



Ruedi Schoch

**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

## Neues Mietrecht – Durchbruch oder Schiffbruch?

**Wie der Tagespresse zu entnehmen war, haben sich die Verhandlungspartner der verschiedenen Interessengruppen über einen neuen Lösungsansatz beim Mietrecht geeinigt. Es obliegt nun Bundesrätin Doris Leuthard, raschmöglichst Vorschläge für eine Mietrechtsrevision vorzulegen, die auf dieser Übereinkunft der Sozialpartner basieren. Leider ist jedoch fraglich, ob dieser Kompromiss nicht wieder umgestossen werden wird, da einzelne Teile der involvierten Verbände bereits wieder mit dem Referendum drohen. Unabhängig von der Frage einer Gesetzesrevision hat der Bundesrat auch über eine Verordnungsänderung zu befinden.**

Hauptpunkt der Gesetzesrevision ist sicherlich die Abkoppelung der Mieten vom Hypothekenzinsfuß und die Umstellung auf ein entsprechendes Indexmietmodell. Gemäss diesem dürften die Mieten während der Mietdauer jährlich maximal zu hundert Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Eine solche Indexmiete bringt eine klare Vereinfachung: Eine Mietzinsenerhöhung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise kann jeder Mieter ohne komplizierte Berechnung selbst überprüfen. Die Mieterseite geht dementsprechend von einer geringeren Missbrauchsanfälligkeit aus. In

Kauf genommen wurde dafür von dieser Seite die Überwälzung der Teuerung zu hundert Prozent. Dies bedeutet nämlich eine gewisse Doppelbelastung, weil bei der Berechnung des Teuerungsindex unter anderem die Entwicklung der Mieten miteinbezogen wird, weshalb sich Mieten und Teuerungsindex gegenseitig «hochschaukeln» können. Dem steht gegenüber, dass nach dem neuen Modell eine Miete im Gegensatz zum heutigen Recht bei einer Handänderung nicht mehr erhöht werden könnte. Zudem würden die komplizierten Berechnungen über den Hypothekarindex, die Teuerungsanpassung zu vierzig Prozent sowie die Überwälzung von gestiegenen Kosten beim Unterhalt und beim Betrieb des Mietobjektes vollumfänglich wegfallen. Als Notventil bei starker Teuerung hat der Bundesrat die Möglichkeit, die hundertprozentige Überwälzung abzdämpfen, sollte die Teuerung während zweier aufeinanderfolgender Jahre mehr als fünf Prozent betragen. Selbstverständlich weiterhin möglich sind auch bei einem Indexmodell Mietzinsenerhöhungen, wenn der Vermieter bei Umbauten und Sanierungen in der Mietliegenschaft wertvermehrende Investitionen tätigt. An dieser Regelung wird vollumfänglich festgehalten, da ja sonst kein Anreiz für Investitionen mehr vorhanden wäre.

**EINFÜHRUNG DER VERGLEICHSMIETE.** Im heutigen Recht ist die Frage, wann ein Mietzins missbräuchlich ist, sehr schwer zu beantworten. Zudem ist diese Grenze nicht durch den Gesetzgeber definiert, sondern durch die bun-

desgerichtliche Rechtsprechung. Auch die Berufung auf einen orts- und quartierüblichen Mietzins war nur in einem komplizierten System durchzusetzen. Nach dem neuen Indexmodell würde als absolutes Kriterium für die Bemessung eines missbräuchlichen Mietzinses die sogenannte Vergleichsmiete herangezogen. Durch wissenschaftliche Methoden, die bereits heute bei Schätzungen von Liegenschaften häufig verwendet werden, kann die Angemessenheit eines Mietzinses überprüft werden.

In diesem Zusammenhang gingen die Sozialpartner davon aus, dass in dieser Vergleichsmiete Mietverhältnisse der letzten fünf Jahre einbezogen werden sollen, wobei immer auf den in diesen Mietverhältnissen aktuellen Mietzins abgestellt wird. Die sogenannte Bandbreite, in der ein Mietzins nicht missbräuchlich ist, wurde mit neunzig Prozent festgelegt. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass die untersten fünf Prozent und die obersten fünf Prozent der Mieten ausserhalb des Vertrauensbereichs liegen und damit die teuersten fünf Prozent sogenannt missbräuchlich wären. Die Überprüfung dieser Missbräuchlichkeit soll aber neu nur noch unmittelbar nach Vertragsabschluss, d.h. im Zusammenhang mit der Anfechtung des Anfangsmietzinses möglich sein. Während des laufenden Mietverhältnisses können sich die Parteien nicht darauf berufen.

Für die Mieterseite bedeutet die Neuregelung, dass sie einerseits bei Vertragsabschluss eine leichtere Anfechtungsmöglichkeit hat, dass sie aber danach an den ursprünglich verein-



barten Mietzins gebunden ist. Die Vermieterseite bedauert an diesem Kompromiss, dass keine sogenannte Escape-Klausel besteht, die beispielsweise alle sechs bis sieben Jahre eine Überprüfung der Mietzinse an die Marktverhältnisse erlauben würde. Erst die Praxis wird zeigen, ob die bis heute in der Deutschschweiz unwesentlichen Verfahren von Anfangsmietzinsanfechtungen tatsächlich steigen werden oder ob dies wie bis anhin nur in der französischen Schweiz ein Thema sein wird.

**INKRAFTTRETEN DES NEUEN RECHTES.** Der Zeitplan sieht vor, dass Anfang des kommenden Jahres eine Gesetzesvorlage im Bundesrat besprochen werden soll, der dann allenfalls grünes Licht für den weiteren Gesetzgebungsprozess geben könnte. Bei einer mehr oder weniger problemlosen Beratung in den eidgenössischen Räten könnten die gesetzlichen Änderungen dann etwa per Mitte 2010 in Kraft treten. Das neue Indexmodell würde aber nur für ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Mietverträge sofort gelten. Bei bestehenden Mietverträgen könnte der Vermieter während längstens fünf Jahren nach Inkrafttreten des neuen Rechts den Mietzins noch nach dem bisherigen System anpassen. Würde der Zinssatz jedoch 4,5 Prozent erreichen, müssten sämtliche Vermieter auf das neue Indexmodell umstellen. Selbstverständlich wäre der Vermieter berechtigt, unabhängig von aktuellen Zinssätzen jederzeit auf das neue Indexmodell zu wechseln, müsste nach einem vorgenommenen Wechsel aber bei diesem bleiben.

Diese Übergangsregelung mag kompliziert erscheinen, ist aber aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen von Mietern und Vermietern gut zu verstehen. Die Vermieter waren dezidiert und zu Recht der Ansicht, dass ein Übergang zu einem Indexmodell erst bei einem Zinssatz von 4,5 Prozent denkbar sei, da dies einem langfristigen Hypothekarzinssatz entspreche. Die Mieterseite ihrerseits befürchtete, dass dies bedeute, dass allenfalls bis zum Inkrafttreten des neuen Mietrechtes noch erhebliche Mietzinserhöhungen angekündigt werden. Im Gesamten gesehen bedeutet die Regelung sicherlich ebenfalls eine Vereinfachung, gleichzeitig überträgt sie das Risiko eines starken Anstieges des Hypothekarzinses nach dem Wechsel auf die Indexmiete auf die Vermieterseite.

Als Nebenpunkt wurde noch eine einjährige Sperrfrist für Mietzinserhöhungen gestützt auf wertvermehrnde Arbeiten eingeführt, sofern diese Arbeiten bei Vertragsabschluss nicht angekündigt worden waren. Diese Regelung soll verhindern, dass ein Mieter einen Mietvertrag abschliesst und danach innert kurzer Zeit mit einem erheblich höheren Mietzins konfrontiert wird.

**REVISION DER VERORDNUNG ZUM MIETRECHT.** Wie auch bereits bekannt, hat sich die Arbeitsgruppe nicht nur Gedanken zu einer Neuregelung auf gesetzlicher Ebene, sondern auch zu Anpassungen auf der Verordnungsstufe gemacht. Dabei geht es im Wesentlichen um drei Punkte.

#### *Abkoppelung vom Hypothekarzinssatz*

In der Verordnung wird anstelle des Hypothekarzinssatzes ein neuer Referenzzinssatz eingeführt, der als Durchschnittssatz aller Hypothekarforderungen definiert ist. Als Hypothekarforderungen gelten dabei nur Forderungen, die von den Banken gemäss den Rechnungslegungsvorschriften der Verordnung über die Banken und Sparkassen vom 17. Mai 1972 (SR 952.02) in der Bilanz als Hypothekarforderungen ausgewiesen werden müssen. Als inländisch gelten dabei Hypothekarforderungen, wenn das Grundpfandobjekt im Inland liegt.

Schon bisher hat die Nationalbank einen ähnlichen Zinssatz in der Publikation «Die Banken in der Schweiz, Tabelle 53» veröffentlicht. Dieser Satz wurde aber nur einmal jährlich erhoben. Neu soll er vierteljährlich publiziert werden, wobei die Nationalbank den Satz errechnen und das Bundesamt für Wohnungswesen ihn veröffentlichen würde. Weiterhin würde gelten, dass diese Änderung des Durchschnittssatzes um ein Viertelprozent zu einer Mietzinsanpassung im Umfange der bisherigen Überwälzungssätze berechtigten würde. Der neue Referenzzinssatz würde auch bei der Berechnung der Mietzinsänderungen nach wertvermehrenden Investitionen Anwendung finden und ebenfalls noch für Mietzinsanpassungen gemäss Übergangsfrist nach einer möglichen Einführung der Indexmiete gelten.

Auch wenn die Verordnung allenfalls bereits auf den 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt werden wird, dürfte es noch bis im Herbst 2008 dauern, bis dieser Referenzzinssatz das erste Mal wirksam werden könnte, da die Nationalbank noch Zeit für entsprechende Arbeiten benötigt. Überdies müsste bei der erstmaligen Einführung noch eine Rundung vorgenommen werden, da nicht zu erwarten ist, dass der erstmals festgelegte Referenzzinssatz gerade bei 3 oder 3¼ Punkten liegen wird.

#### *Energetische Verbesserungen*

Ebenfalls neu geregelt werden soll Art. 14 der Verordnung, wonach gewisse energetische Verbesserungen als Mehrleistungen auf die Mieter überwält werden können. Durch die Auflistung möglicher Massnahmen sollen die rechtliche Situation geklärt und Investitionsentscheide begünstigt werden. Einerseits kann dadurch zwar der Mietzins steigen, andererseits dürften aber derartige Investitionen

zu einer Senkung der Nebenkosten führen. Die entsprechende Regelung wurde bereits in den eidgenössischen Räten diskutiert.

#### *Klärungen bei der heutigen Indexmiete*

Zu guter Letzt soll auch noch Art. 17 der Verordnung betreffend der indexierten Mietzinse für Wohnungen an die heutige Praxis angepasst werden. Einerseits wird klargestellt, dass eine Mietzinserhöhung unter Einhaltung einer Frist von mindestens dreissig Tagen auf jedes Monatsende hin angekündigt werden kann. Andererseits soll es für die Voraussetzung des für fünf Jahre abgeschlossenen Mietvertrages genügen, wenn die Vermieterschaft während mindestens fünf Jahren das Mietverhältnis nicht kündigen kann. Es soll den Mietenden aber vertraglich das Recht eingeräumt werden können, das Mietverhältnis bereits vor Ablauf der Dauer von fünf Jahren zu beenden.

**ZUSAMMENFASSUNG UND BEURTEILUNG.** Es kann festgehalten werden, dass mit diesen Neuregelungen grundsätzlich sinnvolle Lösungsansätze gefunden wurden. Ein transparenteres, berechenbareres und in der Bewirtschaftung weniger aufwendiges Mietzinsmodell ist zu begrüssen. Auch eine klare Missbrauchsgrenze hat beidseitige Vorteile, da auch vernünftige Vermieter an tatsächlich missbräuchlichen Mietzinsen nicht interessiert sein können.

Aus Sicht der gemeinnützigen Wohnbauträger ist insbesondere hervorzuheben, dass in den Gesetzesentwürfen ein Artikel enthalten ist, wonach der Bundesrat für gemeinnützige Wohnbauträger einzelne Bestimmungen der Mietzinsgestaltung besonders regeln kann. Diese Bestimmung war in der Arbeitsgruppe mehrheitlich unbestritten und dürfte auch auf dem Verordnungswege zu keinen Schwierigkeiten führen. Ohne eine solche Bestimmung wäre die Neuregelung für gemeinnützige Wohnbauträger allenfalls nicht zu verdauen, da das Risiko von Hypothekarzinserhöhungen, die sie nicht vollumfänglich an ihre Mieter weitergeben könnten, durch die Indexmiete nicht aufgewogen werden könnte. Auch ein Indexmietmodell wird längerfristig betrachtet zu stetig steigenden Mietzinsen führen, weshalb das Kostenmietmodell der gemeinnützigen Bauträger für die Mieter nach wie vor die bessere Variante ist.