

11.11.2022 – 17:44 Uhr

Treu und Glauben im Mietrecht stärken und Beweis der ortsüblichen Mieten erleichtern

Zürich (ots) -

Die Rechtskommission des Nationalrates will die Vertragstreue stärken. Ein abgeschlossener Mietvertrag soll für beide Parteien verbindlich sein. Nur wer in einer Notlage einen Mietvertrag unterschrieben hat, soll den Anfangsmietzins trotz Zustimmung im Nachhinein anfechten können. Zudem soll der Nachweis der orts- und quartierüblichen Mietzinsen in einem Verfahren endlich anwendbar gemacht werden. Dies dient Mietern, Vermietern und Gerichten. Der Hauseigentümerverband Schweiz hofft, dass es nun endlich vorwärts geht und die Gesetzesanpassungen bald konkretisiert werden.

Bereits vor Jahren hatten die Rechtskommissionen des National- sowie des Ständerates zwei Vorstösse von aNR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, unterstützt, welche die Behebung von Praxisproblemen in mietrechtlichen Verfahren fordern. Der HEV Schweiz ist erfreut, dass die Rechtskommission des Nationalrates die Umsetzung der Vorstösse nun konkret angehen will.

Anfechtung des Anfangsmietzinses für Mieter in Notlage

Das Bundesgericht hatte vor einiger Zeit einen Entscheid des Obergerichts Zürich aufgehoben und festgehalten, dass der Mieter den vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins in einem Gebiet mit sogenanntem "Wohnungsmangel" immer anfechten kann, auch wenn er selbst Gutverdiener ist und es in der Umgebung genügend andere Wohnungen zur Auswahl hatte und er folglich in keinerlei Zwangslage zum Abschluss des Mietvertrags war. Ein solcher Eingriff in die Vertragstreue geht weit über den Missbrauchsschutz hinaus und ist ungerecht. Der nun unterstützte Vorstoss verlangt daher eine gesetzliche Klarstellung: Ein Mieter – der den im Mietvertrag vereinbarten Anfangsmietzins nachträglich anfechten will, muss dartun, dass sich der sogenannte "Wohnungsmangel" auf ihn persönlich tatsächlich auswirkte. Dies lässt sich aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche verhindert. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren "ausnutzen" will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.

Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten praxistauglich machen

Gemäss Gesetz gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Das Gesetz legt allerdings nicht fest, wie die Orts- und Quartierüblichkeit zu bestimmen ist. Die Gerichte haben daher die Anforderungen an den Beweis der Vergleichbarkeit von Objekten generell so hoch angesetzt, dass der Beweis in der Praxis gar nicht mehr zu erbringen ist. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, wo der beweisbelasteten Partei (je nach Verfahren der Mieter oder Vermieter) der Nachweis der Orts- bzw. Quartierüblichkeit gelang. Die Orts- und Quartierüblichkeit wurde von der Rechtsprechung faktisch aus dem Gesetz gekippt. Dies ist rechtsstaatlich bedenklich und verletzt die Gewaltenteilung. Der unterstützte Vorstoss verlangt daher, dass im Gesetz praktikable Kriterien für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit festgelegt werden. Der Vorstoss sieht hierfür einfache Kategorien vor, um die Mietobjekte zu vergleichen und als Alternative sollen bewährte, wissenschaftlich anerkannte statistische Erhebungen zugelassen werden. Die Orts- oder Quartierüblichkeit der Mieten dient der Missbrauchsprüfung in einem Verfahren, z.B. wenn der Anfangsmietzins im Nachhinein angefochten wird. Der vereinfachte Nachweis dient daher sowohl den Mietern als auch den Vermietern, den Schlichtungsbehörden und Gerichten.

Der HEV Schweiz hofft, dass die konkreten Gesetzesänderungen nun bald vom Parlament umgesetzt werden.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100898500> abgerufen werden.