

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 6

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

Erneuter Anlauf für eine Mietrechtsrevision

Bekanntlich hat der Bundesrat einen Entwurf zur Änderung des Mietrechtes mit Frist bis Ende Mai 2008 in die Vernehmlassung geschickt. Vorgesehen ist ein grundsätzlich neues System, wonach die Mieten nicht hauptsächlich an die Hypothekarzinsen, sondern an die Teuerung angepasst werden (so genannte Indexmiete). Vorgesehen sind Sonderregelungen für gemeinnützige Wohnbauträger, die für den SVW eine unverzichtbare Bedingung für einen Systemwechsel darstellen.

Ausgangspunkt des neuen Entwurfes ist der per Ende des vergangenen Jahres ausgehandelte Kompromiss von Vermieter- und Mieterorganisationen. Alle beteiligten Parteien waren dabei zu Konzessionen bereit, damit das vorliegende Gesamtpaket von allen Seiten seine Zustimmung erhielt. Gleichzeitig hatten verschiedene Partner signalisiert, dass der geplante Systemwechsel zur indexierten Miete nur im vorliegenden Gesamtpaket akzeptiert würde. Bei Abweichungen fühlen sich die Parteien daher grundsätzlich nicht mehr daran gebunden.

Leitlinien der Revision

Wie dem erläuternden Bericht zur Revision des Mietrechtes¹ entnommen werden kann, strebt die neue Vorlage folgende Grundsätze an:

- Einerseits soll die Mieterschaft im Sinne des Verfassungsauftrages gegen Missbräuche im Mietwesen geschützt werden.
- Andererseits sollen die Anbieter von Mietwohnungen Erträge erwirtschaften können, die genügend Anreize für eine langfristig erforderliche Wohnungsproduktion bieten.

- Angestrebt wird auch eine konsequente Vereinfachung, damit das Mietrecht für alle Parteien wieder verständlich wird.
- Mit dem einfachen System (der Indexmiete) sollen die Regeln für die Mietzinserhöhungen für jedermann nachvollziehbar sein, was die Miete schliesslich transparenter erscheinen lässt.
- Ein wichtiges Ziel ist im Übrigen, dass die Mietzinsentwicklung an die generelle Teuerung angepasst wird und der Mietzinsverlauf daher weniger sprunghaft erscheint und sich eher stabilisieren wird.

Wichtigste Änderungen

An erster Stelle ist selbstverständlich die Entkopplung des Mietzinses vom Hypothekarzins und damit der Systemwechsel zur Indexmiete zu erwähnen. Dabei ist vorgesehen, dass die Teuerung einmal jährlich zu hundert Prozent überwältzt werden kann. Sollte die Teuerung während zweier Jahre mehr als fünf Prozent betragen, könnte der Bundesrat eine geringere Überwälzungshöhe anordnen. Der vorgeschlagene Gesetzeswortlaut von Art. 269c



OR löst jedoch seinerseits wieder Fragen aus und muss dementsprechend nochmals überdacht werden, wie dies auch der SVW in seiner Stellungnahme geschrieben hat.² Selbstverständlich weiterhin möglich wäre eine Mietzinsanpassung aufgrund wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen. Im Übrigen gäbe es aber keine weiteren Erhöhungsgründe mehr und die heute bestehende Erhöhungsmöglichkeit aufgrund einer Handänderung wäre explizit nicht mehr möglich.

Gemeinnützige Wohnbauträger

Der Entwurf hält in Art. 269f OR fest, dass der Bundesrat für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln kann. Aus Sicht des SVW handelt es sich dabei um die Kernbestimmung der neuen Regelung. Solange diese im Gesetz verankert wird, sind die Grundanliegen eines gemeinnützigen Wohnbauträgers berücksichtigt, da er damit die Möglichkeit hat, nach seinem bisher praktizierten Kostentmietmodell weiterzufahren. Um sicherzustellen, dass diese besonderen Regeln auch tatsächlich erlassen werden, müsste selbstverständlich in den Übergangsbestimmungen des Gesetzes vorgesehen werden, dass diese neuen Sonderbestimmungen mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes auch tatsächlich vorhanden sind. Der SVW wird zu gegebener Zeit über den Inhalt dieser Bestimmungen und die praktische Umsetzung orientieren.

Überprüfung der Missbräuchlichkeit

Gegenüber dem heutigen System ist nunmehr vorgesehen, die Frage eines missbräuchlichen Mietzinses nur noch beim Anfangsmietzins – aber immerhin – anhand von so genannten Vergleichsmieten einzuführen. Ein Mietzins wäre dementsprechend missbräuchlich, wenn er die zulässige Bandbreite der statistischen Vergleichsmiete, die auf so genannten hedonistischen Modellen beruht, überschreitet. Mit diesen hedonistischen Modellen werden die Mittelwerte und Bandbreiten der Mietzinse vergleichbarer Wohnräume berechnet. Dadurch kann praktisch für jede Wohnung ein üblicher Mietzins berechnet werden. Davon ausgehend, dass die vorgeschlagene Bandbreite neunzig Prozent der Mietzinse umfasst, wären zehn Prozent ausserhalb der Bandbreite: Fünf Prozent wären zu günstig und fünf Prozent wären zu teuer, die letzteren daher so genannt missbräuchlich.

Für die Vermietung von Wohnungen der SVW-Mitglieder dürfte diese Missbräuchlichkeitsgrenze jedoch keine Anwendung finden, da derartige Wohnungen nicht

mehr mit den Zielsetzungen eines gemeinnützigen Wohnbauträgers zu vereinbaren wären. Hervorzuheben ist, dass weder der Vermieter noch der Mieter während der Mietdauer eine Anpassung an mögliche veränderte Vergleichsmieten verlangen könnten. Veränderungen wären nur noch wie oben dargelegt möglich. Aus Sicht der gemeinnützigen Wohnbauträger dürfte diese Überprüfungsmöglichkeit der Mietzinse nur eine äusserst geringe Bedeutung haben. Erforderlich für ein sinnvolles und transparentes System wäre es jedoch, dass das Instrument der Vergleichsmiete für jedermann einsehbar wäre und nicht nur den Schlichtungsbehörden oder den Gerichten zur Verfügung gestellt würde. Schliesslich sollen ja mit der Revision gerade auch diese Behörden von Verfahren entlastet werden.

Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

Nachdem die Vernehmlassungsfrist nunmehr abgelaufen ist, hat der Bundesrat zu entscheiden, in welcher Form er dem Parlament die Gesetzesänderung vorlegen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene beteiligte Personen doch erhebliche Kritik an den vorliegenden Gesetzesentwürfen geäussert haben, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese nochmals überdacht werden. Danach erfolgen die parlamentarischen Beratungen. Dies alles bedeutet, dass mit dem Inkrafttreten der Revision wohl frühestens in der zweiten Hälfte des Jahres 2010 oder aber im Jahre 2011 zu rechnen sein wird. Mit einem allfälligen Inkrafttreten ist dann vorgesehen, dass neu abgeschlossene Mietverträge sich sofort nach dem neuen Recht zu richten haben, bisher bestehende Verträge jedoch noch während längstens fünf Jahren dem heutigen System unterliegen könnten. Vorgeschlagen ist ein Wahlrecht der Vermieterseite, um innerhalb dieser Fünfjahresfrist den Systemwechsel vornehmen zu können. Übersteigt während dieser fünf Jahre der dannzumal massgebende Referenzzinssatz für Hypotheken den Wert von 4,5 Prozent, müsste jeder Vermieter zur Indexmiete wechseln.

Gerade in diesen Übergangsbestimmungen liegt auch die Schwierigkeit der Gesetzesrevision, da dieser Schritt zur Indexlösung einen Systemwechsel darstellt und es daher kurzfristig möglicherweise Verlierer oder Gewinner geben wird. Solange der Gesetzgeber aber gleichzeitig mit dem Inkrafttreten Sonderlösungen für gemeinnützige Wohnbauträger zur Verfügung stellt, sind die Letzteren von der Problematik der Gesetzesrevision nicht so stark betroffen. Es muss aber selbstverständlich vermieden werden, dass Genossenschaf-

ten, die einen hohen Fremdfinanzierungsgrad aufweisen, diese Fremdfinanzierungskosten nicht vollumfänglich auf die Mieter überwälzen könnten. Die reine Indexmiete ohne Sonderbestimmungen würde dafür nicht genügen.

Nicht berücksichtigte Anliegen

In der Vorlage sind verschiedene weitere Verbesserungen nicht berücksichtigt worden. Der SVW hat in seiner Vernehmlassung einerseits vorgeschlagen, dass die faksimilierte Unterschrift für Mietzinserhöhungen eingeführt wird. Andererseits haben wir wiederum verlangt, dass bei der Besetzung der Schlichtungsbehörden die verschiedenen Vermieterkategorien angemessen zu berücksichtigen sind. Diese Anliegen müssten nun jedoch über die parlamentarische Beratung den Weg in die Gesetzesrevision finden. Der SVW wird sich auch dafür einsetzen.

¹ Erläuternder Bericht zur Revision des Mietrechtes im OR, herausgegeben vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO, vgl. www.bwo.admin.ch/dokumentation/00179/00204/index.html?lang=de

² Vernehmlassung des SVW zur Änderung des Obligationenrechtes/Miete, einsehbar auf der Homepage des SVW