

13.09.2016 - 11:45 Uhr

## **HEV Schweiz: Parlament lehnt Schweizweiten Formularzwang ab**

Zürich (ots) -

Der Ständerat hält die Ausdehnung des Zwangs zur Verwendung eines zusätzlichen Formulars beim Abschluss von Wohnungsmietverträgen auf die ganze Schweiz für unnötig. Auch der Nationalrat hatte die Mietrechtsrevision des Bundesrates bereits verworfen. Es bleibt somit weiterhin in der Kompetenz der Kantone, über die Einführung des Formulars zu entscheiden. Der Hauseigentümerverband begrüßt den Entscheid des Ständersates.

Der Bundesrat wollte mit einer Mietrechtsrevision in der ganzen Schweiz die Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses mittels amtlichen Formulars einführen, inkl. der Pflicht zur Angabe des Mietzinses des Vermieters sowie der Begründung, falls der Anfangsmietzins höher ist als der vom früheren Mieter bezahlte Zins. Erstens soll mit der Mietrechtsänderung den Kantonen die Entscheidkompetenz in diesem Bereich entzogen und auf den Bund übertragen werden und zweitens soll die Formularpflicht unabhängig von einem Wohnungsmangel schweizweit eingeführt werden. Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene undifferenzierte Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht entschieden ab.

Für Transparenz unnötig: Die Einführung der Formularpflicht wird unter anderem mit dem Bedürfnis nach Transparenz begründet. Zweck der Formularpflicht ist es jedoch nicht, Transparenz zu schaffen. Dafür braucht es kein Formular. Denn bereits heute hat der Mieter das Recht - wenn es ihn interessiert - den Mietzins des Vermieters vom Vermieter zu erfragen. Der Vermieter ist zur Auskunft verpflichtet. Im Zeitalter des Internets besteht zudem Transparenz über die Angemessenheit eines Mietzinses. So kann jeder Interessierte auf den gängigen Plattformen nachsehen, zu welchem Mietzins vergleichbare Mietwohnungen angeboten werden. Dies gibt Aufschluss über die Ortsüblichkeit des Mietzinses. Die Formularpflicht dient vorrangig dazu, den Mieter zum Vertragsbruch aufzufordern. Der Mieter kann somit einen Mietvertrag unterschreiben, obwohl er den Vertrag gar nicht halten will, um danach dem Vermieter gerichtlich einen tieferen Mietzins für dessen unveränderte Leistung (Gebrauch der Wohnung) aufzu-zwingen.

Negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Die landesweite Einführung der Formularpflicht für die Anfangsmieten würde wie dargelegt zu einem erheblichen Anstieg der Anfechtungen von Anfangsmieten führen, verbunden mit Verlustrisiko der Vermieter aufgrund der Beweisschwierigkeiten. Dies führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit für die Kalkulation der Mieten (Investitionsverzinsung) und dürfte eine empfindliche Einbusse der Investitionsbereitschaft nach sich ziehen. Mittelfristig ist mit beachtlichen negativen Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt zu rechnen, wie negative Beispiele starker Mietzinsregulierung im In- und Ausland zeigen. Der beste Mieterschutz wird durch ein grosses Wohnungsangebot erreicht. Neue Hürden im Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv.

Kontakt:

HEV Schweiz ([info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch))  
Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz Mobil 079 474 85 39  
Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz Tel. 044 254 90 20