



Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Ergebnisse der konferenziellen Anhörung vom 25. September 2007 sowie der schriftlichen Stellungnahmen

	Art. 4bis VMWG	Art. 12 VMWG	Art. 14 VMWG	Art. 17 VMWG	Übergangs- bestimmungen
CVP		Die vorgeschlagene Einführung eines Referenzzinssatzes ist als Zwischenschritt zu begrüßen. Im nächsten Schritt ist jedoch die Abkoppelung der Mietzinsentwicklung von derjenigen der Hypothekarzinsätze anzustreben. Nur so können die mit der heutigen Überwälzungspraxis verbundenen Schwierigkeiten beseitigt werden.			
FDP	Diese Bestimmung wird abgelehnt, da sie für die Vermieter nicht akzeptabel ist und die Vereinbarung eines unter den tatsächlichen Nebenkosten liegenden Akontos verunmöglicht.	Der vierteljährlich publizierte Referenzzinssatz wird als gangbare Lösung erachtet.	Die Formulierung entspricht der von den Räten überwiesenen Motion im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Hegetschweiler betreffend energetisch wirksame Massnahmen im gebäudebereich		
SP/SMV	Die vorgeschlagene Bestimmung ist notwendig, die Lockvogelproblematik besteht. Nebenkostennachforderungen sind vor allem in Zürich oft sehr hoch. Die Mieter gehen von einem realistischen Akontobetrag aus.	Die Anbindung an einen Referenzzinssatz wird begrüsst. Ziel bleibt die endgültige Abkoppelung von den Hypothekarzinsen. Absatz 4 könnte auf den zweiten Satz reduziert werden.	Die Formulierung entspricht der von den Räten überwiesenen Motion und wird akzeptiert.	Eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf Geschäftsräume kann akzeptiert werden.	Die Basis des Mietzinses wird nicht immer bereinigt. Die vorgeschlagene Bestimmung entspricht der bisherigen Rechtsprechung und schadet nicht.

	Art. 4bis VMWG	Art. 12 VMWG	Art. 14 VMWG	Art. 17 VMWG	Übergangsbestimmungen
ASLOCA			Die Bestimmung betreffend Überwälzung energetischer Massnahmen muss mit der Voraussetzung verknüpft werden, dass Nebenkosten eingespart werden.		Art. 2 ist beizubehalten, denn er ist neutral ausgestaltet und garantiert, dass keine Partei vom Übergang zum neuen Recht profitiert.
HEV Schweiz	Die Vorschrift ist unnötig. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist klar. Die Vertragsparteien wissen, was mit A-kontozahlungen gemeint ist. Zudem ist der individuelle Verbrauch unterschiedlich.	Die Publikationspraxis der Nationalbank ist unklar. In der Verordnung sollte klarer umschrieben werden, wie der Referenzzinssatz abgebildet wird. Absatz 4 könnte gestrichen werden.		Die Bestimmung sollte auch für Geschäftsräume gelten	Artikel 2 der Übergangsbestimmungen ist nicht notwendig und sollte gestrichen werden.
SVIT	Es besteht kein Bedarf für die vorgeschlagene Regelung.				Artikel 2 ist überflüssig da der neue Referenzzinssatz einen Nachfolgesatz darstellt.
FRI	Die Vorschrift ist nicht notwendig, da es in der Praxis wenig Probleme im vorliegenden Zusammenhang gibt. Bei Nebenkosten ist viel öfter strittig, welche Positionen verrechnet werden können. Zudem bleiben viele Fragen offen und es würden hohe Akonti festgelegt.				
USPI	An der Opposition gegen Art 4bis wird festgehalten. Im Kanton Fribourg betreffen nur sehr wenige Fälle die Frage der Festlegung der Akonti.	Der Text in Absatz 2 ist nicht klar. Es sollte die Formulierung auf Seite 3 der Erläuterungen verwendet werden.			Diese Bestimmung ist sehr kompliziert und nicht notwendig.

	Art. 4bis VMWG	Art. 12 VMWG	Art. 14 VMWG	Art. 17 VMWG	Übergangsbestimmungen
CATEF	Die Vorschrift ist unnötig. Das Problem der Anpassung von Nebenkosten ist viel dringender. Es besteht die Gefahr der missbräuchlichen Geltendmachung von Formmängeln. Weiter werden Akonti eher hoch angesetzt			Die Förderung der Ökologie hat nicht immer Auswirkungen auf die Nebenkosten. Die Zweckmässigkeit der Massnahme ist im Einzelfall zu prüfen.	
BL	Die Umschreibung betreffend "Verantwortung des Vermieters" ist problematisch. Die Verwirkungsfolge sollte eher auf Gesetzesstufe verankert werden. Die Praxis im Kanton zeigt, dass ein Schutzbedürfnis für die Mieter besteht.		Vorschlag für Absatz 2 lit. e VMWG: "Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Haushaltgeräte mit geringerem Energieverbrauch."	In Art. 269b OR ist nicht von Wohnungen die Rede ist, sodass die Verordnung auch für Geschäftsräume Gültigkeit haben müsste.	
BE	Die Bestimmung ist sinnvoll und notwendig, da die Lockvogelproblematik über die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts betreffend Willensmängel etc. nicht gelöst werden kann.				
Weitere	SGV: Die vorgeschlagene Regelung ist nicht notwendig. VIV: Es besteht kein Bedarf. Die Probleme liegen im Mikrobereich. VS: Die Bestimmung ist schwer verständlich. AG: Gegen den Vorschlag ist nichts einzuwenden.		ZG: Die Mängelrüge bei einer nicht zweckmässigen Massnahme ist für den Mieter schwer geltend zu machen.		

Abkürzungsverzeichnis

CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei Schweiz
SP	Sozialdemokratische Partei der Schweiz
SMV	Schweiz. Mieterinnen- und Mieterverband
ASLOCA	Association Suisse des Locataires,
HEV Schweiz	Hauseigentümerverband Schweiz
SVIT	Schweiz. Verband der Immobilienwirtschaft
FRI	Fédération Romande Immobilière
USPI	Union Suisse des Professionels de l'Immobilier
CATEF	Camera Ticinese dell'Economia Fondaria
BL	Kanton Basel-Landschaft
BE	Mietamt der Stadt Bern
SGV	Schweiz. Gewerbeverband
VIV	Verband der Immobilieninvestoren
VS	Kanton Wallis
AG	Kanton Aargau
ZG	Kanton Zug