



Medienmitteilungen

Datum: 3. Oktober 2014 – Nr. 52
Sperrfrist: keine

Änderung des Mietrechts: Stellungnahme

Der Regierungsrat nimmt gegenüber dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung zur Änderung des Mietrechts Stellung und hält es dabei für naheliegend, dass aus Gründen der Rechtssicherheit und angesichts der Entwicklungen im Bereich der elektronischen Datenverarbeitung über das Internet einheitliche, vom Bund erstellte Formulare für die Mitteilung des Vormietzinses oder von Mietzinserhöhungen und auch für die Kündigung von Mietverhältnissen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Da heute die Mitteilung der Kündigung auf einem „kantonsfremden“ Formular oder die Kündigung ohne Formular die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge habe, sei eine generelle Zuständigkeit des Bundes für das Formularwesen zu begrüssen. Damit werde das Verfahren vereinfacht und die Praxis vereinheitlicht. Es sei zu erwarten, dass künftig in der Regel das vom Bund erlassene Formular verwendet werde und nur noch ausnahmsweise private Formulare dem Bund zur Genehmigung eingereicht würden. Damit würden die Schlichtungsbehörden in den Kantonen entlastet und auch für die Vermieter führe dies zu einer Vereinfachung, wenn diese in der ganzen Schweiz dasselbe Formular verwenden könnten. Dies diene namentlich Vermieterinnen und Vermietern, die in mehreren Kantonen über Mietobjekte verfügten.

Der Regierungsrat stimmt auch der Absicht zu, eine sogenannten Faksimile-Unterschrift zuzulassen. Der gesetzliche Verzicht auf das Erfordernis der handschriftlichen Unterzeichnung von Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Kontobeiträgen für Nebenkosten ermögliche es insbesondere grösseren Liegenschaftsverwaltungen, das für diese Anpassung verwendete Formular oder ausnahmsweise das inhaltlich damit verknüpfte Begleitschreiben mittels mechanisch nachgebildeter Unterschrift zu unterzeichnen. Dadurch würde für grössere Immobilienverwaltungen ein erheblicher Verwaltungsaufwand eingespart, ohne dass die Rechtsposition der Mieter beeinträchtigt werde.

Die neu geforderte Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses lehnt der Regierungsrat dagegen ab. Zwar bestehe einerseits die Eventualvermutung, dass der Vermieter eher von Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen absehe, wenn vor Abschluss eines neuen Mietvertrags über Wohnräume dem Mieter der im vorherigen Mietverhältnis geltende Mietzins sowie die Begründung einer allfälligen Mietzinser-

höhung mitgeteilt werden müsse. Andererseits aber bedeute die Informationspflicht an sich einen Eingriff in die Eigentums- und Vertragsfreiheit. Ob dies unabhängig einer Notsituation wie beispielsweise Wohnungsmangel gerechtfertigt sei, sei fraglich.

Zudem sei das Risiko der Anfechtung des Anfangsmietzinses weitaus grösser. Durch diese neue Informationspflicht sei eine Zunahme der Verfahren wegen Anfechtung des Anfangsmietzinses anzunehmen. Die Belastung der Schlichtungsbehörden in den Kantonen würde steigen. Nebst dem Eingriff in die Eigentums- und Vertragsfreiheit würde der Administrativaufwand auch beim Vermieter erhöht. An den Voraussetzungen und am Recht des Mieters, den Anfangsmietzins anzufechten, ändere sich nichts, weshalb der Nutzen fraglich sei. Insgesamt sei deshalb diese Informationspflicht nicht zu befürworten, schreibt der Regierungsrat abschliessend.