Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Bereich Recht

Entwurf
25.09.2007

Erläuternder Bericht zu den Änderungen der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Artikel 4bis Akontozahlungen für Nebenkosten

Absatz 1

In jüngerer Zeit wurde festgestellt, dass Nebenkosten einen immer wesentlicheren Anteil an den gesamten Wohnkosten einnehmen. Gelegentlich wird sogar von einer „zweiten Miete“ gesprochen.
Beim Abschluss eines Mietvertrages wird in der Regel vereinbart, dass die Mietenden für die tatsächlich anfallenden Nebenkosten aufzukommen haben. Diesbezüglich wird häufig ein monatlich zu bezahlender Akontobetrag vereinbart. Die Differenz zu den tatsächlichen Kosten wird dann aufgrund einer Abrechnung bestimmt. Bisher konnten die Vertragsparteien die Höhe des Akontobetrags frei vereinbaren, wobei dieser in der Praxis durch die Vermieterschaft vorgegeben wird. Somit musste der Akontobetrag nicht zwingend im Bereich der Höhe der tatsächlichen Nebenkosten liegen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Mieterschaft oft irrtümlicherweise davon ausgeht, dass der Akontobetrag der ungefähren Höhe der tatsächlichen Nebenkosten entspreche. Sie ist jeweils überrascht, wenn nach der Abrechnungsperiode eine hohe Nachforderung von Nebenkosten fällig wird, weil der Akontobetrag, sei es bewusst oder unbewusst, zu tief angesetzt wurde.
Um die Mieterinnen und Mieter in ihrer Annahme zu schützen, der Akontobetrag entspreche in etwa den tatsächlichen Kosten und um sogenannte „Lockvogel Akontobeträge“ zu unterbinden, wird Artikel 4bis in der Verordnung eingeführt. Demnach soll die Vermieterschaft im Rahmen einer Abrechnung nur dann eine Nebenkosten Nachforderung stellen können, wenn die Akontobeträge bei der Vertragsvereinbarung den aktuellsten, der Vermieterschaft bekannten, tatsächlichen Nebenkosten entsprachen.
Gemäss Artikel 4 Absatz 1 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) muss die Vermieterschaft mindestens einmal jährlich eine Abrechnung erstellen. Daher ist es zweckmässig, dass sie sich bei der Festlegung des Akontos anlässlich des Vertragsabschlusses auf den Betrag der letzten Abrechnungsperiode stützen muss. Wenn sie auf spezifische Daten von Dritten angewiesen ist, beispielsweise bei individuellen Heizkostenabrechnungen, und wenn diese Daten noch nicht vorliegen, darf sich die Vermieterschaft bei der Vertragsunterzeichnung auch auf die Zahlen der vorletzten Abrechnung stützen.

Die vorliegende Regel betrifft neu abgeschlossene Mietverträge. Im laufenden Mietverhältnis ist das geschilderte Schutzbedürfnis der Mietenden weniger relevant, da sie schon eine Nebenkostenabrechnung erhalten haben und somit über die tatsächlichen Kosten informiert sind.

Die tatsächlichen Kosten sind von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Beispielsweise von der Höhe der Heizölpreise, aber auch das Benutzerverhalten der Mieterinnen und Mieter beeinflusst die Kosten direkt. Preisschwankungen, welche auf solche Faktoren zurückzuführen sind, soll die Vermieterschaft nicht selbst tragen müssen. Daher wurde von einer Regelung abgesehen, wonach die Vermieterschaft maximal einen den Akontobetrag übersteigenden prozentmässig festgelegten Betrag hätte nachfordern können (beispielsweise dass die Nachforderung nicht mehr als 20% des Akontobetrages ausmachen darf).

Absatz 2

Gemeint sind insbesondere Fälle wie Neubauten oder umfassende Renovationen (z.B. bessere Isolation und effizientere Heizungsanlage) bei denen sich die Eigentümerschaft nicht auf Erfahrungswerte stützen kann. Oder auch Fälle, bei denen eine Drittfirma, welche die relevanten Daten liefern sollte, diese Daten nicht fristgerecht liefert. Wegen solcher, nicht in ihrer Verantwortung liegender Gründe, soll die Vermieterschaft nicht auf die Geltendmachung von allfälligen Nebenkosten Nachforderungen verzichten müssen. Ferner wird präzisiert, dass von dieser Regelung Kostenänderungen nicht betroffen sind, die nach der Erstellung der letzten, massgebenden Abrechnung eintreten (z.B. eine Erhöhung des Heizölpreises). Diese können vorbehaltlos in der neuen Nebenkostenabrechnung geltend gemacht werden.

Artikel 12 Kostensteigerungen

Seit vielen Jahren wird die bestehende Überwälzungspraxis der Änderungen der Hypothekarzinssätze auf die Mietzinse kritisiert. Massgebender Zinssatz ist nach bisheriger Praxis derjenige von Althypotheken im ersten Rang der örtlich jeweils führenden Bank im Hypothekargeschäft. Das heisst in der Regel derjenige, den die Kantonalbank am Ort der gelegenen Sache für erste und variable Hypotheken gewährt. Den traditionellen variablen Hypothekarzins gibt es jedoch immer seltener. Meist wird der Zinssatz individuell in Funktion des Schuldners festgelegt. Zudem sind heute Festhypotheken und weitere alternative Hypothekarzinsmodelle weit verbreitet. Der Leitsatz der örtlichen Kantonalbank hat somit seine ursprüngliche Aussagekraft verloren und die bestehende Regelung ist für alle beteiligten Akteure unbefriedigend. Die vorliegende Änderung soll dazu beitragen, diese problematische Situation zu verbessern.

Absatz 1

Es wurde lediglich eine redaktionelle Änderung vorgenommen, indem „Erhöhung der Hypothekarzinse“ durch „Erhöhungen des Hypothekarzinssatzes“ ersetzt wurde. Die Anpassung auf den Singular ist notwendig, weil es in Zukunft nur noch einen mietrechtlich relevanten Referenzzinssatz geben wird. Im übrigen wird Absatz 1 nicht verändert.

Absatz 2

Der Referenzzinssatz ist der volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz, der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz. Als Hypothekarforderungen gelten nur Forderungen, die von den Banken gemäss den Rechnungslegungsvorschriften der Verordnung über die Banken und Sparkassen vom 17. Mai 1972 (SR 952.02) in der Bilanz als Hypothekarforderungen ausgewiesen werden müssen. Als inländisch gelten die Hypothekarforderungen, wenn das Grundpfandobjekt im Inland liegt.

Schon bisher wird durch die Schweizerische Nationalbank ein ähnlicher Satz erhoben und in „Die Banken in der Schweiz, Tabelle 53“ publiziert. Dieser Satz wird aber nur jährlich erhoben. Mit den im zweiten Satz erwähnten „Dritten“ ist denn auch in erster Linie die Schweizerische Nationalbank gemeint, mit welcher beabsichtigt ist, eine diesbezügliche Vereinbarung abzuschliessen.

Publiziert wird der Satz durch das Bundesamt für Wohnungswesen.

Absatz 3

Zur näheren Regelung der Erhebung des Referenzzinssatzes wird eine Verordnung des EVD (SR .....) erlassen. Für Einzelheiten wird darauf verwiesen.

Absatz 4

Gemäss Artikel 13 VMWG können Mietzinsanpassungen erfolgen, wenn der Hypothekarzinssatz um ein Viertel Prozent steigt. Als Basis dient dabei der vertraglich vereinbarte Referenzzinssatz oder, wo kein solcher vereinbart wurde, der Referenzzinssatz, welcher zur Zeit des Vertragsschlusses galt. Nach einer erfolgten Mietzinsanpassung aufgrund des Hypothekarzinssatzes gilt der zu diesem Zeitpunkt massgebende Referenzzinssatz als neuer Ausgangswert für eine zukünftige Mietzinsanpassung.

Massgebend ist, dass die Steigerung von ein Viertel Prozent im einzelnen Mietverhältnis erreicht wird. Anders als gemäss heutigem Recht gibt es keine standardisierten, für alle Mietverhältnisse geltende Erhöhungs- oder Senkungsbewegungen.

Absatz 5

Dieser Absatz wird unverändert übernommen, er entspricht dem bisherigen Absatz 2.

Artikel 14 Mehrleistungen des Vermieters

Absatz 1

In Absatz 1 wurde nur „oder energetische Verbesserungen“ eingefügt. Damit wird der Motion 06.3015 der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie NR, welche

auf die parlamentarische Initiative Hegetschweiler (02.473; Anreize für energetisch wirksame Massnahmen im Gebäudebereich) zurückgeht, Rechnung getragen. Die Verordnungsänderung bezweckt die Vereinfachung der Überwälzbarkeit der Kosten energetischer Massnahmen.

Absatz 2

Enthält eine Liste von Massnahmen, die als energetische Verbesserungen gelten. In der mietrechtlichen Praxis ist die Frage der Überwälzung der Kosten von Massnahmen, die dem Energiesparen dienen, mit vielen Unsicherheiten verbunden. Die Auflistung möglicher Massnahmen ist geeignet, zur Klärung der Situation beizutragen und Investitionsentscheide zu begünstigen. Eine energetische Verbesserung der Mietsache dient auch der Mieterschaft, indem die entsprechende Installation in der Regel zu einer Senkung der Nebenkosten, insbesondere der Heiz- und Warmwasserkosten führt. Sollten trotz Mehrkosten die Nebenkosten steigen, kann sich die Mieterschaft gegebenenfalls mit der Mängelrüge zur Wehr setzen und geltend machen, die vorgenommenen Massnahmen seien nicht wirksam.

Absatz 3

Absatz 3 enthält eine wichtige Beschränkung der Überwälzung von Kosten energetischer Verbesserungen. Die Investitionen gelten nur insoweit als Mehrleistungen, als sie über die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes hinausgehen. Auf die Mietzinse überwälzbar ist also nur derjenige Anteil, der über die Kosten einer konventionellen Installation hinausgeht. Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass der Mieterschaft im Zusammenhang mit der Realisierung energetisch wirksamer Massnahmen keine zusätzlichen Unterhaltskosten aufgebürdet werden.

Absatz 4

In Absatz 4 wird der Satzteil „oder energetische Verbesserungen“ ergänzt.

Absatz 5

In Absatz 5 wird der Satzteil „oder energetische Verbesserungen“ ergänzt.

Artikel 17 (Indexierte Mietzinse für Wohnungen)

Absatz 3

Die Vermieterschaft kann höchstens 100% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise überwälzen. Sie hat aber auch die Möglichkeit, weniger zu überwälzen. Die Vermieterschaft muss die Mietzinserhöhung nicht auf einen Kündigungstermin ankündigen. Dieser Grundsatz wurde in Lehre und Rechtsprechung erarbeitet und ist heute unbestritten. Dabei wird auf die Überlegung abgestellt, dass

das Gesetz in Artikel 269b OR selbst eine vertragliche Mindestdauer von 5 Jahren vorsieht. Insofern stellt dessen Aufnahme in die Verordnung eine Kodifizierung der Rechtssprechung dar.

Absatz 4

Auch diese Bestimmung ist eine Kodifizierung der Rechtsprechung. Damit der Mietvertrag im Sinne von Artikel 269b Obligationenrecht (OR; SR 220) „für mindestens fünf Jahre abgeschlossen" ist, genügt es, wenn die Vermieterschaft während mindestens 5 Jahren das Mietverhältnis nicht kündigen kann.
Ausgenommen ist dabei jedoch die Möglichkeit der Vermieterschaft, das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen oder bei Konkurs der Mieterschaft, zu kündigen.
Demgegenüber kann den Mietenden vertraglich das Recht eingeräumt werden, das Mietverhältnis bereits vor Ablauf der Dauer von fünf Jahren zu beenden. Insofern ist die Bestimmung von Artikel 269b OR nur relativ zwingend. Dies wird mit der vorgeschlagenen Ergänzung von Artikel 17 VMWG verdeutlicht.

Übergangsbestimmungen

Artikel 1

Bis zur erstmaligen Veröffentlichung des hypothekarischen Referenzzinssatzes durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement können Mietzinsanpassungen infolge von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gemäss bisherigem Recht erfolgen.
Die Erhebung dieser Daten braucht eine gewisse Vorbereitungszeit. Die Banken haben die Daten erstmals per 30. Juni 2008 zu erheben und innert Monatsfrist bekannt zu geben. Die Bearbeitung der Daten wird ungefähr einen Monat in Anspruch nehmen. Es wird damit gerechnet, dass die erstmalige Veröffentlichung des Referenzzinssatzes per 31. August 2008 erfolgen kann.
Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgen Mietzinsanpassungen nach bisherigem Recht, also namentlich gestützt auf den von der im Hypothekargeschäft örtlich führenden Bank publizierten Zinssatz für Althypotheken.

Artikel 2 Absatz 1

Die Rechte von Mietenden, die nach geltendem Recht Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung haben, werden gewahrt. Sie sollen nicht benachteiligt werden, indem sie auf Grund der Verordnungsänderung ihre Senkungsansprüche unwiederbringlich verlieren. Zudem wird mit dieser Bestimmung übergangsrechtlich sichergestellt, dass Vermietende, welche Hypothekarzinssenkungen nach bisherigem Recht weitergegeben haben, durch das Inkrafttreten des neuen Rechts nicht schlechter gestellt werden als diejenigen, die dies unterlassen haben. Beide, auf eine gerechte Handhabung von Mietzinsanpassungen ausgerichtete Ziele werden erreicht, indem die Vermieterschaft bei der ersten Erhöhung des Mietzinses nach neuem Recht vorgängig eine Anpassung an den Hypothekarzinsstand bei der erstmaligen Veröffentlichung des Referenzzinssatzes vornehmen muss, sofern der bisherige Mietzins auf einem

höheren Hypothekarzinssatz beruht. Die Anpassung nach neuem Recht erfolgt dann auf Grund der neu berechneten Basis.

Artikel 2 Absatz 2

In Analogie zu Absatz 1 kann die Vermieterschaft bei der ersten Erhöhung nach neuem Recht den Mietzins vorgängig an den Hypothekarzinsstand bei der erstmaligen Veröffentlichung des Referenzzinssatzes anpassen, sofern der bisherige Mietzins auf einem tieferen Hypothekarzinssatz beruht. Die Anpassung nach neuem Recht erfolgt dann auf Grund der neu berechneten Basis.