Mietrecht

Briefing

Die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Schweiz lebt zur Miete. Die Schweiz hat im Vergleich mit den übrigen westeuropäischen Ländern die höchste Mieterquote. Das Mietrecht spielt daher in der politischen Diskussion traditionellerweise eine zentrale Rolle, und es ist seit jeher geprägt von den Spannungen, die sich aus den unterschiedlichen Standpunkten der Mieter- und Vermieterschaft ergeben. Der Bund ist dafür besorgt, den verschiedenen Interessen Rechnung zu tragen.

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Das heutige Mietrecht

Das heutige Recht erlaubt es den Vermietenden, den Vertrag unter Einhaltung der darin vorgesehenen Bedingungen einseitig abzuändern. Die Mieterschaft kann diese Änderung (z.B. Erhöhung des Mietzinses) bei einer Schlichtungsbehörde anfechten. Wird bei der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt, können die Parteien an ein Zivilgericht gelangen. Im Jahr 2009 gelangten Mieter und Mieterinnen in 34'000 Fällen an die kantonalen Schlichtungsbehörden.

Die Mietzinsgestaltung im geltenden Recht

Die Mietzinsgestaltung basiert heute auf der Kostenmiete sowie der Orts- und Quartierüblichkeit. In der Praxis hat Erstere die grössere Bedeutung. Zum Prinzip der Kostenmiete gehört namentlich das Recht der Vermietenden, Änderungen des Hypothekarzinssatzes auf die Mietenden zu überwälzen.
Im Weiteren sieht das heutige Recht einen Kündigungsschutz vor. Dieser hat vor allem in Zeiten von Wohnungsknappheit oder Wohnungsnot grosse Bedeutung.

Bewegung im Mietrecht

Das heutige Mietrecht ist 1990 in Kraft getreten. Es sollte zu einer dauerhaften Lösung führen, doch haben seither sowohl die Mieter- wie auch die Vermieterseite immer wieder Änderungen angestrebt. Zentrale Themen waren dabei regelmässig die Anpassung der Mietzinse und der Schutz vor Missbräuchen.
Eine vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband 1997 eingereichte Initiative „Ja zu fairen Mieten", die eine Glättung des für Mietzinsanpassungen massgebenden Hypothekarzinssatzes sowie eine Verstärkung des Kündigungsschutzes vorsah, wurde am 18. Mai 2003 von Volk und Ständen abgelehnt. Auch ein Gegenvorschlag von Bundesrat und Parlament wurde am 8. Februar 2004 in der Volksabstimmung verworfen. Eine weitere Vorlage mit einem dualen Modell der Mietzinsgestaltung (Wahl zwischen Indexmiete und Kostenmiete) wurde in einem zu Beginn des Jahres 2006 durchgeführten Vernehmlassungsverfahren von den Mieter- und Vermieterorganisationen sehr kontrovers beurteilt und deshalb nicht weiter verfolgt.

Änderung der Mietrechtsverordnung

Nach wie vor wurde Handlungsbedarf ausgemacht. Deshalb wurde in einem ersten Schritt eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vorgenommen. Diese ist am 1. Januar 2008 in Kraft getreten und sieht vor, dass für die Überwälzung von Hypothekarzinsänderungen nicht mehr auf die Hypothekarzinssätze der einzelnen Kantonalbanken, sondern auf einen einheitlichen Referenzzinssatz abzustellen ist. Zudem werden energetische Verbesserungen bei Wohn- und Geschäftsräumen wie wertvermehrende Investitionen behandelt und berechtigen zu Mietzinserhöhungen. Aufgrund einer weiteren Änderung der VMWG wird der Referenzzinssatz seit Dezember 2011 durch kaufmännische Rundung festgelegt. Die Basis bildet weiterhin der volumengewichtete Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen.

Gesetzesrevision: Vernehmlassung und Botschaft

Eine Verordnungsanpassung allein kann keine grundlegenden Änderungen bewirken. Die Gespräche mit den Mieter- und Vermieterorganisationen über eine Änderung des Gesetzes wurden deshalb weitergeführt. Schliesslich einigten sich die Verbände nach mehrmonatigen Verhandlungen am 13. November 2007 auf die Grundsätze einer Gesetzesrevision im Mietrecht und das Bundesamt für Wohnungswesen wurde beauftragt, einen Entwurf auszuarbeiten. Am 27. Februar 2008 entschied der Bundesrat, diesen Entwurf den Kantonen, Parteien und interessierten Organisationen zur Vernehmlassung zu unterbreiten.
Die Vorlage nahm Anliegen der Mieter- und Vermieterseite auf. Ziel war es, die Mietenden vor Missbräuchen zu schützen, ohne Investitionen in den Wohnungsbau zu behindern. Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 19. September 2008 von den Ergebnissen des Vernehmlassungsverfahrens zu einer Mietrechtsrevision Kenntnis genommen. Er beauftragte das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD), einen Entwurf zur Änderung des Obligationenrechts bezüglich Miete sowie die dazugehörende Botschaft auszuarbeiten.
An der Sitzung vom 12. Dezember 2008 hat der Bundesrat den Gesetzesvorschlag und die Botschaft gutgeheissen.

Die Leitlinien der Revisionsvorlage

Im Vordergrund stand die Aufhebung der bestehenden Koppelung zwischen den Hypothekar- und Mietzinsen. Die Mietzinse sollten in Zukunft der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten (Leitindex) folgen. Dieser Wechsel von einem Modell der Kostenmiete zu einem Indexsystem sollte die Mietzinsgestaltung vereinfachen, verstetigen und transparenter machen. Dagegen sollten die geltenden Bestimmungen des Kündigungsschutzes keine Änderung erfahren.

Parlamentarische Beratung

Nachdem der Nationalrat am 25. Mai 2009 beschlossen hatte, nicht auf das Geschäft einzutreten, hat der Ständerat am 17. Juni 2010 den Entwurf des Bundesrates mit kleineren Änderungen gutgeheissen. Der Nationalrat hat aber am 14. September 2010 zum zweiten Male beschlossen, nicht auf das Geschäft einzutreten. Dies bedeutet, dass das geltende Mietrecht nicht revidiert wird.

Januar 2013

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch