

Mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt durch Bekanntgabe des Vormietzinses

Bern, 29.10.2014 - Der Bundesrat will mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt schaffen. Er hat am 29. Oktober 2014 von den Ergebnissen der Vernehmlassung zu einer Änderung des Mietrechtes im Obligationenrecht (OR) Kenntnis genommen. Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) wurde beauftragt, eine Botschaft mit einem Gesetzgebungsentwurf auszuarbeiten.

Die Vorschläge zu einer Änderung des Mietrechtes wurden in der Vernehmlassung mehrheitlich positiv aufgenommen. Kontrovers beurteilt wurde die Ausweitung der Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzinses auf die ganze Schweiz (diese Pflicht besteht heute schon in den Kantonen Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg, Nidwalden, Zug und Zürich). Befürwortende und ablehnende Stimmen halten sich in etwa die Waage. Die Befürworter begrüssen die durch die Massnahme geschaffene Transparenz. Sie erhoffen sich eine mietzinsdämpfende Wirkung. Die ablehnenden Stimmen bemängeln den zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Vermietenden sowie die Rechtsfolgen bei einer nicht korrekten Verwendung des Formulars. Der Bundesrat hat sich in Abwägung der durch die Massnahme resultierenden Vor- und Nachteile für den Grundsatz der Transparenz entschieden und das zuständige WBF beauftragt, bis April 2015 eine Botschaft zu Händen des Parlaments auszuarbeiten. Diese umfasst nebst den vier anderen, grossmehrheitlich befürworteten Punkte, auch die Bekanntgabe des Vormietzinses in der ganzen Schweiz.

Gemäss den in die Vernehmlassung gegebenen Vorschlägen soll bei einem Mieterwechsel mittels eines Formulars der bisherige Mietzins bekanntgegeben und eine allfällige Mietzinserhöhung begründet werden. Zudem soll bei Mietzinserhöhungen und der Anpassung von Nebenkosten-Akontobeträgen neu eine mechanische Unterschrift (Faksimile) möglich sein. Wurde ein gestaffelter Mietzins vereinbart, so ist bei einer Anpassung die Verwendung eines Formulars nicht mehr nötig, es genügt eine einfache schriftliche Mitteilung. Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Investitionen sollen im ersten Jahr seit dem Beginn des Mietvertrages nur dann wirksam werden, wenn die Mietenden beim Vertragsabschluss darüber informiert wurden. Damit sollen diese vor überraschenden Mietzinserhöhungen kurz nach Beginn des Mietvertrags geschützt werden. Schliesslich sollen die mietrechtlichen Formulare im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen, Bekanntgabe des Vormietzinses sowie Kündigung des Mietverhältnisses neu durch den Bund erlassen oder genehmigt werden und nicht mehr durch die einzelnen Kantone.

Damit wird eine Anpassung an das für das Mietrecht massgebende Zivilprozessrecht vollzogen, welches seit 1. Januar 2011 ebenfalls auf der Bundesebene geregelt ist. Zudem wird dadurch die Handhabung von mietrechtlichen Formularen, welche heute in der Praxis teilweise zu Unklarheiten bei Vermietenden führt, vereinfacht.

Die vorgeschlagene Änderung des Mietrechtes ist ein Teil von verschiedenen Massnahmen, welche der Bundesrat im Hinblick auf Verbesserungen im Mietwohnungsmarkt prüft. Das Ganze ist im Sinne seiner Aussprache vom Mai 2013 zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt und des in diesem Zusammenhang etablierten wohnungspolitischen Dialogs zwischen Bund, Kantonen und Städten.

Adresse für Rückfragen:

Cipriano Alvarez, Leiter Bereich Recht
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Tel. 079 286 05 29

Herausgeber:

Der Bundesrat

Internet: <http://www.bundesrat.admin.ch/>⁽¹⁾

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

Internet: <http://www.wbf.admin.ch/>⁽²⁾

Alle Links dieser Seite(n)

1. <http://www.bundesrat.admin.ch/>
2. <http://www.wbf.admin.ch>

Schweizerische Bundeskanzlei

<http://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=de>