Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 84 (2009)

Heft: 3

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

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

Ruedi Schoch

Revision des Mietrechts (2)

In Ergänzung zum Beitrag in der Januar-Ausgabe über die Indexmiete und die Mietzinsanpassungen liegt das Schwergewicht nachfolgend bei der sogenannten Vergleichsmiete.

Im heutigen Recht ist der verfassungsmässige Begriff der missbräuchlichen Mietzinse in den Artikeln 269 ff. OR definiert. Darin wird festgehalten, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Gemäss der Revisionsvorlage würde für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnräume abgestellt, die anhand von sogenannten hedonischen Modellen ermittelt werden. Wird eine im Gesetz definierte Bandbreite überschritten, ist die Missbräuchlichkeit gegeben.

Die Bestimmung des Mietpreises aufgrund der hedonischen Modelle erfolgt vereinfacht ausgedrückt mit Hilfe einer repräsentativen Stichprobe, bestehend aus einerseits effektiv gezahlten Mietpreisen und andererseits einer ausführlichen Liste von Eigenschaften dieser Wohnungen und Wohnstandorte. So lässt sich ein mittlerer Erwartungswert für einen bestimmten Wohnungstyp berechnen. Die tatsächlich erhobenen Mietzinse des gleichen Wohnungstyps liegen dann verstreut auf einer Skala innerhalb einer bestimmten Bandbreite. Je grösser diese Bandbreite ist, desto höher dürfte naturgemäss die Anzahl der damit abgedeckten und nicht missbräuchlichen Mietzinse sein. Der Entwurf sieht nun vor, dass die dem berechneten Mittelwert am nächsten liegenden neunzig Prozent der Mietzinse des jeweiligen Wohnungstyps nicht missbräuchlich sind. Davon ausgehend, dass je fünf Prozent davon nach unten und je fünf Prozent nach oben abweichen, sind schliesslich die obersten fünf Prozent sogenannt missbräuchlich. Durch dieses neue Kriterium wird das bisherige praktisch unbrauchbare Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit wegfallen.

Anfechtung des Anfangmietzinses

Eine aus Vermietersicht wesentliche Verbesserung liegt im neuen Recht darin, dass nur noch der Anfangsmietzins auf einen allfälligen Missbrauch hin überprüft werden kann. Entsprechend dieser Überlegung sind in der Vergleichsmiete nur Mietzinse von Wohnungen erfasst, bei denen das Mietverhältnis nicht mehr als fünf Jahre vor der vierteljährlich zu aktualisierenden statistischen Erhebung begonnen hat. Erfasst werden im Zeitpunkt der Erhebung jeweils die effektiv bezahlten Nettomietzinse, nicht irgendwelche zurückliegende Zahlen. Die Beschränkung auf fünf Jahre soll aber eine gewisse Nähe zum aktuellen Markt der Mieten darstellen. Um tatsächlich ein repräsentatives Bild zu haben, sollen in der Erhebung subventionierte Wohnungen jeglicher Art oder Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern oder der öffentlichen Hand, soweit diese von ihrem Recht auf die weitere Anwendung der sogenannten Kostenmiete Gebrauch machen, nicht mitgezählt werden. Diese Wohnungen liegen ja in einem anderen Marktsegment und behalten ihr bisher erprobtes eigenes Mietzinsregime.[1]

Öffentlichkeit der Modelle

Noch nicht geklärt ist die Frage, wie diese Vergleichsmiete der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Gemäss dem bundesrätlichen Entwurf soll das Vergleichsmietemodell nur denjenigen Behörden zur Verfügung stehen, die für die Beurteilung der angefochtenen Anfangsmietzinse zuständig sind.[2] Die Botschaft zur Gesetzesrevision geht dabei davon aus, dass sich die Vertragsparteien heute über das Internet auf leichte Art Informationen über das lokale Preisgefüge für bestimmte Wohnungstypen und Wohnlagen verschaffen können. Entsprechend sei es nicht notwendig, dieses Modell auch von Anfang an bereits der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Insbesondere wird auch der Vorstellung entgegengetreten, dass mit diesem Modell jede Person sozusagen auf Knopfdruck den zulässigen Mietzins für ihre Wohnung abrufen könnte.

>

Detailregelungen sollen erst erfolgen, wenn das Parlament sich zur Grundsatzfrage dieses Systems einmal geäussert hat. Erwartet wird wohl auch, dass private Anbieter wie Comparis Vergleichszahlen veröffentlichen werden. Im Übrigen geht die Botschaft davon aus, dass auch bei diesem neuen System die Anzahl der Anfechtungen von Anfangsmietzinsen in der Deutschschweiz nicht wesentlich ansteigen wird. Entfallen wird auf Vermieterseite die Möglichkeit, den Mietzins nach einem Verkauf der Mietliegenschaft anzupassen, wodurch die Mieterschaft vor spekulativen Verkäufen geschützt werden wird.

Sonderfall Geschäftsliegenschaften

Zur Ergänzung ist festzuhalten, dass bei Geschäftsliegenschaften kein Vergleichsmietemodell geplant ist, da diese ganz unterschiedliche Verwendungszwecke haben. Entsprechend wird das heutige System der orts- und quartierüblichen Mietzinse beibehalten, neu genügen jedoch bereits drei Vergleichsobjekte für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit. Zudem soll beim Fehlen einer genügenden Anzahl von Vergleichsobjekten auf sogenannt branchenübliche Mietzinse abgestellt werden können.

Im Übrigen gelten für die Anfechtung des Anfangsmietzinses die gleichen Voraussetzungen wie heute, indem entweder eine persönliche oder familiäre Notlage bestehen muss oder der Mieter sich wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Weiter ist eine Anfechtung möglich, wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins erheblich, gemäss Praxis um mehr als zehn Prozent, erhöht hat.[3]

Stand der Beratungen und Übergangsrecht

Der Entwurf zum neuen Mietrecht sowie die dazugehörende Botschaft datieren bekanntlich vom 12. Dezember 2008. Im Februar 2009 stand der Entwurf in der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates ein erstes Mal zur Diskussion. Nach entsprechenden Diskussionen in der gleichlautenden Kommission des Ständerats kommt die Vorlage, sofern sie nicht zurückgewiesen wird, wie dies von Vermieterseite teilweise verlangt worden ist, vor die eidgenössischen Räte. Mit einem Inkrafttreten ist nicht vor dem Jahre 2011 zu rechnen. Umstritten war die nicht einfache Frage der Regelung eines allseits befriedigenden Übergangsrechtes, wenn das neue Recht dann einmal in Kraft treten wird. Würde nämlich bei den heute sehr niedrigen Hypothekarzinsen auf die Indexierung umgestellt, so wäre dies für die vermietende Partei bei Ausbleiben von wechselnder Mieterschaft mittel- bis längerfristig sicherlich nachteilig. Der umgekehrte Fall, die Einführung des Indexsystems in Zeiten hoher Hypothekarzinsen, würde wiederum die Mieterinnen und Mieter benachteiligen. Die Ablösung des bisherigen Systems stellt nämlich einen tiefgreifenden Systemwechsel dar.

Gesucht wurde daher eine Möglichkeit, den Systemwechsel in Anlehnung an einen langjährigen Durchschnitt mittlerer Hypothekarzinssätze festzulegen. Dieser wurde bei 4,5 Prozent gesehen. Übergangsrechtlich wird Folgendes vorgeschlagen: Für neu abgeschlossene Mietverträge soll das neue Mietrecht sofort nach dessen Inkrafttreten gelten. Diesbezüglich muss natürlich sichergestellt sein, dass die Ausnahmebestimmung von Artikel 269g OR, wonach gemeinnützige Wohnbauträger ihre Mietzinse nach wie vor nach dem Grundsatz der Kostenmiete festlegen können, in einer entsprechenden Verordnung bereits umgesetzt ist.[4] Bei bestehenden Mietverträgen kann der Vermieter längstens noch während fünf Jahren nach Inkrafttreten des neuen Rechts den Mietzins an den bisherigen Referenzzinssatz anpassen. Kommt dieser während dieser Zeit auf 4,5 Prozent zu liegen, erfolgt der Systemwechsel automatisch. Selbstverständlich steht es dem Vermieter frei, bereits vor Ablauf der Fünfjahresfrist auf das Indexmodell zu wechseln. Einmal gewechselt bedeutet aber, dass nicht mehr auf das bisherige Recht zurückgewechselt werden könnte.

Neben diesen grundsätzlichen Neuregelungen sieht der Entwurf folgende Neuerungen vor, die vor allem aus Vermietersicht interessant sind:

Teilweise Aufhebung der eigenhändigen Unterschrift

Bei Mietzinserhöhungen sowie bei Anpassungen von Akontobeiträgen für Nebenkosten soll es entgegen der heutigen Rechtsprechung auch genügen, dass die Unterschrift mechanisch nachgebildet worden ist (sogenannte faximilierte Unterschrift). Dadurch wird ein erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart, ohne dass die Rechtsposition der Mieterschaft beeinträchtigt würde. Zu beachten ist, dass für andere einseitige Vertragsänderungen oder für Kündigungen nach wie vor die sogenannte eigenhändige Unterschrift erforderlich wäre. Dies ist jedoch eigentlich logisch, handelt es sich bei den letzteren Geschäften ja nicht um Massengeschäfte, diese betreffen vielmehr nur einzelne Vertragsverhältnisse.

Formular für Kündigungen und Mietzinsanpassungen

Entgegen der bisherigen Regelung, bei der jeder Kanton ein eigenes Kündigungsformular erstellt hat, wird die Kompetenz für die Genehmigung des Formulars auf eine Verwaltungseinheit des Bundes übertragen. Dasselbe gilt für das zu verwendende Formular für Mietzinsanpassungen beziehungsweise sogenannte andere einseitige Vertragsänderungen.

In Kürze

Bauhandwerkerpfandrecht

Da Bauhandwerker durch ihre Arbeit zu einer substanziellen Wertvermehrung des betreffenden Grundstückes beitragen und da dies meist ohne Sicherheitsleistung geschieht, gesteht ihnen das Gesetz ein sogenanntes Pfandrecht zu. Angesichts der frostigen Wirtschaftslage wird von diesem Recht derzeit vermehrt Gebrauch gemacht. Der Grundeigentümer läuft dabei Gefahr, dass er nicht nur seinen direkten Vertragspartner bezahlen muss, sondern allenfalls auch einen Subunternehmer, mit dem er gar kein Vertragsverhältnis hat. Es kann sich daher lohnen, sowohl bei der vertraglichen Ausgestaltung der Werkverträge als auch bei der Ausführung von Umbauten und Neubauten darauf ein Augenmerk zu legen. Der Rechtsdienst berät Sie gerne auch in diesen Fragestellungen.

Referenzzinssatz

Unabhängig von den vorliegenden Ausführungen zum möglichen neuen Mietrecht gilt bekanntlich seit 10. September 2008 der sogenannte Referenzzinssatz. Dieser gilt grundsätzlich überall dort, wo bisher der Zinssatz der im örtlichen Hypothekargeschäft führenden Bank (in der Regel die Kantonalbank) massgebend war. Der geltende Referenzzinssatz wurde letztmals am 1. März 2009 veröffentlicht und liegt unverändert bei 3,5 Prozent.

Unabhängig vom erwähnten Referenzzinssatz ist darauf hinzuweisen, dass bei kontrollierten Mietzinsen (wie zum Beispiel von Stadt und Kanton Zürich) andere Regelungen der Mietzinsfestlegung gelten. Diese sind derzeit in Revision. Nach Vorliegen der entsprechenden Verordnungen und Reglemente werden wir darüber informieren.

1 Vgl. Entwurf Art. 269g OR
2 Vgl. Art. 269a Abs. 7 des Entwurfs
3 Vgl. Art. 270 OR
4 Vgl. Art. 269g des Entwurfs