

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungspolitik - Aktualitäten aus Bern



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent GL

Neuen Mietern bleibt der Mietzins des Vormieters verborgen

Wie bereits der Nationalrat hat nun auch der Ständerat die Formularpflicht für Vermieter abgelehnt. Die Regierung wollte alle Vermieter in der Schweiz verpflichten, bei Abschluss eines neuen Vertrages den vorherigen Mietzins bekanntzugeben und allfällige Erhöhungen zu begründen. Als Argument wurde hingewiesen auf die in der Verfassung verankerte Pflicht, gegen Mietzinsmissbrauch vorzugehen. Zugleich sollte damit Transparenz auf dem Mietmarkt geschaffen werden. Die Vorlage der landesweiten Einführung der Formularpflicht ist damit vom Tisch und die Kantone bleiben weiter allein für ihr Gebiet zuständig. Der Vermieter ist somit wie bis anhin bei Neuvermietungen nicht an den bisherigen Mietzins gebunden.

Bund soll preisgünstige Wohnungen erstellen

Am 18. Oktober 2016 reichte der Mieterinnen- und Mieterverband die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ein. Diese verlangt u.a. vom Bund die Förderung des Angebots von preisgünstigen Wohnungen sowie der Tätigkeit von Trägern des ge-

meinnützigen Wohnungsbaus. Konkret sollen Gemeinden und Kantone ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke erhalten, ihnen soll der Bund und bundesnahe Betriebe ihr Land zuerst anbieten und sie sollen mit raumplanerischen Mitteln den gemeinnützi-

Politiker wollen das Mietrecht griffig weiterentwickeln und der Mieterverband günstigen Wohnraum anbieten.

gen Wohnungsbau fördern. Die Initiative will mehr gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum schaffen.

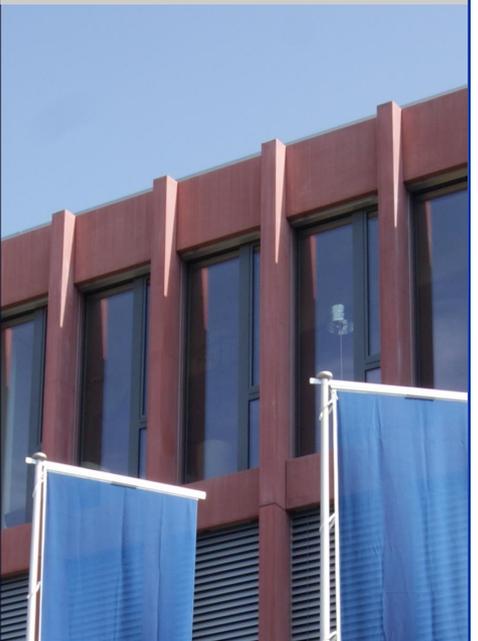


Neueingänge Schlichtungsverfahren bleiben gleich hoch

In der Schweiz wurden bei den paritätischen Schlichtungsbehörden 2016 im ersten Halbjahr 13'820 Schlichtungsverfahren eingeleitet. 7'399 Verfahren aus dem Vorsemester waren noch hängig. Erledigt wurden im ersten Semester 2016 15'295 Fälle.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Januar 2017



www.realit.ch

Wohnungspolitik - Aktualitäten aus Bern

Übersicht über die Pendenzen und Erledigungen							
Berichtsperiode	Kanton	Pendenzen Vorsemester	Neueingänge	Total zu behandeln	Total Erledigungen	Pendenzen	
1. Semester 2016	AG	392	981	1'373	1'092	281	
Detailangaben zu den erledigten Prozessen							
	Art der Erledigung						Total
	Einigung	Feststellung Nichteinigung	Urteilsvorschlag angenommen	Klagebewilligung nach abgelehntem Urteilsvorschlag	Entscheid	Anderweitig	
Grund der Anrufung	Anfangsmietzins	3	2	0	1	0	6
	Mietzinserhöhung	28	1	1	0	0	30
	Mietzinssenkung	96	13	5	4	1	119
	Nebenkosten	61	8	1	0	0	70
	Ordentliche Vertragskündigung	71	6	10	1		88
	Ausserordentliche Vertragskündigung	55	8	7	0		70
	Erstreckung Mietverhältnis	114	7	11	0		132
	Forderung auf Zahlung	156	33	13	2	2	206
	Mängel an der Mietsache	111	15	4	3	1	134
	Andere Gründe	101	10				111
						126	126
Total Erledigungen	796	103	52	11	4	126	1'092
in %	72.9%	9.4%	4.8%	1.0%	0.4%	11.5%	100%

Tätigkeit der Aargauischen Schlichtungsbehörden

Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen bleibt vorerst bei 1.75 %

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken. Der Referenzzinssatz ergibt sich, indem der Durchschnittzinssatz auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet wird. In der Zeit zwischen Dezember 2008 bis heute ist dieser Satz nach jedem Quartal um durchschnittlich 0.06 % gesunken, von 3.45 % auf 1.67 %. Geht diese Entwicklung im selben Mass weiter, würde der Referenzzinssatz spätestens am 2. Juni 2017 auf 1.50 % sinken.

Faksimile Unterschrift im Mietrecht

Bereits zum dritten Mal nach 2007 und 2008 versucht ein Nationalrat, den Artikel 269d des Obligationenrechts mit einem neuen Absatz zu ergänzen. Oliver Feller, FDP, schlägt vor, dass Mietzinserhöhungen und alle anderen einseitigen Vertragsänderungen auch mit einer auf mechanischem Weg gebildeten Unterschrift zulässig sind. Diesmal sollte dieser am 15.09.2016 ein-

gereichten parlamentarischen Initiative Erfolg beschieden sein, da der Bundesrat bereits 2007 einräumte, dass die Forderung nach eigenhändiger Unterschrift übertrieben formalistisch sei.

Formularpflicht bei Staffelmiete

Gemäss heutigem Recht muss der Vermieter bei einem Mietvertrag mit vereinbarter Mietzinsstaffelung die einzelnen Erhöhungsschritte mit einem vom Kanton genehmigten Formular anzeigen. Dieses macht den Mieter darauf aufmerksam, dass Mietzinserhöhungen angefochten werden können. Die Verwendung des Formulars ist in diesem Fall widersinnig und verwirrt, denn gemäss Artikel 270d OR kann der Mieter Staffelerhöhungen unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses gar nicht anfechten. Mit der am 14.09.2016 eingereichten parlamentarischen Initiative will Nationalrat Karl Vogler, CVP, erreichen, dass für die Erhöhung eines Staffelmietzinses die schriftliche Form genügt.

Wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr und stehen Ihnen bei Fragen und für Beratungen jederzeit gerne zur Verfügung.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch