

Transparenz dank Vergleichbarkeit der Mietzinsen

Der Hauseigentümerverband Schweiz unterstützt die Vernehmlassungsvorlage zur Umsetzung von zwei parlamentarischen Initiativen im Mietrecht. Damit könnten die Mietparteien und Schlichtungsbehörden bei Streitigkeit endlich die Zulässigkeit eines Mietzinses anhand von vergleichbaren Mietwohnungen vereinfacht überprüfen. Zulässige oder übersetzte Mietzinsen würden transparenter gemacht. Im Gesetzesentwurf soll zudem klargestellt werden, in welchen Fällen ein vertraglich vereinbarter Anfangsmietzins im Nachhinein kostenlos angefochten und auf Missbräuchlichkeit überprüft werden kann. Dies gilt für Leute, die unter Druck standen, einen Mietvertrag zu unterschreiben, weil sie keine andere zumutbare Wohnung fanden. Damit lassen sich effektive Missbräuche verhindern.

Bereits vor 6 Jahren hatten die Rechtskommissionen des National- sowie des Ständerates zwei parlamentarische Initiativen von aNR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, unterstützt, welche die Behebung von Praxisproblemen in mietrechtlichen Verfahren fordern. Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat nun mit Eingabefrist bis am 10. April 2024 einen Gesetzesentwurf für entsprechende Mietrechtsänderungen in die Vernehmlassung geschickt. Der HEV Schweiz unterstützt in seiner Stellungnahme den Gesetzesentwurf (<https://www.hev-schweiz.ch/verband/medien/vernehmlassungen>).

Vereinfachter Nachweis zulässiger oder missbräuchlicher Mietzinsen

Gemäss Gesetz gilt ein Mietzins als nicht missbräuchlich, wenn er im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten für vergleichbare Mietobjekte liegt. Die Orts- und Quartierüblichkeit dient der Missbrauchsprüfung anhand des Mietzinses vergleichbarer Mietobjekte in einem Verfahren, insbesondere bei Anfechtung eines Anfangsmietzinses. Die Gerichte haben im Laufe der Jahrzehnte die Anforderungen an den Beweis der Vergleichbarkeit von Objekten so hoch angesetzt, dass ein solcher Beweis in der heutigen Praxis nicht mehr zu erbringen ist. Es gibt keinen einzigen Fall aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung der letzten Jahre, in welchem der Nachweis der Orts- bzw. Quartierüblichkeit gelang. Die vorgeschlagene Gesetzesänderung würde den Nachweis der Vergleichsmietzinse nun endlich vereinfachen. Konkrete Mietwohnungen liessen sich mit klaren Kategorien für Einrichtung oder Ausstattung vergleichen und statistische Vergleichsmietzinsen könnten unterstützend beigezogen werden. Die Beweispflicht in einem Anfechtungsverfahren liegt je nach Konstellation bei der Mieter- oder der Vermieterseite. Es dient daher beiden Parteien, wenn der Nachweis der Vergleichsmietzinse zur Missbrauchsprüfung vereinfacht wird. Mit der Anwendung der orts- und quartierüblichen Mietzinsen in einem Verfahren kann zudem Transparenz über die übliche Mietzinshöhe für vergleichbare Mietobjekte geschaffen werden.

Ausnutzung einer Notlage verhindern oder Willkür

Zudem soll mit dem Gesetzesentwurf klargestellt werden, in welchen Fällen jemand seinen vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins im Nachhinein, während 30 Tagen kostenlos anfechten und auf Missbräuchlichkeit überprüfen lassen kann. Das Bundesgericht hat dies in einem jüngeren Entscheid selbst Gutverdienern erlaubt, die in der Umgebung genügend andere Wohnungen zur Auswahl hatten und folglich in keinerlei Zwangslage zum Abschluss des Mietvertrags waren. Ein solcher Eingriff in die Vertragstreue geht weit über den Missbrauchsschutz hinaus und ist ungerecht. Die Vorlage hält daher klar fest: Das Anfechtungsrecht steht jenen zu, die bei Wohnungsmangel aus einer Zwangslage heraus zur Unterzeichnung des Mietvertrags unter Druck standen. Dies lässt sich aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. So werden effektive Missbräuche verhindert. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren missbräuchlich «ausnutzen» will, um seinem Vertragspartner im Nachhinein eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden.

Kontakt: HEV Schweiz

aNR Hans Egloff, Präsident

SR Brigitte Häberli-Koller, Vizepräsidentin

NR Philipp Bregy, Vorstandsausschuss

NR Maja Riniker, Vorstandsausschuss

info@hev-schweiz.ch

044 254 90 20