

Mietrechtsrevision revisionsbedürftig

Ein Gesetz wird revidiert, wenn der Rechtsalltag nicht mehr mit dem alten Gesetz korrespondiert, oder wenn das bisherige Gesetz derart mangelhaft ist, dass die Rechtsunterworfenen aus dem akuten Leidensdruck die Kraft zu Veränderung und Revision schöpfen. Das Schweizerische Mietrecht ist so ein Kandidat.



Niemand, weder Mieter noch Vermieter oder gar Richter, sind glücklich über das seit 1990 in Kraft stehende «revidierte» Mietrecht. Was per 1. Juli 1990 in Kraft trat, war ein sozial geprägter Gesetzeswurf, geprägt vom Feindbild einiger krasser Vermieter und dem Wunsch, alle Missbräuche im Wohnungswesen per Dekret zu eliminieren.

Geschaffen wurden komplizierte Mechanismen zur Mietzinzberechnung und andere haarsträubende Fallstricke:

- Der zulässige maximale Ertrag einer Mietliegenschaft ist unrealistisch tief. Kaum eine Immobilien-Gesellschaft kann mit dem zulässig maximalen Ertrag überleben, geschweige denn in den Immobilienpark investieren.
- Es gibt keine Marktmiete, auch nicht bei den Geschäftsmieten.
- Die Möglichkeit, den vereinbarten Anfangsmietzins anzufechten, ist ein Kuriosum in einem Gesetz, das selber ja Beachtung verlangt. «Pacta sunt servanda», sagten die Römer und meinten: Verträge sind einzuhalten. Wohnungs- und Geschäftsmieter müssen sich nicht daran halten.
- Die dreijährige Kündigungssperre zu Gunsten des Mieters nach Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren wie auch bereits nach aussergerichtlichen Einigungen, ist absurd, denn sie suggeriert, der Vermieter sei rachsüchtig

Auf Jahre bestraft und des Kündigungsrechts beraubt wird der Vermieter, der sich nicht bis zur letzten Konsequenz gerichtlich durchsetzt. Dieser Verhältnissblödsinn gilt bei Wohnungs- wie

auch bei Geschäftsmieten: Kein Wunder, dass dadurch beispielsweise umfassende (energetische) Erneuerungen verhindert werden.

Die aktuell anstehende Revision des Mietrechts versucht einige Schwierigkeiten abzubauen, lässt aber die beschriebenen Mängel weiter bestehen. Kernpunkt der

Revision ist bekanntlich eine Abkop-

pelung des Mietzinses von der Entwicklung des Hypothekarzinssatzes. Neu soll die Miete nur noch an den Index gebunden werden. Da auch schon nach geltendem Recht die Indexierung von Wohn- und Geschäftsmieten möglich ist, bringt der hoch gelobte «historische» Konsens de facto nichts wirklich Neues. Nur sind Anpassungen an den Hypothekarzinssatz zukünftig nicht mehr möglich.

Die Revision dreht sich ausschliesslich um die Wohnungsmiete. Dass der Mieterverband die wählerstarke Mieterschaft vertreten will, versteht sich. Dass auf der anderen Seite die wirklichen Leiden des Mietrechts – und insbesondere der Geschäftsmiete – kaum thematisiert werden, ist schade. Der kommerzielle Teil der Mietflächen macht immerhin einen wesentlichen Teil unserer Volkswirtschaft aus. Das ist fatal, denn wenn diese «historische» Mietrechtsrevision von Volk und Parlament einmal abgesegnet ist, wird das Mietrecht auf lange Dauer nicht mehr revidiert. Die bestehenden, augenfälligen und störenden Mängel für die Geschäftsmiete sind dann kaum mehr auszumerzen.

Es ist ein altes Bestreben, die Geschäftsmiete vom Sozialschutz abzukoppeln. So richtig es ist, den Sozialschutz den Personen, die ihn bedürfen, zu gewähren, so falsch ist es, den Personen oder Gesellschaften Sozialschutz zu gewähren, die ihn nicht benötigen. Gleiches ist gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln.

Matthias Streiff, Rechtsanwalt