

Mietrechtsverordnung: Doris Leuthard fiel um

Ab 1.1.2008 gilt eine neue Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Mit dieser Revision wollte Bundesrätin Doris Leuthard ihren Handlungswillen im Dossier Mietrecht unter Beweis stellen. Daher war das Vorhaben auch mit einigem Prestige verbunden. Im vergangenen Herbst wurden die Verbände in einem Vernehmlassungsverfahren gebeten, ihre Wünsche mitzuteilen. Jetzt, da die Änderungen in Kraft getreten sind, lässt sich beurteilen, was aus diesen Begehren geworden ist. Die Bilanz aus Mietersicht ist leider negativ.

Ursprünglich waren Änderungen in drei Bereichen vorgesehen:

- > Die Mieten sollten vom variablen Hypothekarzinssatz abgekoppelt und an einen neuen Satz gebunden werden, der dem Durchschnitt aller Hypothekarzinsforderungen entspricht.
- > Bei den Nebenkosten sollten die Nachforderungen begrenzt werden. Ferner sollte eine Abrechnungspflicht durch den Vermieter innert einer gewissen Frist festgelegt werden.
- > Den Vermietern sollte künftig erlaubt werden, energetische Verbesserungen an den Wohngebäuden als wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins zu überwälzen.

Nur Vermieter berücksichtigt

Von diesen drei Punkten, die vom Volkswirtschaftsdepartement angekündigt wurden, wurden aber nur

m&w | **Der Bundesrat hat die geänderte Verordnung zum Mietrecht in Kraft gesetzt. Die Anliegen der Mieterschaft wurden aber übergangen. Bundesrätin Doris Leuthard hat den ersten mieterpolitischen Test nicht bestanden.**



Bild m&w

zwei in die Revision aufgenommen: die Ablösung der Mieten vom variablen Hypothekarzins sowie die Überwälzungsmöglichkeit von ökologischen Hausverbesserungen. Der zweite Punkt, das Anliegen des Mieterinnen- und Mieterverbandes in Sachen Nebenkosten, fiel unter den Tisch. Eine Begründung dafür lieferte das Departement Leuthard nicht. Doch Beobachtern ist klar, weshalb dies geschehen ist: Kurz vor der Revision hat die Rechtskommission des Nationalrats eine parlamentarische Initiative von Nationalrätin und MV-Präsidentin Anita Thanei mit 12 gegen

8 Stimmen abgelehnt. Thanei wollte die Nachforderungen bei den Nebenkosten begrenzen und säumigen Vermietern eine Abrechnungspflicht auferlegen. Die Kommission empfahl auch dem Bundesrat, auf eine Verbesserung zu verzichten.

Energetische Sanierungen sind künftig überwälzbar.

Was Vermieter neu überwälzen dürfen

m&w | Vermieter können neu den Mehrwert von ökologischen Investitionen in ihrer Liegenschaft auf die Mieten überwälzen. Der Art. 14 in der geänderten Verordnung zum Mietrecht (VMWG) wurde wie folgt ergänzt:

2 Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
- b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;
- c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
- d. der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch

3 Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.

> KOMMENTAR

Enttäuschend

Es hatte vielversprechend angefangen: Bundesrätin Doris Leuthard nahm die Zügel in die Hand und wollte das Mietrecht verbessern: zuerst die Verordnung, dann das Gesetz. Die Verordnung ist eine leichte Sache, kann sie doch der Bundesrat in eigener Regie beschliessen. In der Ankündigung schien es eine faire Angelegenheit zu sein: Die Banken sollten die Ablösung der Mieten vom variablen Hypozins bekommen, die MieterInnen die Begrenzung von hohen Nebenkostenforderungen und die Vermieter die Möglichkeit, Energieinvestitionen auf die Mieten zu überwälzen. Ein gut helvetischer Kompromiss, der allen etwas bringt. Doch nun gehen die Mietenden leer aus. Es gibt keine Beschrän-

kung der Nebenkosten. Weiterhin sind tiefe Lockvogelmieten möglich. Bundesrätin Leuthard hat dem Druck der Hauseigentümerlobby nachgegeben statt ihm im Interesse eines ausgewogenen Kompromisses zu widerstehen. So ist aus einer Revision für alle Beteiligten eine einseitige für die Banken und die Vermieterschaft geworden. Das ist enttäuschend und stellt der Standfestigkeit der Volkswirtschaftsministerin kein gutes Zeugnis aus. Ist es auch ein schlechtes Omen für die kommende Mietrechtsrevision? Wir werden sehen. Sicher ist: Für eine erfolgreiche Reform braucht es mehr Rückgrat. Sonst ist ein politischer Scherbenhaufen in Sicht.

Ralph Hug