

Revisionsstau im Mietrecht



Karin Koch Wick

Rechtsanwältin und Mediatorin
SAV, Fricker Seiler Rechtsanwälte,
Wohlen und Muri

Die letzte umfassende Revision des aktuellen Mietrechts geht auf das Jahr 1990 zurück. Ausschlaggebend für die damaligen Gesetzesänderungen war die seit den 70er Jahren herrschende Wohnungsknappheit und die damit verbundenen überhöhten Mietpreise. Ein besonderes Augenmerk galt deshalb dem Schutz der Mieter vor Missbräuchen im Mietwesen. Zwischenzeitlich hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weitestgehend entschärft. Eine erneute Überarbeitung des Mietrechts im Sinne einer Anpassung desselben an die aktuellen Gegebenheiten und neuen Bedürfnisse (wie Airbnb), einer Integration der rund dreissigjährigen Rechtsprechung in den Gesetzestext sowie der Ausmerzung der sich in der Praxis als falsch erwiesenen Bestimmungen (wie Koppelung des Mietzinses an den Hypothekenzinssatz) wäre fällig. Einen entsprechenden Bedarf stellte der Bundesrat bereits im Jahre 2008 fest und unterbreitete dem Parlament damals einen Entwurf zur Änderung des Mietrechts. Am 14.09.2010 beschloss der Nationalrat zum zweiten Mal, auf dieses Geschäft nicht einzutreten. Dass der latente Revisionsbedarf damit nicht vom Tische ist, zeigt sich in der Anzahl und dem Inhalt der in letzter Zeit im Nationalrat deponierten parlamentarischen Initiativen. Nachfolgend eine kurze, chronologische Übersicht über die wichtigsten, zurzeit pendingen Vorstösse:

15.455 Parlamentarische Initiative von Hans Egloff: **Missbräuchliche Untermiete ver-**

meiden. Ziel der Initiative ist, dass die Anforderungen an die Berechtigung zur generellen und kurzzeitigen Untermiete im Gesetz (Art. 262 OR) klar definiert werden und bei Gesetzesverstössen des Mieters ein ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters verankert wird. Der Mieter soll verpflichtet werden, vor Abschluss eines Vertrages den Vermieter schriftlich um Zustimmung zu ersuchen und insbesondere die Höhe des Untermietzinses offenzulegen. Ist dieser missbräuchlich, so soll der Vermieter das Recht haben, die Zustimmung zur Untermiete zu verweigern. Heute steht diese Möglichkeit dem Vermieter nur dann zu, wenn er – was in der Praxis fast unmöglich ist – beweisen kann, dass der Mieter nicht die Absicht hegt, das Mietobjekt je wieder selbst zu nutzen. Unterlässt es der Mieter, die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen oder erschleicht er sich dieselbe mittels falscher Angaben, soll der Vermieter künftig berechtigt sein, das Mietverhältnis nach einmaliger Abmahnung zu kündigen.

16.451 Parlamentarische Initiative von Hans Egloff: **Für Treu und Glauben im Mietrecht – Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters.** Der Mieter soll den Anfangsmietzins nur dann gemäss Art. 270 OR anfechten können, wenn er sich zum Abschluss des Mietvertrages aus einer persönlichen oder familiären Notlage gezwungen sah. Aktuell genügt gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts allein schon der Nachweis, dass auf dem örtlichen Markt eine Wohnungsnot herrscht. Diese Praxis steht in einem Spannungsverhältnis zu dem im Schweizer Vertragsrecht generell geltenden Grundsatz von Treu und Glauben.

17.491 Parlamentarische Initiative von Olivier Feller: **Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht.** Welcher Ertrag in der Praxis als im Sinne von Art. 269 OR übersetzt qualifiziert wird, basiert auf einer rund dreissigjährigen Rechtsprechung des Bundesgerichts. Dieselbe soll

im Gesetz verankert werden. Aufgrund der Gewaltentrennung ist es die Aufgabe der dazu demokratisch beauftragten Legislative, zu definieren, welche Rendite ein Vermieter erzielen können soll. Anzustreben ist ein grösstmögliches Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage: Nur eine dem Investitionsrisiko angepasste Verzinsung garantiert, dass Privat- und Pensionskassen auch längerfristig bereit sind, in den Wohnungsbau zu investieren.

17.493 Parlamentarische Initiative von Hans Egloff: **Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieter schaffen.** Gemäss Art. 269a Litera a OR ist ein Mietzins in der Regel nicht missbräuchlich, wenn er sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse bewegt. Die von Rechtsprechung dazu entwickelten Grundsätze haben in der Praxis dazu geführt, dass ein Vermieter die Quartierüblichkeit effektiv nicht beweisen kann. Die vom Vermieter beizubringenden Vergleichsobjekte sind – wenn überhaupt – nur unter grossem Aufwand zu finden. Weiter ist auch hier auf den Grundsatz der Gewaltentrennung hinzuweisen, welcher eine Definition der massgeblichen Kriterien im eigentlichen Gesetzestext unabdingbar macht.

17.514 Parlamentarische Initiative von Philippe Nantermod: **Missbräuchlicher Mietertrag.** Der Artikel 269 OR, wonach Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird, soll so ergänzt werden, dass er nur noch dann zur Anwendung gelangt, wenn auf dem Markt ein Wohnungsmangel herrscht. Andernfalls darf davon ausgegangen werden, dass die Prinzipien der Vertragsfreiheit und der freien Marktwirtschaft automatisch zu einer Normalisierung der Mietzinse führen.

17.515 Parlamentarische Initiative von Philippe Nantermod: **Missbräuchlicher Mietertrag.** Auch der Anfangsmietzins soll nur dann gemäss Art. 270 OR als miss-

bräuchlich angefochten werden können, wenn auf dem Wohnungsmarkt ein Mangel gegeben ist.

Ende März hat der Bundesrat – als Reaktion auf die raschen Entwicklungen im Online-Buchungsbereich – beschlossen, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen so zu ergänzen, dass Vermieter verpflichtet werden können, auf Gesuch des Mieters hin ihre generelle Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untervermietungen zu geben. Die Chance, die Forderungen von Nationalrat Hans Egloff (Parlamentarische Initiative 15.455) zum Schutze der Vermieter

mit umzusetzen, wurde leider nicht wahrgenommen.

An ihrer Sitzung vom 6. Juli 2018 hat die Rechtskommission des Nationalrates den parlamentarischen Initiativen 17.491, 17.493, 17.514 und 17.515 Folge gegeben. Diese Beschlüsse bedürfen nun der Zustimmung der Rechtskommission des Ständerates, welche am 22. August 2018 entschieden hat, die Vorprüfung vorerst auszusetzen. Stattdessen wurde die Verwaltung beauftragt, einen Bericht über die möglichen Folgen einer allfälligen Umsetzung der vier Initiativen zu verfassen. Es bleibt mit Spannung abzuwarten, zu wel-

chen Schlüssen dieser Bericht gelangt und wie der Bundesrat und das Parlament darauf reagieren werden.

Zu beobachten ist daneben auch der weitere Verlauf der von Seiten der Mieterschaft im Parlament eingereichten Initiativen, wie zum Beispiel derjenige von Didier Berberat (Parlamentarische Initiative 17.511; **Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden**). Ständerat Didier Berberat beantragt, die in Art. 270 OR aufgeführten einschränkenden Bedingungen ganz zu streichen und damit eine Anfechtung des Anfangsmietzinses im Verhältnis zur heute geltenden Praxis zusätzlich zu erleichtern.