

28.04. 2022

Mietpreisbeschränkungen auf kommunaler Ebene zulässig

Von PPS

(Bern)(PPS) Trotz günstiger Zinsbedingungen und niedriger Inflationsrate sind die Mieten vielerorts in einem Mass angestiegen, das die Inflation deutlich übertrifft, dies namentlich im Zusammenhang mit Sanierungen. Ein vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) in Auftrag gegebenes juristisches Gutachten erachtet es als zulässig, auf kommunaler Ebene Mietzinsbeschränkungen einzuführen, um übermässigen Mietzinserhöhungen bei Sanierungen und Renovationen entgegenzuwirken. Mietpreisbeschränkungen gibt es bereits auf kantonaler Ebene in der Waadt, Genf und demnächst in Basel-Stadt.

«Das im Auftrag des MV erstellte Gutachten Merkli/Merkli 'Zur Zulässigkeit kommunaler Mietzinsbeschränkungen in den Stadtgemeinden Bern, Zürich und Luzern' kommt zum Schluss, dass Mietzinsbeschränkungen nicht nur auf kantonaler, sondern unter gewissen Voraussetzungen auch auf Gemeindeebene möglich sind», erklärte Carlo Sommaruga, Präsident des MV. Untersucht wurden im Gutachten beispielhaft die drei Stadtgemeinden Bern, Zürich und Luzern.

Auf kantonaler Ebene gibt es in den Kantonen Waadt, Genf und demnächst in Basel-Stadt bereits Mietpreisbeschränkungen. Das Bundesgericht hat namentlich die Regelungen der Kantone Genf und Waadt als zulässig beurteilt, welche den Umbau, die Renovation und den Abbruch von bestimmten Wohngebäuden einer Bewilligungspflicht unterwerfen und die Genehmigung mit einer amtlichen Mietzinskontrolle während einigen Jahren verbinden.

Gutachten schafft Klarheit

«Das Gutachten Merkli/Merkli bestätigt, dass es auch auf Gemeindeebene rechtlich die Möglichkeit gibt, Mietpreissteigerungen zu beschränken, beispielsweise bei Sanierungen. Dies ermöglicht es, gerade in den grossen Städten, wo es viel zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt, Massnahmen gegen übersetzte Mietpreiserhöhungen zu treffen», sagte MV-Vizepräsident Michael Töngi. «Interessierten Gemeinden steht damit eine rechtliche Auslegeordnung für allfällige kommunale Interventionen zur Verfügung.»

Das Gutachten bejaht unter bestimmten Voraussetzungen die Zulässigkeit kommunaler Mietzinsbeschränkungen. Sie dürfen jedoch nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Ziel der Massnahme dürfen nicht generell die Mietverhältnisse zwischen der Mieter- und Vermieterschaft sein, sondern die Mietzinsbeschränkung muss auf die Erstellung und Erhaltung von bestimmt geartetem Wohnraum, z.B. preisgünstigem Wohnraum, ausgerichtet sein. Eine kommunale Mietzinsbeschränkung benötigt als Grundlage ein Reglement oder kommunales Gesetz und sie muss verhältnismässig sein. Zudem muss sie eingeschränkt wirksam sein, so z.B. zeitlich (für einige Jahre) oder beschränkt auf Sanierungen. Zulässig wäre laut Gutachten auf kommunaler Ebene also eine Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen bei Sanierungsmassnahmen, verbunden mit einer behördlichen Festsetzung des überwältzbaren Investitionsanteils und einer Kontrolle des Mietzinses während einigen Jahren. Ausgeschlossen ist hingegen eine allgemeine Mietzinskontrolle.

Über die Organisation:

Mit gesamtschweizerisch rund 220'000 Mitgliedern setzt sich der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter in der Schweiz ein.

Pressekontakt:

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
Monbijoustrasse 61
3007 Bern

Tel. 031 301 90 50

Kategorie

Industrie & Bau & Immobilien

Source URL: <https://www.presseportal-schweiz.ch/pressemeldungen/mietpreisbeschraenkungen-kommunaler-ebene-zulaessig>