist aus juristischer und ökonomischer Sicht verfehlt. Es ist zu hoffen, dass diese neue Formularpflicht vom Parlament verworfen wird.

Nach dem Willen des Bundesrates soll der Anfangsmietzins nicht mehr unabhängig vom Mietzins im früheren Mietverhältnis ausgehandelt werden dürfen. Dafür soll vom Bund ein neuer Formularzwang geschaffen werden. Er beinhaltet die Deklarationspflicht des früheren Mietzinses und eine komplizierte Begründungspflicht für den Vermieter.

Der neue Formularzwang ist eine Anleitung zum Mietunfrieden. Rechtsstreitigkeiten sind programmiert. Das Formular ist für den Vermieter eine weitere Formalismus-Falle. Es führt dazu, dass mehr Mieter nachträglich vor der kostenlosen Schlichtungsstelle um ihren Mietzins feilschen. Und dies, ohne dass der Vermieter seinerseits vom Vertrag zurücktreten könnte. Kein anderer Wirtschaftsbereich kennt eine solch einseitige Regelung.

Die Möglichkeit, bei einem Neuabschluss mit dem Mieter einen Mietzins auszuhandeln, der im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegt, ist eines der wenigen verbliebenen marktwirtschaftlichen Elemente des Schweizer Mietrechts. Dieses Heranführen an den tatsächlichen Marktpreis, ist absolut zentral für ein gutes Funktionieren des Mietwohnungsmarktes. Ohne diese Möglichkeit werden die Investitionen in den Mietwohnraum zurückgefahren, zum Schaden der Wohnungssuchenden.

Die Botschaft enthält weitere Änderungen. Eine davon ist gewichtig. Die Zuständigkeit für den Erlass und die Genehmigung der mietrechtlichen Formulare soll neu beim Bund angesiedelt werden. Dies wird als Vereinheitlichung und Erleichterungen für grössere Verwaltungen verkauft, führt in Tat und Wahrheit aber zu einer weiteren Zentralisierung im Mietrecht. Es drohen unnötige Formalismen und schlecht auf die jeweilige kantonale Situation angepasste Formulare.

Die Vorlage ist einseitig und schädlich für den Wohnungsmarkt. Ihre Hauptforderung widerspricht aufgrund des fehlenden Rücktrittsrechts des Vermieters grundsätzlichen vertragsrechtlichen Regeln. Der HEV Schweiz lehnt die geplante Revision des Mietrechts im OR deshalb dezidiert ab.

Kontakt:

HEV Schweiz
NR Hans Egloff, Präsident, Tel. 079 474 85 39, hans.egloff@parl.ch
Michael Landolt, Ressortleiter, Tel. 044 254 90 29,
michael.landolt@hev-schweiz.ch
Ansgar Gmür, Direktor, 079 642 28 82, ansgar.gmuer@hev-schweiz.ch