

Umfassendes Mietrechtsprojekt ist wenig realistisch

Die Rechtskommission des Nationalrates anerkennt den Handlungsbedarf zur Erneuerung der komplizierten und praxisfeindlichen Mietzinsregeln. Sie hat mehrheitlich einen Vorstoss zur Prüfung eines umfassenden Mietrechtsprojektes unterstützt. Der HEV Schweiz hält dessen Erfolg für illusorisch. Der Verband favorisiert stattdessen eine pragmatische Anpassung des Gesetzes im Sinne der überwiesenen Vorstösse zur Erleichterung des Beweises der ortsüblichen Mieten, der zeitgemässen Renditeberechnung sowie zur Stärkung von Treu und Glauben von Mietverträgen.

Die Rechtskommission des Nationalrates hat eine Motion des Ständerates unterstützt, welche vom Bundesrat verlangt, dass er die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung einer *umfassenden Überprüfung* unterzieht und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine Änderung des Mietrechts unterbreitet. Der HEV Schweiz hält dieses Vorgehen für unrealistisch. Seit Inkrafttreten des Mietrechts 1990 sind alle umfassenden Projekte zur Änderung der Mietzinsgestaltung ohne Ausnahme gescheitert.

Statt ein erneutes umfassendes Gesetzesprojekt im Bereich Mietzinsgestaltung zu lancieren, sollten die bestehenden Praxisprobleme durch eine zielgerichtete Klarstellung der Mietzinsregeln im Gesetz verbessert werden. Dies lässt sich in einem vernünftigen zeitlichen Rahmen realisieren. Konkrete Vorstösse mit diesem Ziel wurden bereits früher von der Rechtskommission unterstützt. Es geht dabei um die *formellen* Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie die Regeln zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses im Anfechtungsverfahren:

- Treu und Glauben bei der Mietvertragsvereinbarung soll gestärkt werden. Die Möglichkeit zur Anfechtung des vertraglich vereinbarten Mietzinses soll bestehen bleiben. Sie soll aber nur in Ausnahmefällen anwendbar sein, nämlich, wenn sich der Mieter aufgrund einer Notlage zum Abschluss des Vertrags gezwungen sah, weil er kein anderes zumutbares Mietobjekt fand.
- Die Regeln zum Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses sollen für beide Vertragsparteien praktikabel gemacht werden, damit die Bestimmung in der Praxis anwendbar wird.
- Das Gesetz soll klare und ökonomisch realistische Regeln zur Berechnung des zulässigen Ertrags festlegen und dies nicht den Gerichten überlassen. Die Überarbeitung der Renditeberechnung ist zielführend und liesse sich in einem einzigen Gesetzesartikel umsetzen. Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Nationalratskommission ihre Unterstützung des Vorstosses von NR Olivier Feller mit diesem Ziel erneut bekräftigt hat.

Der HEV Schweiz setzt sich für die zügige Umsetzung der obigen, von den Rechtskommission bereits überwiesenen Vorstösse für beweisbare zeitgemässe Mietzinsregeln ein.

Kontakt HEV Schweiz:
NR Hans Egloff, Präsident
Monika Sommer, stv. Direktorin

info@hev-schweiz.ch
044 254 90 20