

## Sieben Gründe gegen eine nationale Formularpflicht

Revision des Mietrechts, Argumentarium Anhörung RK-N vom 07.04.2016,  
Autoren: Jean-Jacques Morard und Ivo Cathomen

Der Bundesrat schlägt vor, das Mietrecht einseitig zugunsten der Mieter zu verschärfen und dafür unter anderem eine nationale Formularpflicht einzuführen (Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 27. Mai 2015). Der SVIT Schweiz stellt in Abrede, dass die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechts dem Ziel der Bekämpfung missbräuchlicher Mieten und der Dämpfung der Preisentwicklung dienen. Gleichzeitig verursachen die Massnahmen einen erheblichen Mehraufwand. Der SVIT nennt sieben Gründe, warum von einer nationalen Formularpflicht im Mietvertrag die Finger zu lassen sind.

### **Unterschiedliche Marktentwicklung**

Wie hinlänglich bekannt ist, haben sich die Quadratmeterpreise von Mietwohnungen in den letzten Jahren gemäss Volkszählung im Schweizer Durchschnitt kaum erhöht. Leicht steigende Quadratmetermieten treten nur in wenigen Hotspots mit unzureichender Produktion bzw. überdurchschnittlicher Zuwanderung auf. Ein grosser Teil der 350'000 Neuvermietungen pro Jahr findet dagegen in Gebieten mit ausreichender Versorgung sowie stagnierenden oder sinkenden Mietzinsen statt. Der SVIT ist der Auffassung, dass die Formularpflicht auch weiterhin in der Kompetenz der Kantone bleiben muss und dass sie von ihnen beim Überschreiten gewisser Angebotsquoten auch wieder aufgehoben werden müssen.

### **Missbrauchsgefahr**

Der SVIT weist aus der Praxiserfahrung auf die Missbrauchsmöglichkeit der Formularpflicht hin. Die Erfahrung zeigt, dass Mieter auch kleinste Anpassungen des Mietzinses als Grund für eine Anfechtung missbrauchen. Sie spekulieren auf einen Vergleich mit dem Vermieter. Dies stellt eine Verrohung der guten Sitten im Vertragswesen dar. Diese Mieter fühlen sich nicht an Vertragskonditionen gebunden, denen sie mit der Unterzeichnung zugestimmt haben. Gleichzeitig bleibt der Vermieter an den Vertrag gebunden. Der Schutz dieses Vertrauensbruchs ist im Obligationenrecht absolut einzigartig. Der SVIT fordert mit Nachdruck, dass ein angemessener Ertrag in der Vermietung möglich bleiben muss. Dies wird mit der Formularpflicht in Frage gestellt. Der SVIT weist hierbei auch auf die Konsequenzen für unsere Altersvorsorge hin, wenn Pensionskassen und Versicherungen keine angemessene Rendite auf ihren Immobilieninvestitionen erzielen können.

### **Steigende Zahl der Verfahren**

In der Botschaft des Bundesrates wird fälschlicherweise von einer Vermeidung von Streitigkeiten ausgegangen. Das Gegenteil ist der Fall. Die Praxis in Kantonen mit bereits geltender Formularpflicht zeigt vielmehr einen Anstieg der Verfahren. Kommt es auch nur in 1% der Neuvermietungen zu einem Verfahren, sind dies 3500 Schlichtungsverfahren. Diese Entwicklung ist nicht verwunderlich, ist ein Schlichtungsverfahren für den Mieter nämlich mit keinerlei finanziellen Konsequenzen verbunden. Mit der Formularpflicht wird der Mieter geradezu zu einer Anfechtung animiert, obwohl die Erhöhung durchaus begründet sein kann.

### **Keine preisdämpfende Wirkung**

Die preisdämpfende Wirkung der Formularpflicht ist fraglich, was auch die Botschaft einräumt. In den Kantonen mit Formularpflicht kann keine solche Wirkung festgestellt werden. Das geltende Recht bietet zudem ausreichende Möglichkeiten, Preisexzesse im Mietwesen zu bekämpfen. Umgekehrt ist der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit oder der nicht missbräuchlichen Rendite nach heutiger Rechtsprechung faktisch nicht mehr zu erbringen. Damit stellt die Formularpflicht einzig ein Repressions- und Druckmittel gegen die Vermieter dar, aber kein Instrument, um eine langfristige Mietzinsentwicklung zu beeinflussen. Einziges Instrument dazu bleibt die Ausweitung des Angebotes.

### **Sinkende Investitionsbereitschaft**

Die Praxis zeigt weiter, dass die Formularpflicht und die drohende Gefahr eines Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens die Bereitschaft zu Investitionen in die Liegenschaft mindert. Dies ist in der Westschweiz augenfällig. Eine wertvermehrende Investition – beispielsweise ein komfortableres Bad, bessere Küchengeräte oder eine ökologische Sanierung – würden zu einer Erhöhung des Anfangsmietzinses ermächtigen. Der Eigentümer wird sich diese Investition jedoch gut überlegen, wenn er Gefahr läuft, im Schlichtungsverfahren zu unterliegen.

### **Hoher administrativer Aufwand**

Dem fehlenden Nutzen der Formularpflicht steht ein hoher administrativer Aufwand für die Vermieter gegenüber. Wenn bei 350'000 Neuabschlüssen pro Jahr nur bei 20% eine Erhöhung erfolgt und diese begründet werden muss, so sind dies bei ca. ¼ Stunde Arbeitsaufwand insgesamt 17'500 Arbeitsstunden. Wenn geschätzte 1% aller Neuabschlüsse angefochten werden, bedeutet dies bei einem Arbeitsaufwand von ca. ½ Arbeitstag bis einschliesslich des Schlichtungsverfahrens weitere 28'000 Arbeitsstunden pro Jahr. Mit dieser hypothetischen Berechnung werden seitens der Vermieter 45'000 Arbeitsstunden generiert, die keine Wertschöpfung darstellen. Dazu kommt der Aufwand für den Versuch einer Berechnung der Orts- und Quartierüblichkeit oder der Rendite.

### **Pseudo-Transparenz**

Der Berufsverband der Immobilienwirtschaft ist durchaus für mehr Transparenz am Immobilienmarkt. Aber die Formularpflicht generiert eine Pseudo-Transparenz. Mieter verfügen über den Online-Wohnungsmarkt und Vergleichsdienste durchaus über Informationen zur aktuellen Preislage. Mit der Formularpflicht stützen sich Mieter auf alte Zahlen, die in keiner Weise mit dem aktuellen Markt in Zusammenhang stehen. Der letzte Mietzins kann beispielsweise auf einem Mietvertrag gründen, der vor 20 Jahren geschlossen wurde. Damit ist er für die Beurteilung der Abschlussmiete nicht nur unerheblich, sondern irreführend.

Es handelt sich bei der vorgeschlagenen Revision insgesamt um weitere Zwangsmassnahmen im Mietwesen mit der Konsequenz, dass die Investitionsbereitschaft in Bestandesliegenschaften sinkt. Bundesrat und Parlament müssen sich Klarheit darüber verschaffen, welches Ziel sie mit dem Mietrecht verfolgen wollen: Missbrauchsbekämpfung, wie dies das Mietrecht in seinem Ursprung vorsieht, Markteingriff in die Preisbildung, Renditedeckelung oder Angebotssteuerung. Alle Ziele lassen sich nicht gemeinsam mit einem einzigen Gesetz erreichen.

Kontakt:

SVIT Schweiz  
Ivo Cathomen, Leiter Politik  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich

[ivo.cathomen@svit.ch](mailto:ivo.cathomen@svit.ch)

079 345 89 15