

# Mietrecht wird geändert: Ein neuer Zinssatz kommt

Wie angekündigt will Bundesrätin Doris Leuthard die Verordnung zum Mietrecht ändern. Am 19. September teilte sie die betreffenden Punkte mit. Der wichtigste: Massgebend für die Mieten soll künftig der Durchschnittssatz aller inländischen Hypothekarforderungen sein. Die Nationalbank wird diesen Satz, den es bis jetzt noch nicht gibt, vierteljährlich errechnen. «Wenn eine Veränderung des Zinssatzes 0.25 Prozentpunkte erreicht hat, kann der Mietzins erhöht bzw. gesenkt werden», erläutert Cipriano Alvarez vom Bundesamt für Wohnungswesen. Man rechnet nicht vor Mitte 2008, bis die Nationalbank diesen neuen Satz erstmals bekannt geben wird. Bis dahin ändert sich nichts. Wie Berechnungen zeigen, liegen der Durchschnittssatz und der variable Satz der Hypotheken ziemlich nahe beieinander.

## Gegen Lockvogel-Mieten

Die weiteren Punkte: Akontozahlungen für Nebenkosten sollen präziser geregelt werden. Es geht darum zu vermeiden, dass beim Abschluss eines Mietvertrags bewusst zu tiefe Akontobeiträge festgelegt werden. Dies hat MV-Präsidentin Anita Thanei im Nationalrat verlangt, nachdem immer wieder Missbräuche festgestellt werden. Ferner sollen künftig energetische Verbesserungen an Wohngebäuden als wertvermehrende Investitionen angesehen werden. Das heisst, sie dürfen auf die Mieten überwälzt werden. Man will dadurch klimapolitisch wichtige Anreize zu Re-

**m&w | Erfolg für den MV: Der Bund will die Mieten vom variablen Hypozins abkoppeln. Zudem will er gegen zu tiefe Akontobeiträge vorgehen. Was die Revision des Mietrechts betrifft, so sind noch weitere Verhandlungen nötig.**

novationen geben. Leuthard will die Änderungen der Verordnung den interessierten Kreisen unterbreiten und diese anhören. Der Bundesrat soll anschliessend die neue Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) bald in Kraft setzen. Das kann er in eigener Kompetenz. M&W wird auf die genauen Details zurückkommen, sobald diese bekannt sind.

## Standpunkte angenähert

Und wie geht es mit der Mietrechtsrevision weiter? Bekanntlich verhandeln die involvierten Kreise, darunter auch der MV, seit letzten Frühling am

runden Tisch. Die Standpunkte haben sich angenähert. Einig ist man sich darin, dass ein Indexsystem die heutige Kopplung der Mieten an den Hypozins ablösen soll. Die Verordnungs-Änderung ist ein erster Schritt dazu. Die Mietzinsgestaltung soll einfacher und transparenter werden. Ein Konsens besteht auch darin, dass die Anfangsmietzinsen anhand von Vergleichsmieten auf Missbräuchlichkeit geprüft werden sollen. Strittig ist unter anderem, auf welcher Basis die Vergleichsmieten erhoben werden. Die Verhandlungen gehen weiter, um die Differenzen zu beseitigen und zu einer Lösung zu kommen.



Bild m&w

Für die Mieten wird bald Durchschnittssatz massgebend.

## > KOMMENTAR

### Mietrechtsrevision: Jetzt muss der Durchbruch gelingen!



Anita Thanei

Die Änderung der Mietrechtsverordnung wird jetzt konkret. Die Stossrichtung ist bekannt. Die genauen Details werden im Rahmen einer Anhörung des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes noch diskutiert. Auf jeden Fall ist die Verbesserung bei den Nebenkosten zu begrüssen. Sie nimmt ein Anliegen meiner parlamentarischen Initiati-

ve auf. Die Anbindung an den Durchschnittssatz aller inländischen Hypothekarforderungen bringt nur kurzfristig etwas, indem die nun drohenden Erhöhungen leicht abgedefert werden können. Um die Situation der Mietenden wirklich zu verbessern, braucht es die von uns seit langem geforderte Gesetzesrevision: Ein Indexsystem soll die heutige unselige Koppelung der Mietzinse an den Hypothekarzins ablösen und die Mietzinsgestaltung vereinfachen und weniger missbrauchsanfällig machen. Die Missbräuchlichkeit des

Anfangsmietzinses soll anhand wissenschaftlich anerkannter Statistiken überprüft werden.

An diese beiden für die Mietenden wichtigen Eckpunkte haben sich die Organisationen der Mietenden und Vermietenden in der Arbeitsgruppe angenähert. Das ist aus unserer Sicht bereits ein Erfolg. Nun sollen letzte Differenzen in einer nächsten Sitzung bereinigt werden. Der Durchbruch zu einem besseren, einfacheren Mietrecht muss jetzt gelingen.

Anita Thanei, Präsidentin SMV