

Rathaus / Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
Telefon 032 627 20 70
Telefax 032 627 22 75
kanzlei@sk.so.ch
www.so.ch

Medienmitteilung

Änderung des Obligationenrechts (Miete) abgelehnt

Solothurn, 28. März 2006 - Der Regierungsrat lehnt in seiner Vernehmlassung an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung des Obligationenrechts (Miete) ab. Das „duale System“ verursacht in der Praxis unlösbare Probleme bei der Beurteilung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Gesetzesrevision will die Schwachstellen des geltenden Mietrechts beheben. Die Vorlage beinhaltet ein duales System der Mietzinsgestaltung, bestehend aus einem Indexmodell und dem Modell der Kostmiete. Weitere mögliche Anpassungsgründe sind Mehrleistungen, gestaffelte Mietzinse, Umsatzmiete oder Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages. Weitere Änderungen betreffen eine neue Umschreibung des Geltungsbereiches der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, die Regelung der Zulässigkeit von Mietzinserhöhungen sowie die Einführung einer generellen Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden bis zu einer Höhe von 5'000 Franken.

Das vorgeschlagene „duale System“ wird vom Regierungsrat abgelehnt. Nach Ansicht des Regierungsrates führt das vorgeschlagene „duale System“ sowohl für die

Mieter-, wie auch für die Vermieterenschaft zu einer komplizierten und unübersichtlichen Regelungssituation, welche der Rechtssicherheit abträglich sei. Im Sinne der „Anwendertauglichkeit“ habe das Mietrecht einfache und praktikable Lösungen anzubieten. Dieses Ziel könne mit dem vorgeschlagenen Gesetzesentwurf nicht erreicht werden.

Der Regierungsrat beantragt daher, entweder an der bisherigen Ausgestaltung des Mietrechts festzuhalten, oder ein einheitliches Modell der Mietzinsberechnung vorzusehen.

Der Entwurf bringe zwar einzelne begrüßenswerte Neuerungen mit sich. Darunter fallen der vorgesehene Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen, das Verbot des Systemwechsels während der Dauer des Mietverhältnisses und der Wegfall der Beschränkungen bei der Mietdauer der Indexmiete bzw. bei der Staffelung der Mietzinse.

Nach Meinung des Regierungsrates leidet der Entwurf zugleich aber auch an eklatanten Mängeln, wie die Absicht, die Schranken der Missbräuchlichkeit an Vergleichsmieten bzw. an der Bruttorendite auszurichten. Das vorgeschlagene Modell der Kostenmiete sei nicht praktikabel und führe zu einem unnötigen Paradigmenwechsel gegenüber der aktuellen bewährten Praxis.

Der Regierungsrat hat den Eindruck, dass beim vorliegenden Revisionsentwurf die Tendenz vorherrsche, im Gesetz offene Formulierungen zu verwenden, welche durch die entsprechende Verordnung geschlossen werden müssten. Dieses Vorgehen liege nicht im Sinne der Rechtssicherheit und erschwert die Überprüfbarkeit bezüglich der konkreten Auswirkungen massiv.

Im Rahmen einer letztlich politischen Beurteilung, räumt er dem vorliegenden Entwurf aufgrund des untauglichen Lösungsansatzes des „dualen Systems“, sowie der schier unlösbaren Problematik bei der Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Mietzinse, wenig Erfolgchancen ein.

Weitere Auskünfte erteilt:

Marcel Chatelain-Ammacher, Chef Amt für soziale Sicherheit, 032 627 22 85