

Geplante Mietrechtsrevision auf Verordnungsstufe

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Revisionsvorhaben

Ende September 2006 wurde das eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement beauftragt, einen Entwurf zur Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Mietrechtsverordnung) auszuarbeiten. Demgegenüber werden vom Bundesrat die Revisionsarbeiten auf Gesetzesstufe vorderhand nicht weiterverfolgt. Es stehen bei der verbleibenden Mietrechtsrevision hauptsächlich drei Bereiche zur Diskussion, welche derzeit beim Bundesamt für Wohnungswesen in Bearbeitung sind. Zum einen wird gegenwärtig geprüft, ob für die Überwälzung von Hypothekarzinsänderungen die entsprechenden Mietzinsanpassungen an einen Durchschnittssatz der Zinssätze aller Kantonalbanken zu koppeln seien oder sich Preis Anpassungen am Durchschnitt sämtlicher Hypothekarmodelle der Kantonal- und anderer Banken ausrichten sollen. Einen zweiten Bereich zur Revision der Mietrechtsverordnung

betrifft die energetischen Gebäudesanierungen. Danach sollen dem Mieter inskünftig Isolationen und neue Heizungssysteme, wie Erdwärmesonden oder Sonnenkollektoren, als Mehrkosten mindestens teilweise überwält werden können. Einen dritten Revisionspunkt betrifft die Nebenkostenabrechnung, wonach das Recht des Vermieters, Nachforderungen auf zu tief angesetzte Akonto-Nebenkostenzahlungen zu stellen, beschränkt werden soll. Dieses letzterwähnte Revisionsvorhaben wurde auch durch den in der immobilien (vgl. die Ausgabe Januar 2006) besprochene Bundesgerichtsentscheid wieder aktuell, wonach der Vermieter unabhängig von der Höhe der geleisteten Akontozahlungen vom Mieter die effektiv angefallenen, höheren Auslagen nachfordern kann. Inskünftig sollen diese Nachforderungen des Vermieters einen bestimmten Bruchteil der bereits geleisteten Akontozahlungen nicht mehr überschreiten dürfen.

Zeitlicher Fahrplan

Auf entsprechende Anfrage beim Bundesamt für Wohnungswesen wurde uns mitgeteilt, dass entgegen der Medienmitteilung vom September 2006 gegenwärtig noch kein ausgearbeiteter Revisionsentwurf vorliegt. Ein solcher werde auch nicht vor Mitte 2007 in die Vernehmlassung geschickt werden können. Im Weiteren sei auch erst im Jahr 2008 mit einer Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen zu rechnen. Zudem wurde uns mitgeteilt, dass die vorgeschlagenen Mechanismen zur Anpassung der Mietzinshöhe voraussichtlich grundlegend überarbeitet werden. Demgegenüber seien bei den beiden anderen Revisionsvorschlägen, d. h. bei der Schaffung finanzieller Anreize für den Vermieter bei der energetischen Gebäudesanierung und bei der betragsmässigen Beschränkung der Nachforderungen von Akonto-Nebenkostenzahlungen, keine grösseren Änderungen zu erwarten.

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



Moderne und umfassende Immobiliensoftware: Einfachere Verwaltung und weniger Aufwand für mehr als 3000 Kunden. Hausdata und RIMO R4. Seit 1992.

Weitere Infos auf:
www.extenso.ch
Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

Blickensderfer No. 6, 1893. Mobile Schreibmaschine, seltene Ausführung, ein echtes Leichtgewicht, für die Eigentümerabrechnung unabdingbar. Heute viel handlicher mit unserer professionellen Software, und die sieht man nicht selten.