

# Mieter und Vermieter gerieten sich 2020 häufiger als sonst in die Haare

Rund 27 000 Streitfälle haben die Schlichtungsbehörden im Mietwesen im vergangenen Jahr behandelt. Meist ging es um Forderungen für Zahlungen oder Mietpreise. In 17 Prozent der Fälle erteilte die Behörde eine Klagebewilligung.

Susanne Kapfinger

Schweizer Pensionskassen investieren etwa ein Viertel der Altersvermögen in Immobilien – Tendenz steigend. Der Grund ist einfach: es lassen sich damit attraktive Erträge bei überschaubarem Risiko erzielen. Immobilien-Direktanlagen haben im Krisenjahr 2020 gemessen am KGAST-Immo-Index fünf Prozent rentiert. Dafür nahmen die Investoren aber auch Risiken in Kauf. In diesem Fall geht es primär um das Mieterrisiko.

## Schlichter als erste Anlaufstelle

Eine Vorstellung darüber, wie diese Risiken konkret aussehen, geben jeweils die Halbjahresberichte der paritätischen Schlichtungsbehörden im Mietwesen. Ihnen geht die Arbeit definitiv nicht aus: Im Jahr 2020 wurden über 27 000 Schlichtungsverfahren eingeleitet. Das sind im Schnitt 74 Fälle pro Tag und somit 1400 mehr als im Vorjahr. Die Zahl liegt im langjährigen Vergleich aber noch in der üblichen Bandbreite. Den stärksten Zuwachs bei den Neueingängen verzeichneten die Kantone Genf und Tessin.

Die Schlichtungsbehörde ist bei zivilrechtlichen Streitigkeiten die erste Anlaufstelle. Die Konflikte betreffen häufig

die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Schlichtungsbehörde besteht aus einer unabhängigen vorsitzenden Person und der paritätischen Mieter- und Vermietervertretung. Das Verfahren richtet sich nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO).

## Lockdown führte zu Mietstreitereien

Es gibt drei mögliche Gründe, die zum Anstieg bei den eingeleiteten Schlichtungsverfahren geführt haben. Erstens kann die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes vom Anfang März 2020 auf 1,25 Prozent eine Rolle gespielt haben. Bei Senkungen entsteht ein Anspruch auf Mietzinssenkung. Bei früheren Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes wurde ein vergleichbarer Anstieg bei den Schlichtungsverfahren beobachtet.

Zweitens haben womöglich die Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus, insbesondere die Einschränkungen und Schliessungen von Geschäften und Restaurants zu mehr Schlichtungsverfahren geführt. Drittens scheint sich die Fristverlängerung bei Zahlungsverzug der Mietparteien auf die Schlichtungsverfahren ab dem 2. Halbjahr 2020 ausgewirkt zu haben. Diese Massnahme war

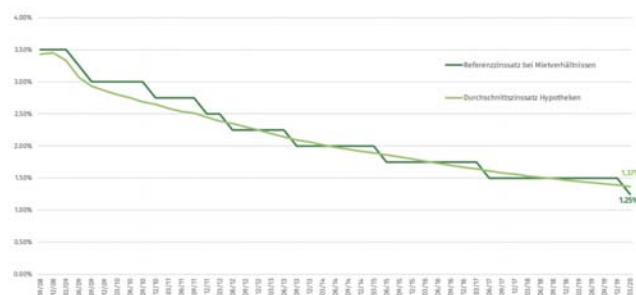
Teil der Covid-19-Verordnung Miete und Pacht, die bis Ende Mai 2020 in Kraft war.

## Klagebewilligung ist eher selten

Ein Schlichtungsverfahren kann die Streitereien aber nicht immer beenden. Von den im zweiten Halbjahr erledigten Schlichtungsverfahren konnte nur in 58 Prozent der Fälle eine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden. Gestritten wird über den Mietzins, Vertragskündigung, Forderung auf Zahlung, Erstreckung des Mietverhältnis, Nebenkosten oder Mängel an der Mietsache. Der meistgenannte Grund für eine Nichteinigung im zweiten Halbjahr war die Forderung auf Zahlung. Der Sachverhalt machte 29 Prozent der nicht geschlichteten Fälle aus.

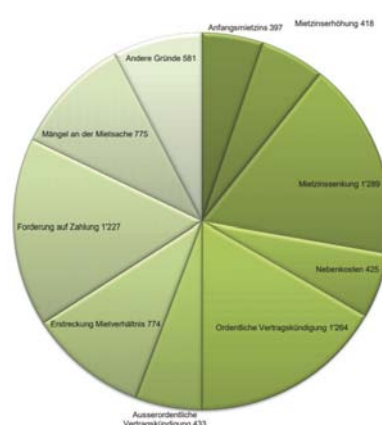
Die Schlichtungsbehörden beschäftigten sich im zweiten Halbjahr mit rund 21 500 Verfahren – Pendenzen des Vorsemesters und Neueingänge. Eine Einigung zwischen den Parteien konnte durch Vergleich, Klageanerkennung oder Klagerückzug in rund 7 600 Fällen erzielt werden. Dies entspricht einem Anteil von 58 Prozent der 13 200 erledigten Verfahren. Bei 17 Prozent der Verfahren kam es zu keiner Einigung, was zur Erteilung einer Klagebewilligung führte.

Grafik 1: Hypothekarischer Referenzzinss



Der Referenzzinssatz ist seit Einführung im Herbst 2008 noch nie gestiegen. Grafik: Moneypark

Grafik 2: Einig im Schlichtungsverfahren



Die Senkung des Mietzinses war in der zweiten Jahreshälfte 2020 der häufigste Sachverhalt einer Einigung vor der Schlichtungsbehörde. Grafik: Bundesamt für Wohnungswesen