

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Mietrecht – quo vadis?



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent GL

Vorstösse im Parlament

Die Ansprüche des Mieters und die Interessen des Vermieters stehen einander diametral gegenüber: Der Mieter will preisgünstigen Wohnraum, der Vermieter wünscht einen angemessenen Ertrag. Es prallen zwei Interessen aufeinander, die nicht immer unter einen Hut zu bringen sind. Die Mieterseite wünscht zum Beispiel, dass automatisch eine Referenzzinssatzsenkung eine Mietzinsreduktion zur Folge hat. Die Vermieter fordern eine vereinfachte Ermittlung der Orts- und Quartiersüblichkeit, um diese auf eine schnellere Art als bisher zur Mietzinsanpassung verwenden zu können. So sind in letzter Zeit verschiedene Vorstösse im eidgenössischen Parlament erfolgt:

- Missbräuchliche Untermiete vermeiden (Parlamentarische Initiative, v. 18.06.15)
- Kostenmiete statt überrissene Rendite (Interpellation, v. 08.05.15)
- Miete an den Hypothekarzinsatz binden (Interpellation, v. 19.11.14)
- Orts- und Quartiersüblichkeit

bei Mietzinsen praktikabel machen (Motion, v. 13.09.13)

Zurzeit stehen im Kanton Aargau knapp 6'000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,98 % entspricht.

- Explodierende Anfangsmietzinse: Was unternimmt der Bundesrat? (Parlamentarische Frage, v. 05.12.12)

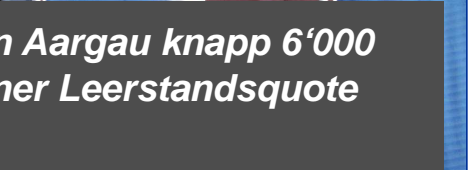
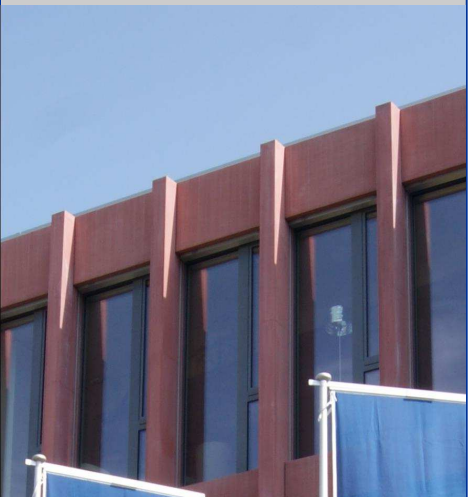
Bei allen diesen Vorstössen kann aus ihrem Inhalt problemlos geschlossen werden, ob sie entweder von der Vermieter- oder der Mieterseite herrühren. Entweder soll dieser oder jener in seiner Stellung gestärkt werden.

Wohnen als unverzichtbares Gut

Die Interessensgegensätze zwischen Mieter und Vermieter führten in der Vergangenheit zu massiven Eingriffen des Gesetzgebers. Die Wohnung wurde als Zwangsbedarf angesehen, von denen nicht abgewichen werden konnte. Die Ausgaben dafür fallen im Budget

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Oktober 2015



www.realit.ch

Mietrecht – quo vadis?

der Bevölkerung erheblich ins Gewicht. Deshalb wurden zuerst 1914 und dann auch im 2. Weltkrieg Gesetzesbestimmungen zum Mieterschutz erlassen und es wurden Missbräuche im Mietwesen bekämpft. So galt während gewissen Jahren kraft Notrecht eine Mietzinskontrolle und zum Teil eine Mietzinsüberwachung. Am 1. Juli 1990 trat das revidierte Mietrecht in Kraft. Dabei präsentiert sich heute die Markt- und Vertragsfreiheit zunehmend eingengt.

Definition des Missbrauchs

Aus dieser Vergangenheit zeigt sich, dass neben den Marktpartnern Vermieter und Mieter, die ursprünglich völlig frei einen Vertrag schliessen konnten, sich der Staat einzumischen begann. Dabei erlaubt ihm heute die Bundesverfassung, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse einzuführen (Art. 109). Betrachtet man die Titel der erwähnten parlamentarische Vorstösse, so ist leicht zu erkennen, wie die Mitglieder des Parlaments, d.h. der gesetzgebenden Gewalt, um die Definition des Wortes Missbrauch ringen. Nach Art. 2 Abs. 2 des ZGB findet der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz. Ein solcher liegt vor allem dann vor, wenn die Schädigung eines anderen bezweckt wird. Schädigende können höchstens einzelne sein, nie aber alle. Da ein Gesetz aber immer für alle gilt, kann eine allgemeingültige Definition des Missbrauchs nicht gesetzlich umschrieben werden. Dass sich der Gesetzgeber damit schwer tut, erhellt auch daraus, dass die Höhen der beiden Renditekennzahlen durch das Bundesgericht festgelegt wurden. Daraus ergibt sich das

Dilemma aus den erwähnten parlamentarischen Vorstössen: Zu jedem Vorschlag lässt sich in gut dialektischer Manier ein entgegengesetzter Vorschlag artikulieren, der den Interessen der anderen Partei entspricht. Darin liegt die Crux der anstehenden Mietrechtsrevision.

Leerstandsquote

Der Preis eines Gutes wird auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Zurzeit stehen im Kanton Aargau knapp 6'000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,98 % entspricht. Die schweiz. Quote beträgt 1,19 %. Von diesen 6'000 Wohnungen befinden sich 1'200 in Neubauten. Solange ein gewisser Leerwohnungsbestand vorhanden ist, besteht für den Gesetzgeber wenig Anlass, marktregulierende Vorschriften zu ergreifen.

Wie weiter?

Die Anpassung des Referenzzinssatzes auf 1.75 % kann für den Vermieter zur Belastung werden. Das schematische Prinzip der Kostenmiete sollte zwingend überdacht werden. Wird eine Wohnung zum ersten Mal vermietet, sollte der Vermieter einen marktmässigen Mietzins festlegen können ohne durch das Raster der Orts- u. Quartiersüblichkeit eingeschränkt zu werden. Keine Wohnung ist genau gleich wie eine andere, so dass der Mietzins dieses Rasters nur ungefähr der Marktmiete entspricht. Gerne stehen wir Ihnen bei der Vermietung Ihrer Mietobjekte mit unseren Spezialisten zur Verfügung. Diese können Ihren Vermietungsbemühungen aufgrund ihrer Marktkenntnisse und ihrer täglichen Arbeit in der Bewirtschaftung neuen Schwung verleihen und einen erfolgsversprechenden Weg aufzeigen.

TOP-ANGEBOT DES MONATS

Exklusives Geschäftshaus an Premium-Lage an der Bahnhofstrasse in Aarau zu verkaufen!



VP CHF 7'100'000.–

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Gianni Asquini unter Telefon 062 885 88 37 gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



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

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