

NEUES MIETRECHT NÖTIGER DENN JE!

Ein neuer Vorschlag für die Revision der Missbrauchsgesetzgebung im Bereich Miete steckt in der Pipeline des Bundesrates. Die dies-



Anita Thanei

bezügliche Vorlage wurde in der Eidgenössischen Kommission für das Wohnungswesen vordiskutiert. In dieser Kommission ist auch unser Verband vertreten. Momentan ist geplant, dass das Vernehmlassungsverfahren zur Gesetzesvorlage Ende dieses oder anfangs nächstes Jahr starten wird.

Diese Vorlage wird Änderungen im Bereich der Missbrauchsgesetzgebung und des Kündigungsschutzes beinhalten.

Im bevorstehenden Vernehmlassungsverfahren können wir, die Parteien und Verbände ihre Meinung – neue Vorschläge und Kritik – einbringen. Anschliessend erarbeitet die Bundesverwaltung unter Berücksichtigung der Vernehmlassungsantworten einen Gesetzestext, der zuerst in der Rechtskommission vorberaten und anschliessend im Parlament behandelt und verabschiedet wird.

Für wen wird «optimiert»?

Die Gesetzesmühlen laufen in der Schweiz sehr langsam. Wir kämpfen seit langem für eine Verbesserung der Situation der Mietenden. Ich erinnere an unsere Initiative «Ja zu fairen Mieten» sowie an das erfolgreiche Referendum gegen den Gegenvorschlag des Bundesrats.

Voraussichtlich werden zwei Modelle zur Diskussion stehen: das Indexmodell sowie eine «optimierte» Kostenmiete.

Wir sind skeptisch gegenüber dieser Wahlvorlage, weil in urbanen Ballungszentren mit Wohnungsnot vor allem die Vermieter und nicht die Mietenden zwischen den beiden Modellen wählen können. Es kann deshalb nicht von einer Wahlmöglichkeit für zwei gleich starke Parteien ausgegangen werden. Kommt dazu, dass zwei Modelle nebeneinander das heute bereits sehr komplizierte Mietrecht nicht vereinfachen, sondern verkomplizieren werden, dies zu Lasten der schwächeren Partei, die zumeist die Mieterseite ist.

rh | Der Bundesrat wird im Rahmen der Mietrechtsrevision möglicherweise ein duales Modell in die Vernehmlassung geben. Anita Thanei, Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, nimmt zu den bisherigen Diskussionen zu diesem Modell Stellung.

Wir sind diskussionsbereit

Ein echtes Kostenmietemodell würde sich beispielsweise sehr gut eignen für Genossenschaften sowie für Mietverhältnisse der öffentlichen Hand – mithin für Vermieter, die nicht eine maximale Rendite, sondern lediglich die Deckung ihrer Kosten anstreben. Nicht akzeptabel in diesem Kostenmietemodell sind Pauschalsätze, weder für die Bestimmung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses noch für die möglichen Erhöhungsgründe. Es ist auf die wirklichen Kosten abzustellen, sonst handelt es sich nämlich nicht um eine Kostenmiete, sondern eben um eine Optimierung zu Gunsten der Vermieterschaft. Nomen est omen.

Einklinkeffekt vermeiden

Bei der Indexmiete begrüssen wir die Abkoppelung des Mietzinses vom variablen Hypothekarzinsatz. Die Verpolitisierung des Hypothekarzinses im geltenden Recht bringt der Vermieterschaft nur Nachteile. Zum einen sind die Kantonalbanken sehr zurückhal-

tend mit Zinsreduktionen, zum andern führt das geltende Recht zu einem Einklinkeffekt. Die Erhöhungen werden zumeist umgehend weitergegeben, die Senkungen nicht oder ungenügend.

Wir erachten jedoch bei der Indexmiete eine Überwälzung von 70% bis 80% der Teuerung auf die Miete als genügend. Nach wie vor nicht in Frage kommt eine Erhöhung des Mietzinses nach einer Handänderung. Diese Möglichkeit passt nicht ins Indexmietemodell und stellt nichts anderes als einen Bonus für die neuen Eigentümer zu Lasten der MieterInnen dar. Diesbezüglich gilt es zu berücksichtigen, dass die Mieten in der Schweiz zu hoch sind und ein grosser Teil der Bevölkerung bereits überbelastet ist. Ein besonderes Augenmerk werden wir auch auf die Erhöhungsmöglichkeiten wegen Renovationsarbeiten legen. Da sind noch einige Fragen offen.

*Anita Thanei, Nationalrätin,
Präsidentin des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbandes*

Wird sich die Paragraphenflut im neuen Mietrecht noch vergrössern?



Montage m&w