

Revision des Mietrechts

Ende der Anbindung der Mieten an die Hypothekarzinsen?

22. Dezember 2003

Nummer 47/2

4. Jahrgang

dossierpolitik

Haben die Hypothekarzinsätze keinen Einfluss mehr auf die Mieten?

Am 8. Februar 2004 werden Volk und Stände über die Revision des Mietrechts abstimmen. Die Gesetzesänderung ist ein indirekter Gegenvorschlag zur Initiative „Ja zu fairen Mieten“, die in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2003 abgelehnt wurde. Kernstück der Revision ist die Aufhebung der Anbindung der Mietzinsen an die Hypothekarzinsätze. Stattdessen richten sich die Mietzinsen nach dem Konsumentenpreisindex. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat dagegen das Referendum ergriffen. In der Immobilienwirtschaft ist die Meinung geteilt: Die Deutschschweizer und Tessiner Organisationen unterstützen die Revision, wogegen sie in der Welschschweiz teilweise abgelehnt wird.

Das gegenwärtige Mietrecht gilt seit 1990. Obwohl das Mietrecht damit nicht alt ist, war es in den 90er Jahren immer wieder der Kritik ausgesetzt. Hauptkritikpunkt ist vor allem die Anbindung der Mietzinsen an die Entwicklung der Hypothekarzinsätze (siehe dossierpolitik 13/1 vom 7. April 2003). Um die überholte Anbindung zu beseitigen und um die Einführung der „Marktmiete“ zu verhindern, haben die Mieterverbände die Initiative „Ja zu fairen Mieten“ lanciert.

Das wesentliche Ziel bestand in der Einführung eines geglätteten Hypothekarzinsatzes über fünf Jahre, um happige Mietzinserhöhungen infolge der Verteuerung der Hypothekarkredite zu reduzieren. Gleichzeitig versuchten mieternahe Kreise den bereits sehr wirksamen Schutz vor missbräuchlichen Kündigungen zu verschärfen. Im Mai des Jahres 2003 haben Volk und Stände die Initiative jedoch deutlich abgelehnt. Das Parlament seinerseits hat einen indirekten Gegenvorschlag ausgearbeitet, der im Wesentlichen die Anbindung der Mieten an den Hypothekarzinsatz beseitigt.

Wichtigste Neuerungen

Um den Inhalt der Revision darzulegen, drängt sich ein Vergleich mit dem gegenwärtigen Recht auf.

Die heutige Rechtslage

Das gegenwärtige System ist kostenorientiert. Dies bedeutet, dass die Vermieter verschiedene standardisierte Kostenfaktoren wie Erhöhung des Hypothekarzinsatzes, höhere Betriebskosten, Mehrleistungen und Ausgleich der Teuerung auf dem Risikokapital auf die Mieten überwälzen können. Ausserdem haben die Vermieter zumindest theoretisch das Recht, die Mietzinse an die quartier- oder ortsüblichen Mieten anzupassen, was jedoch in der Praxis kaum möglich ist.

Zum Schutz der Mieter sieht das gegenwärtige Recht die Möglichkeit vor, gegen missbräuchliche Mieten vorzu-

gehen. Als missbräuchlich gelten Mieten, die einen über-rissenen Ertrag abwerfen oder auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Hat der Käufer für seine Liegenschaft einen übersetzten Preis bezahlt, darf er dies von Gesetzes wegen nicht auf die Mieter abwälzen. Diese Schutzmassnahme muss allerdings von Fachleuten umgesetzt werden, da es gilt, technische und finanzielle Elemente abzuwägen.

Revision entkoppelt Mieten von den Hypothekarzinsen

Bei zwei Aspekten – missbräuchliche Mietzinse und die Möglichkeiten zur Anpassung der Mieten – bringt die Revision eine bedeutende Vereinfachung. In Zukunft gelten nur die Inflation und Mehrleistungen als Grund für eine Mietzinserhöhung. Die Anpassung an den Preisindex würde auf dem Durchschnitt der letzten beiden Kalenderjahre berechnet und könnte höchstens 100 Prozent betragen (vollständiger Teuerungsausgleich). Die Hypothekarzinsätze hätten somit keinen Einfluss mehr auf die Mieten. Bei hoher Inflation hätte der Bundesrat das Recht, die Mietzinserhöhung zu begrenzen, falls die Teuerungsrate während zwei aufeinanderfolgenden Jahren über fünf Prozent liegen würde. Was die Mietzinsanpassung infolge von Mehrleistungen anbelangt, so handelt es sich dabei wie bisher um Arbeiten, die einen Mehrwert erzeugen wie z.B. Renovationen. In diesem Fall müssten die Mietzinsanpassungen gestaffelt erfolgen.

Der Begriff „missbräuchliche Miete“ bleibt ebenfalls erhalten, wird jedoch leicht geändert. Als missbräuchlich gelten Mietzinse, die um mehr als 15 Prozent über vergleichbaren Mieten liegen. Die notwendigen Informationen dazu würde eine statistische Bewertung, die so genannte „Vergleichsmiete“ liefern. Diese Statistik würde von der Verwaltung geführt, jedoch nicht veröffentlicht, damit die Vermieter den Unterschied zwischen den Mieten, die sie verlangen, und jenen ähnlicher Objekte mit höheren Mietzinsen nicht ausnützen können. Nur der Mieter hätte – alle fünf Jahre – das Recht, sich an die Schlich-

tungsbehörde zu wenden, um sicherzustellen, dass der geforderte Mietzins nicht missbräuchlich ist.

Weitere Elemente: Anfechtung des Mietzinses, neuer Eigentümer

Gegenwärtig kann jeder Mieter während seines Mietverhältnisses eine Mietzinsreduktion verlangen, wenn sich die Berechnungsgrundlage erheblich verändert hat. Ausserdem hat er das Recht, jede Mietzinserhöhung anzufechten. Diese Möglichkeit ist auch im neuen Gesetz vorgesehen. Schliesslich wird er auch alle fünf Jahre eine Überprüfung seines Mietzinses aufgrund der Vergleichsmiete verlangen können.

Bei Antritt des Mietverhältnisses kann der Mieter gegenwärtig innerhalb von 30 Tagen den Mietzins als missbräuchlich anfechten, sofern er nachweisen kann, dass er sich in einer schwierigen Situation befindet. (Manchmal wird als Begründung angeführt, dass er infolge Wohnungsmangel keine andere Möglichkeit hatte oder dass der Mietzins stark erhöht wurde.) Die Revision ersetzt diesen Artikel durch die Möglichkeit, innerhalb von 30 Tagen eine Überprüfung aufgrund der Vergleichsmiete zu verlangen. Der Mieter muss somit nicht mehr den Wohnungsmangel anführen, um einen rechtsgültig unterzeichneten Mietvertrag anzufechten.

Geht die Liegenschaft an einen neuen Eigentümer über, sind unter dem gegenwärtigen Recht Mietzinsanpassungen möglich, sofern der Kaufpreis nicht „offensichtlich übersetzt“ ist oder der Eigentümer einen übersetzten Ertrag erwirtschaftet. Mit der Revision wird eine Anpassung im Rahmen der Vergleichsmiete möglich sein, doch müssen die Erhöhungen gestaffelt erfolgen (maximal zehn Prozent pro Jahr). Auch bei Erneuerungen, die einen Mehrwert darstellen, sieht das neue Gesetz eine Staffelung der Mietzinserhöhungen vor.

Im neuen Recht ist auch eine Ausdehnung der Informationsfrist bei Mietzinserhöhungen von gegenwärtig zehn auf dreissig Tage vor dem Kündigungstermin vorgesehen, damit sich der Mieter besser zurechtfinden und überlegen kann, ob er der Mietzinserhöhung zustimmen oder eine neue Wohnung suchen will.

Mietvertrag für Geschäftsräume: Änderung für KMU

Bei Mietverträgen für Geschäftsräume gibt es eine wichtige Änderung: Die Parteien können nunmehr vereinbaren, dass die gegenwärtigen Mietzinsschutzbestimmungen keine Anwendung finden, wenn das Unternehmen einen Umsatz von mehr als 2,5 Mio. Franken erzielt oder mehr als 20 Personen beschäftigt.

Das neue System ist transparenter

Das neue Indexierungssystem zeichnet sich durch seine Einfachheit aus, weil der Preisindex eine breit akzeptierte Grösse darstellt, die öffentlich zugänglich und transparent ist. Dazu kommt, dass der Rückgriff auf die Vergleichsmiete, sofern alle Parteien mit deren Berechnungsgrundlage einverstanden sind, dem Mieter eine gewisse Sicherheit gibt. Das neue Recht würde ein formalistisches und ein kompliziertes Gesetz ablösen, das zur Angelegenheit von Mietrechtsjuristen geworden ist. Heute kann ein privater Vermieter ohne professionelle Hilfe kaum mehr eine Liegenschaft verwalten.

In Bezug auf die Übergangsbestimmungen ist darauf hinzuweisen, dass die Vermieter die Mieten aufgrund des neuen Systems erst anheben können, nachdem sie diese an den Referenzhypothekarzinzsatz angepasst haben, der zum Zeitpunkt der Revision in Kraft ist. Eine Inkraftsetzung erfolgt laut Bundesamt für Wohnungswesen frühestens im Jahr 2006.

Das Referendum des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands

Gegen die Revision haben die Mieterschutzverbände das Referendum ergriffen und etwa 90'000 Unterschriften gesammelt.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband übt vor allem Kritik an zwei Aspekten des Vorhabens, das nach seiner Sicht Marktelemente mit einer Indexierungsgarantie vermischt. Einerseits ficht er das System der „Vergleichsmieten“ an, weil es sich an den üblichen Mieten, d.h. Marktmieten, orientiert und es den Vermietern gestattet, ohne Begründung den Mietzins um bis zu 15 Prozent unter den Durchschnitt vergleichbarer Mietobjekte anzuheben. Seiner Meinung nach liegen bereits 97 Prozent der Mietzinse heute über diesem Durchschnittswert und könnten somit weiter erhöht werden, und zwar sowohl während eines bestehenden Mietverhältnisses als auch bei einem Eigentümer- oder Mieterwechsel. Andererseits kritisiert er die Möglichkeit, die Mieten zu 100 Prozent zu indexieren, weil dieser Posten im Preisindex bereits 20 Prozent ausmacht: Erhöhungen zum Ausgleich der Teuerung würden somit die Inflationsspirale in Gang setzen. Die Schweizerische Nationalbank hat sich jedoch klar für die Änderung ausgesprochen, da die Hypothekarzinsbindung die Geldpolitik erschwert und einen stärkeren Teuerungseinfluss hat als die Indexierung der Mieten.

Geteilte Meinung in Immobilienkreisen

Während der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV), der Schweizerische Verband der Immobilien-Treu-

händer (SVIT) und der Verband der Immobilien-Investoren und -Verwaltung (VIV) die Revision unterstützen, wird sie von der Fédération romande immobilière (FRI) und der Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) abgelehnt. Zwar begrüsst letztere die Aufhebung der Bindung der Mietzinse an den Hypothekarzinsatz, kritisiert jedoch die Tatsache, dass die Indexierung erst auf Vertragsablauf möglich ist, was in Zukunft langfristige – vor allem kommerzielle – Mietverträge verunmöglichen würde, sofern der Vermieter nicht bereit ist, bis zum Ablauf des Mietvertrags auf Mietzinserhöhungen zu verzichten.

Vor allem misstrauen sie jedoch dem Statistischen Amt, das eingerichtet werden müsste. Ausserdem wisse man nicht, welche positiven und negativen Kriterien einbezogen und inwieweit diese bei der Überprüfung des missbräuchlichen Charakters eines Mietzinses berücksichtigt würden. Der Vermieter wüsste nicht, ob ein vorgeschlagener Mietzins missbräuchlich ist, wenn der Mieter ihn nicht anfecht und sich nicht an die Schlichtungsstelle wendet. Zudem werden andere unbekannte Grössen angesprochen, die sich vor allem auf regionale Unterschiede oder auf den Unterhaltszustand der Liegenschaft beziehen.

Die Deutschschweizer Hauseigentümer dagegen begrüssen die Änderung des Obligationenrechts. Sie verweisen darauf, dass der Kündigungsschutz erhalten bleibt und die Lösung des Parlaments ausgewogen und einfach ist. Das gegenwärtige Recht sei ein Dschungel, in dem sich nur Fachleute zurechtfinden. Zwei Drittel der Eigentümer in der Schweiz seien jedoch Privatpersonen, die nicht über entsprechende Mittel verfügen und für Formfehler teures Lehrgeld bezahlen. Mit der Revision verschwinden alle komplizierten und formalistischen Aspekte im gegenwärtigen Mietrecht zu Gunsten eines viel transparenteren Systems (Preisindex).

Berechnungsmethode für die „Vergleichsmiete“

Die Methode der Vergleichsmieten spielt eine entscheidende Rolle bei der Revision des Mietrechts, da sie der Bekämpfung von Missbräuchen dient. Dabei handelt es sich um eine Art Mietstatistik oder Vergleichsmethoden wie z.B. das SNL-Modell (Standort, Nutzen, Landwert), das sich an „hedonic prices“ orientiert. Gemäss dieser Methode bezahlen die Mieter nicht für eine Sache, sondern für zwei Komponenten: Wohnung und Wohnstandort. Sie bezahlen auch nicht für eine Wohnung oder einen Wohnstandort an und für sich, sondern für deren Eigenschaften, und dies, insofern diese ihren Wünschen entsprechen.

Zu den Parametern, die den Wert einer Wohnung bestimmen, gehören z.B. Typ, Zimmerzahl, Wohnungsfläche und Baujahr. Der Wert des Wohnstandorts wird anhand der Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Dienstleistungen wie dem Angebot im öffentlichen Verkehr gemessen; positiv wirkt sich auch die Ausrichtung des Gebäudes (Südexposition), die Nähe eines Waldes, eines Gewässers usw. aus. Einen negativen Einfluss haben z.B. Lärmbelästigung oder hohe Verkehrsbelastung.

Davon ausgehend gestattet diese Methode, den marktüblichen Mietzins zu ermitteln, wenn man den Wohnungstyp und die Standortgüte kennt.

Aus der Studie von Prof. Martin Geiger geht insbesondere hervor, dass entsprechend der Definition im revidierten Mietrecht alle neueren Wohnungen sich innerhalb einer Preisspanne von 15 Prozent bewegen. An anderer Stelle kommt die Studie zum Schluss, dass sich die Mietzinse für vergleichbare Objekte in den drei Sprachregionen decken. Das Kriterium Wohnstandort ist genau so wichtig wie das Kriterium Wohnungstyp.

Kommentar

Ständige Streitigkeiten begleiten das Mietrecht. Der Souverän hat die Initiative „Ja zu fairen Mieten“ zu Recht abgelehnt; damit wäre die höchst umstrittene Bindung der Mieten an den Hypothekarzinsatz beibehalten und ausserdem der Mieterschutz verstärkt worden, was die Investoren abgehalten hätte, in Wohnliegenschaften zu investieren.

Aus ordnungspolitischer Sicht wäre die Einführung der Marktmiete sinnvoll. Der beste Schutz vor übersetzten Mietzinsen sind genügend Investitionen in den Wohnungsmarkt. Solche werden mit dieser Mietrechtsrevision gefördert. Hauptvorteil der Vorlage ist die Entkoppelung vom Hypothekarzins, weil damit ein wesentlicher Nachteil des geltenden Systems abgeschafft wird. Auch bringt die Revision eine deutliche Vereinfachung des Mietrechts, weil für die Mietentwicklung künftig nur noch die Teuerung sowie Sanierungs- und Erneuerungsinvestitionen massgebend sind.