

Bundesrat für Formularpflicht

Streit um gerechte Mieten weitet sich aus

Der Bundesrat will den Mietern Klarheit über die frühere Miete geben. Es drohen mehr Konfliktfälle. Im Parlament steht die Berechnungsbasis zur Debatte.

von **Davide Scruzzi** | 27.5.2015, 21:05 Uhr

Bei einem Mieterwechsel soll mittels eines Formulars der bisherige Mietzins ersichtlich sein, und Erhöhungen sind zu begründen. Das ist das Kernstück der Teilrevision des Mietrechtes, die der Bundesrat am Mittwoch zuhänden des Parlaments verabschiedet hat. Dies soll zu einer Dämpfung der Mietzinsen führen. Zum einen, weil manch ein Vermieter vor überzogenen Erhöhungen angesichts der Transparenz zurückschrecken dürfte. Zum anderen, weil die Mieter nach Unterzeichnung des Vertrags den Mietzins leichter anfechten können. Auch unangekündigte Erhöhungen wegen Investitionen sollen im ersten Vertragsjahr verboten werden.

Mieterverband und SP begrüssen den Schritt und sehen darin einen minimalen Kompromiss aus dem wohnungspolitischen Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten. Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) und weitere bürgerliche Kreise bekämpfen die Vorlage. Das «Heranführen an den tatsächlichen Marktpreis» bei einem Mieterwechsel sei zentral. Ohne diese Möglichkeit würden die Investitionen in Mietwohnungen sinken, zum Schaden der Wohnungssuchenden, so der HEV.

Bereits heute können die Kantone bei Wohnungsmangel eine Formularpflicht einführen, wie dies in Nidwalden, Zug, Freiburg, der Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich erfolgt ist. Neu besteht eine landesweite Pflicht, und dem Bund käme neu die Rolle der Ausgestaltung der Bedingungen zu. Ohne korrektes Formular würde der Mietzins nachträglich gerichtlich definiert. Die Pflicht soll nicht für Geschäftsmieten gelten.

Die Anfechtung von Anfangsmieten ist zwar schon heute landesweit möglich, mit der Formularpflicht wird sie aber erleichtert. Der Bundesrat schliesst eine gewisse «Mehrbelastung» der gerichtlichen Instanzen nicht aus. Im Kanton Zürich konnte man 2014, ein knappes Jahr nach der Einführung der Formularpflicht, immerhin [eine Verfünfachung](#) der angefochtenen Mietzinse auf 140 Fälle beobachten. Immer wieder kommt es so zu Mietzinssenkungen von mehreren hundert Franken pro Monat. Dies, weil laut Michael Töngi vom Mieterverband bei einem Aufschlag von 10 oder mehr Prozent die Beweislast hinsichtlich der Rechtmässigkeit gemäss dem Bundesgericht faktisch beim Vermieter liegt. Dieser kann die höhere Miete mit einer nicht missbräuchlichen Rendite oder – bei fehlenden Daten – auch mit der

Quartierüblichkeit beweisen. Doch just Letzteres, also die Argumente mit höheren Marktpreisen, bedarf in der Praxis vieler Abklärungen.

Bevor das Parlament über die nun vom Bundesrat vorgeschlagene Formularpflicht entscheiden wird, stehen in diesem Bereich weitere Entscheide an. Eine [Motion von Hauseigentümerverband-Präsident und Nationalrat Hans Egloff](#) (svp., Zürich) will bei der Definition der Quartierüblichkeit eine Vereinfachung zugunsten der Vermieter. Eine am Freitag in der nationalrätlichen Rechtskommission traktandierete [parlamentarische Initiative](#) von Olivier Feller (fdp., Waadt) verlangt, dass der Hypothekarzins bei der Frage, ob die Rendite aus einem Mietzins rechtmässig ist oder nicht, keine Rolle mehr spielen soll. Der Mieterverband ist dagegen und fürchtet einen Schritt Richtung «Marktmieten».

Wechsel versprechen höhere Einnahmen

Der Mieterverband verweist auf eine Studie des Immobilienbüros IAZI, wonach die Mieten bei knapp jedem zweiten Mieterwechsel erhöht werden. Die Erhöhungen lägen meist im Bereich von bis zu 10 Prozent – das sei ein Wert, den auch die meisten Mieter akzeptierten. Jede zehnte Wohnung werde aber für einen um 10 bis 30 Prozent höheren Mietzins vermietet, so der Mieterverband. In ländlichen Kantonen wie Jura oder Solothurn seien die Aufschläge aber nur marginal. Nach Gesamtsanierungen würden die Mieten bisweilen um bis zu 50 Prozent aufschlagen. Hier wurde bereits eine Verordnungsänderung beschlossen, die energetische Subventionen dabei transparent in Abzug bringen soll, was aber die Erhöhungen letztlich kaum entschärft.