

06.07.2018 - 17:21 Uhr

HEV Schweiz: Für zeitgemässe und verständliche Mietzinsregeln

Zürich (ots) -

Die Rechtskommission des Nationalrates hat mit deutlicher Mehrheit zwei Vorstösse zur Modernisierung der Mietzinsvorschriften unterstützt. Diese bezwecken, die komplizierte und veraltete Berechnung des zulässigen Mietertrags anzupassen und die Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit zu vereinfachen. Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst den Entscheid der Rechtskommission.

Die Mietzinsregeln im Gesetz sind sehr abstrakt. Was als missbräuchlicher Mietzins gilt, wird heute weitgehend von der Rechtsprechung diktiert. Das Bundesgericht hat im Laufe der letzten Jahrzehnte eine unübersichtliche Vielfalt einzelfallbezogener Vorgaben geschaffen, die kompliziert und anwendungsfeindlich sind. Die geltende Praxis ist eine Zumutung für die Parteien und Gerichte. Diese unbefriedigende Situation kann nur vom Gesetzgeber behoben werden. Die parlamentarischen Vorstösse ermöglichen es dem Parlament, die Mietzinsregeln im Gesetz zu klären.

Dank des gesunden Menschenverstandes der meisten Mieter und Vermieter funktioniert der Mietmarkt heute weitgehend - trotz des Mietrechts. Leidtragende sind jedoch die betroffenen Mieter, Vermieter, Schlichtungsbehörden und Gerichte, welche sich im komplizierten praxisfeindlichen Dschungel der Rechtsprechung zurechtfinden sollen. Die gesetzlichen Bestimmungen müssen Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen schützen, ohne gleichzeitig Investitionen in den Wohnungsbau durch Private sowie Pensionskassen und andere institutionelle Anleger unattraktiv zu machen. Eine dem Risiko angemessene Verzinsung der Investitionen ist daher unabdingbar.

Die beiden parlamentarischen Initiativen der Nationalräte Hans Egloff (SVP/ZH) und Olivier Feller (FDP/VD) dienen diesem Zweck.

Mit dem Vorstoss von NR Egloff soll die Orts- und Quartierüblichkeit für beide Vertragsparteien praktikabel gemacht werden. Die bundesgerichtlichen Vorgaben sind derart überspitzt, dass die nötigen Vergleichsobjekte heute nur mit immensem Aufwand - oder überhaupt nicht - gefunden werden können. Meist überfordert der Beweis die Betroffenen. In der Regel verliert jene Partei den Prozess, welche die Beweislast für Orts- resp. Quartierüblichkeit trägt. Eine Gesetzesregel, deren Anwendung von der Rechtsprechung faktisch verunmöglicht wird, ist rechtsstaatlich bedenklich.

Der Vorstoss von NR Feller verlangt zur Berechnung des zulässigen Ertrags klare und ökonomisch realistische Regeln im Gesetz. Die bundesgerichtlichen Vorgaben basierend auf einer Vielzahl komplizierter, seit dem Jahre 1986 gefällter Entscheide, sollen vereinfacht und nach wirtschaftlichen Grundsätzen aktualisiert werden. Dem Vermieter soll eine maximal zulässige Verzinsung seiner investierten Mittel von 2% über dem Referenzzinssatz gewährt werden.

Die beiden parlamentarischen Vorstösse gehen nun zur Behandlung in die Rechtskommission des Ständerates. Der HEV Schweiz hofft, dass diese die Herausforderung ebenfalls annimmt, damit klare, wirtschaftlich realistische sowie praktikable Mietzinsregeln geschaffen werden können.

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

