

Wetzikon, 4. Februar 2009 /ms

Mietrechtsrevision vergisst die Geschäftsmiete?

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 die Zusammenführung eines Bundesbeschlusses gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM 1972) und einige verbleibende obligationenrechtliche Bestimmungen des älteren Mietrechts. Dieser sozial geprägte Gesetzeswurf hat die bestehenden -aber in der Praxis auch seltenen- „Missbräuche“ nicht eliminiert, dafür komplizierte Mechanismen zur Mietzinsberechnung geschaffen und haarsträubende andere Blüten getrieben. Die Unzufriedenheit der Vermieter vermochte sich nicht kreativ auszudrücken. Die Unzufriedenheit der Mieter manifestierte sich 1997 in einer Volksinitiative mit dem reisserischen und ebenso verfänglichen Titel: „Ja zu fairen Mieten“. Das in politische Panik geratene Parlament, welches das damals erst 7 Jahre alte Mietrecht gefährdet sah, erarbeitete in weiteren zwei Jahren einen kompromissgeladenen Gegenvorschlag. Das Volk hat Initiative und Gegenvorschlag 2004 abgelehnt.

Glücklich ist deswegen noch niemand über das geltende Mietrecht. Es ist mangelhaft. So richtet sich zum Beispiel der aus einem Mietvertrag erzielbare maximale Ertrag nicht nach Angebot und Nachfrage, sondern nach einem statistisch gemittelten und staatlich erhobenen Hypothekenzinssatz, plus einen Risikozusatz von 0.5%, gemessen an den Anlagekosten (OR 269). Wer günstig kauft und preiswert erneuert, muss zur Strafe auch entsprechend günstig vermieten. Absurd ist auch die gesetzliche Möglichkeit (OR 270), einen vereinbarten Anfangs-

mietzins umgehend nach der Unterschrift anzufechten. Gesetzlich legitimer Vertragsbruch widerspricht dem gesunden Menschenverstand. In der Praxis wird dieses Recht leider sehr oft in der Romandie und zum Glück kaum je in der Deutschschweiz angerufen. Auch die Möglichkeit, befristete Verträge mit staatlicher Hilfe über das vertraglich vereinbarte Mietende hinaus erstrecken zu lassen (OR 272), ist nicht nur schlechtes Vorbild des Gesetzgebers, sondern eine Verhöhnung Aller, die sich sonst an Abmachungen halten. Den Bogen der Vernunft überspannt schliesslich die Bestimmung, wonach eine dreijährige Kündigungssperre zu Gunsten des Mieters eintritt, wenn mit diesem – egal aus welchem Grund- einmal ein Schlichtungsverfahren ausgefochten werden musste. Und das, man lese genau, auch wenn eine Differenz mit dem Mieter gütlich per Vergleich beigelegt wurde (OR 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4). Auf Jahre bestraft und des Kündigungsrechts beraubt wird der Vermieter, der sich nicht bis zur letzten Konsequenz gerichtlich durchsetzt. Dieser Verhältnisblödsinn gilt bei Wohnungs- und genau gleich 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 eine Abkoppelung des Mietzinses von der Entwicklung des Hypothekenzinssatzes. Neu soll die Miete an den Index gebunden werden. Generell soll auch eine neue Vergleichsmiete Massstab für die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen werden. Bisher scheute jeder forensische Anwalt auf Vermieterseite den Beweis einer „Nicht-Missbräuchlichkeit“ (welch ein Begriff !) über die Vergleichsmiete anzurufen und schliesslich führen zu müssen. Deshalb hat man den bisherigen Begriff dafür, die „Orts- und Quartierüblichkeit“, neu erstens als „Vergleichsmiete“ bezeichnet und zweitens die Obrigkeit zur Schaffung von Hilfsregistern aufgefordert. Wehe dem Beamtenstaat der da kommt und wehe deren Elaborate.

Eine Grundsatzdiskussion über die Frage, was überhaupt ein missbräuchlicher Mietzins sei, wurde bisher noch nicht geführt. Die Aufgabe soll zukünftig den Statistikern überlassen werden.

Da wir in der Schweiz -ebenfalls gemäss Statistik- ein Volk von Mietern sind, dreht sich der Konsens, wie auch der diese Tage ausgebrochene Streit um den anzuwendenden Index, ausschliesslich um die Wohnungsmieten. Dass der Mieterverband die wählerstarke Mieterschaft vertreten will, versteht sich. Dass auf der anderen Seite des „historischen“ Konsenses der Schweizerische Hauseigentümerverband ebenfalls nur die vorliegenden Revisionspunkte thematisierte, ist schade. Der Hauseigentümerverband vertritt die Wohnungseigentümer und leider kaum die Interessen der professionellen Immobilien-

Investoren. Haben die Eigentümer und Vermieter von Geschäftsliegenschaften in Bundes-Bern gar keine Stimme? Der kommerzielle Teil der Mietflächen macht jedoch mehr als die Hälfte der verbauten Geschossflächen aus. In diesen Mietflächen wird der Löwenanteil des BIP erwirtschaftet. Dringend notwendige Korrekturen des Mietrechts wurden nicht angedacht.

Das ist fatal, denn wenn diese „historische“ Mietrechtsrevision von Volk und Parlament einmal abegesegnet ist, wird das Mietrecht auf lange Dauer nicht mehr revidiert. Die bestehenden, augenfälligen und störenden Mängel für die Geschäftsmiete sind dann kaum mehr auszumerken.

Es ist ein altes Bestreben, die Geschäftsmiete vom Sozialschutz, der für grundsätzlich benachteiligte und mittellose Wohnungsmieter konzipiert wurde, abzukoppeln. So richtig es ist, den Sozialschutz den Personen die ihn bedürfen zu gewähren, so falsch ist es, den Personen Sozialschutz zu gewähren, die ihn nicht benötigen. Gleiches ist gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln. Denken wir an vermögende Personen, die mietrechtlichen Sozialschutz anfordern, so erkennen wir den Unsinn rasch. Noch augenfälliger wird es, wenn professionell geführte Unternehmen als Geschäftsmieter auftreten und gegenüber jedem Vermieter, auch dem Unerfahrensten, dieselben sozial geprägten Rechte einfordern können, wie ein mittelloser oder in einem Engpass steckender Wohnungsmieter. Hier hatte der Gesetzgeber den Unterschied zwischen kommerzieller Geschäftsmiete und sozial geprägter Wohnungsmiete nicht beachtet. Dass nun Verbände keinen Anlauf genommen haben, diese Missstände zu eliminieren, ist bedauerlich.

Aus früheren Vernehmlassungen zu Mietrechtsrevisionen und politischen Verhandlungen im Parlament weiss man, dass weder Links noch Rechts gegen eine Abkoppelung der Geschäftsmieten vom teils übertriebenen Sozialschutz Einwände erhoben hat. Das ist für alle Betroffenen nachvollziehbar und vernünftig. Geschäftsmieten ab einem bestimmten Level, z.B. 2 Mio. Umsatz, 10 Angestellte, 500 m² Mietfläche sind nicht mehr mit Wohnungsmieten vergleichbar. Es drängt sich bei weiser Gesetzgebung geradezu auf, diese verschiedenen Ausgangslagen auch unterschiedlich zu regeln.

Ob wohl die Parlamentarier den Mut aufbringen, die Geschäftsmiete zu liberalisieren und zurück auf einen den Pfad der Tugend zu bringen ? Das wäre ein starkes Zeichen für unseren Wirtschaftsstandort Schweiz.

Sig.: Dr. Matthias Streiff