

Positionspapier

08.416 Parlamentarische Initiative Thanei
Nebenkosten im Mietrecht und Zahlungsverzug
(eingereicht im Nationalrat am 20.3.2008)

Gegenstand der parlamentarischen Initiative

Die Initiative verlangt eine Änderung von Artikel 257d des Obligationenrechts (OR): Der Vermieter soll nicht mehr die Möglichkeit haben, vom Vermieter geschuldete und ausstehende Zahlungen für Nebenkosten unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen und unter Androhung der Kündigung des Mietverhältnisses einzufordern.

Position des SVIT Schweiz

Der SVIT Schweiz lehnt diese parlamentarische Initiative ab.

Die vom Mieter zu bezahlenden Nebenkosten stellen zusammen mit der Bezahlung des Nettomietzins die Hauptleistungspflicht der Mieterschaft im Mietvertrag dar. Aus der Nichtbezahlung der Nebenkosten resultiert eine (wesentliche) Vertragsverletzung durch die Mieterschaft.

Das geltende Mietrecht sieht für alle Arten von Vertragsverletzungen der Mieterschaft die Möglichkeit vor, dass die Vermieterschaft das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen kann (vgl. insbesondere Art. 257d, Art. 257f und Art. 266g OR). Dieses sachgerechte System will die parlamentarische Initiative zulasten der Vermieterschaft durchlöchern und Mieterschaften schützen, die den Mietvertrag verletzen und damit gar keinen Rechtsschutz verdienen. Die in der parlamentarischen Initiative aufgestellte Behauptung, wonach die Vermieterschaft dazu neige, Nebenkostenakontozahlungen zu tief anzusetzen, ist einerseits unzutreffend. Zum anderen geht die Behauptung an der Sache vorbei, sind die Parteien nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung doch frei, die Höhe der Akontozahlungen festzulegen, ja sind nicht einmal verpflichtet, überhaupt Akontozahlungen zu vereinbaren. Dass bei alledem die Nichtbezahlung von Nebenkosten eine Mietvertragsverletzung ist und bleibt, wird nicht einmal in der parlamentarischen Initiative in Abrede gestellt.

Die parlamentarische Initiative will das Gleichgewicht der Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien zusätzlich zulasten der Vermieterschaft verschieben und erweist sich als inakzeptabel. Eine entsprechende Änderung der Mietrechtes würde alleine dazu führen, dass der in den vergangenen Jahren auf der Mieterseite leider immer wieder „empfohlene“ grundsätzliche Nichtbezahlung von Saldi aus Nebenkostenabrechnungen Tür und Tor geöffnete und der Vermieterschaft das wirksamste Instrument genommen würde, sich gegen das vertragswidrige Verhalten der Mieterschaft zur Wehr zu setzen.

Zürich, 27. April 2009

Für weitere Auskünfte:

Tayfun Celiker, Direktor, 079 405 74 13

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist die Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobiliendienstleister. Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz die Interessen von über 25'000 Immobilienfachleuten. Der SVIT Schweiz verfügt in der deutschen, der italienischen und in der französischen Schweiz über eigene Mitgliederorganisationen.
