

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 7-8

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: 30.03.2025

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

Mietrechtsrevision: Noch ist alles offen

Seit dem Erscheinen der Botschaft des Bundesrats zur Revision des Mietrechtes vom 12. Dezember 2008 ist die Vorlage schon verschiedentlich in Rechtskommissionen beziehungsweise National- und Ständerat behandelt worden. Die Ergebnisse der Diskussionen waren aber sehr unterschiedlich.

Als Erstes lehnte die Rechtskommission des Nationalrats im März 2009 die Vorlage des Bundesrats ab und wollte auf eine Mietrechtsrevision verzichten.¹ In der Folge entschied auch der Nationalrat am 25. Mai 2009, auf die Revisionsvorlage des Bundesrates nicht einzutreten. Hauptstreitpunkt war dabei die Frage, ob die Mieten zu hundert Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden sollen oder ob ein spezieller Teuerungsindex ohne Wohn- und Energiekosten zur Anwendung kommen soll, wie dies der Bundesrat vorgeschlagen hatte.

Die Rechtskommission des Ständerats trat dann im November 2009 auf die Vorlage ein. Anfang dieses Jahres stimmte dieselbe Kommission der Revision des Mietrechtes mit acht zu vier Stimmen bei einer Enthaltung grundsätzlich zu. Sie sprach sich mit sieben zu fünf Stimmen für den bundesrätlichen Vorschlag aus, wobei aber eine Minderheit den gesamten Landesindex der Konsumentenpreise berücksichtigt haben wollte. Mit sieben zu drei Stimmen bei zwei Enthaltungen fügte die Rechtskommission eine neue Bestimmung bei, wonach eine Anpassung des Mietzinses während der laufenden Mietdauer nach Ablauf von fünf oder mehr Jahren zulässig sein soll. Diese Anpassungsmöglichkeit an eine Vergleichsmiete müsste jedoch bereits im Mietvertrag vereinbart worden sein.

Beratung im Ständerat

In der Junisession 2010 hat nun der Ständerat das Mietrecht erörtert. Er unterstützt dabei grundsätzlich den Systemwechsel zur Indexmiete. Die Mieten sollen – wie in der bundesrätlichen Vorlage vorgesehen – künftig nach der Teuerung gemäss einem Spezialindex berechnet werden. Es soll eine Anpassung an einen Leitindex erfolgen, der sich ohne Wohn- und Energiekosten berechnet. Dies dürfte einer Anpassung von achtzig bis neunzig Prozent der allgemeinen Teuerung entsprechen. Der Mieterverband wäre damit natürlich zufrieden, während der Hauseigentümergebiet argementiert, dass durch diese Lösung der Mietzins Jahr für Jahr eigentlich weniger wert werde. Angesichts des bestehenden Kostenrisikos der Vermieter sei dies grundsätzlich nicht zu verstehen. Dem Spezialindex wird weiter entgegengehalten, dass schwierige politische Diskussionen entstünden, wie dieser Spezialindex schliesslich zusammenzustellen sei.

Der Ständerat hat gegenüber dem bundesrätlichen Vorschlag dann aber ein Ventil eingebaut für Mietverhältnisse, die längere Zeit oder gar Jahrzehnte dauern. Diese Mietzinse würden sich vom Markt entfernen und quasi künstlich tief gehalten. Solche Altmietler würden deshalb gegenüber Neumieter bevorzugt werden. Entsprechend schlägt der Ständerat vor, dass im Mietvertrag vereinbart werden darf, dass der Mietzins nach mindestens fünfjähriger Mietdauer an die aktuellen Verhältnisse – sprich die Vergleichsmiete – angepasst werden kann. Es käme damit dasselbe System zur Anwendung, das in Fällen der Anfechtung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen neu gelten soll. Nicht erstaunlich ist, dass der Hauseigentümergebiet diese Ergänzung begrüsst, während der Mieterverband darin den Systemwechsel auf die In-

dexmiete in Frage gestellt sieht, weil die Voraussehbarkeit der Mietzinsentwicklung damit entfallt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die wertvermehrenden Investitionen und deren Überwälzung wie heute möglich wären. Entfallen würden aber die heute möglichen weiteren Erhöhungsgründe wie beispielsweise derjenige infolge einer Handänderung der Liegenschaft.

Rechtskommission des Nationalrates

Nach dem soeben besprochenen Entscheid des Ständerats hat die Rechtskommission des Nationalrats Ende Juni 2010 nun entschieden, auf ihren früheren Nichteintretensentscheid zurückzukommen. Die Kommission beantragt dem Nationalrat mit 15 zu 10 Stimmen bei einer Enthaltung nun, die Mietrechtsrevision an die Hand zu nehmen. Gegenüber dem Ständerat ist die Rechtskommission des Nationalrats aber der klaren Ansicht, dass die Mietzinse an den vollen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden sollen, wie dies der ursprünglich zwischen den Verbänden ausgehandelte Kompromiss aus dem Jahre 2007 vorsah.

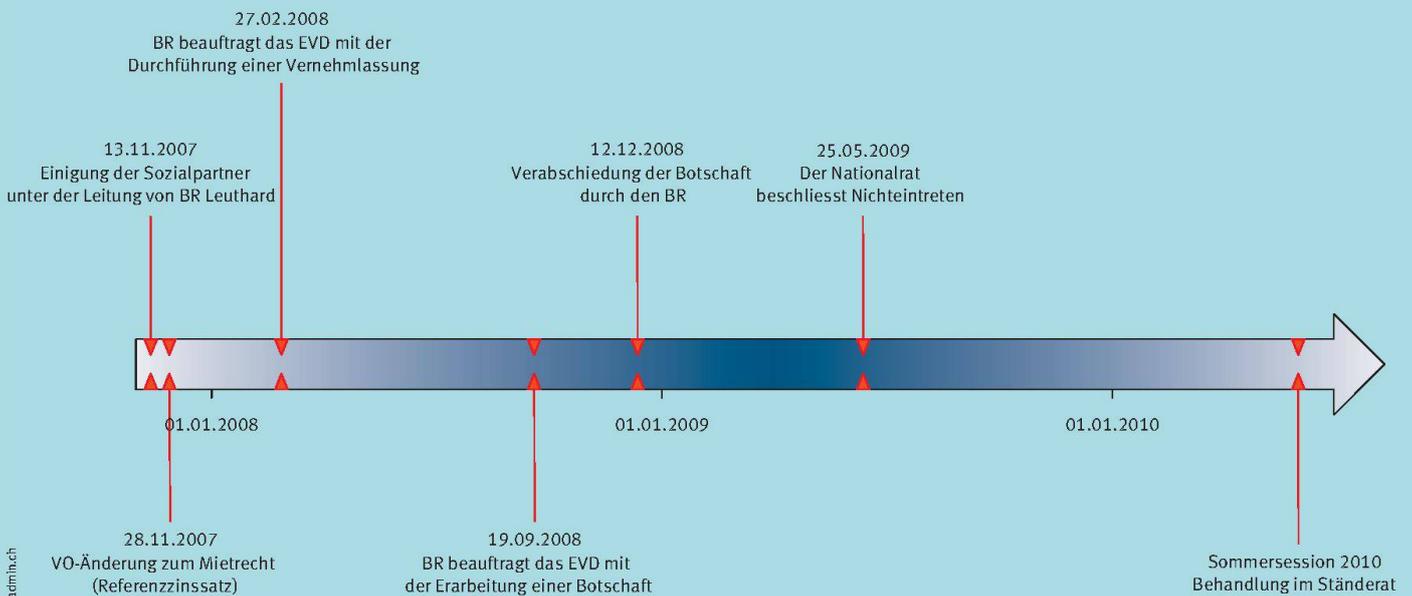
Sie stellt sich damit in dieser Frage gegen den bundesrätlichen Entwurf. Die Rechtskommission des Nationalrats verwirft auch die neue vom Ständerat beschlossene Bestimmung, wonach die Anpassung des Mietzinses während der Mietdauer zulässig sei, wenn der Mietvertrag eine Überprüfung der Mietzinse nach fünf oder mehr Jahren vorsieht.

Wie weiter?

Die unterschiedlichen Entscheide im National- und Ständerat zeigen, wie umstritten die Revision des Mietrechtes ist. Nächste Etappe ist nun wiederum der Nationalrat, der im September 2010 die Vorlage erneut



Zeitplan Mietrechtrevision



Quelle: www.bvwa.admin.ch

beraten wird. Je nach Entscheidfindung folgt danach ein eventuelles Differenzbereinigungsverfahren mit der Rechtskommission des Ständerates, das frühestens im Dezember abgeschlossen werden könnte. Danach ginge die Vorlage wiederum in den Ständerat. Es ist heute daher offen, ob und wann ein allfälliges neues Mietrecht definitiv beschlossen werden kann oder ob die Gesamtvorlage scheitern wird. Erstaunlich ist das angesichts der unterschiedlichen Interessenlagen eigentlich nicht.

Auswirkungen für Wohnbaugenossenschaften
Nicht weiter diskutiert wurde bis anhin die Bestimmung, dass ein allfälliges neues Mietrecht eine Spezialregelung für gemeinnützige Wohnbauträger und für die öffentliche Hand vorsehen würde. Gemäss dem neu vorgesehenen Artikel 269g OR könnten diese den Mietzins weiterhin nach der sogenannten Kostenmiete festlegen. Der Bundesrat würde die genauere Gestaltung des Mietzinses nach der Kostenmiete in einer

Verordnung regeln. Überraschend ist im Übrigen, dass die Frage der Übergangsbestimmungen zurzeit keine grossen Diskussionen ausgelöst hat. Dies obwohl in der Botschaft festgehalten worden ist, dass bei relativ niedrigem Hypothekarzinsniveau der Wechsel auf die Indexmiete mittel- bis langfristig für die Vermieterseite nachteilig sein könnte.²

¹ vgl. wohnen 4/ 2009, S. 48.
² Botschaft zur Änderung des Obligationenrechtes vom Dezember 2008, S. 35

Anzeige



Die Fenster der Schweiz

swisswindows ist der massgebende Schweizer Entwickler und Hersteller von Fenster- und Türsystemen für Neubau und Renovation. Bei swisswindows erhalten Sie das komplette Programm von Kunststoff- und Holzfenster-Systemen und massgeschneiderte Lösungen für jedes Bedürfnis aus einer Hand. Mit swisswindows geht Ihre Rechnung sicher auf.

SWISS
WINDOWS®

kompromisslos besser

Infoline 0848 848 777 www.swisswindows.ch