



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht

2. Dezember 2013

Bericht über die Ergebnisse der Anhörung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Zum Anhörungsverfahren	4
3	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
4	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen	4
4.1	Artikel 14 Absatz 3 VMWG	4
4.1.1	Kanton Aargau.....	4
4.1.2	Kanton Appenzell Ausserrhoden	5
4.1.3	Kanton Appenzell Innerrhoden.....	5
4.1.4	Kanton Basel-Landschaft	5
4.1.5	Kanton Basel-Stadt.....	5
4.1.6	Kanton Freiburg.....	5
4.1.7	Kanton Genf	5
4.1.8	Kanton Graubünden	5
4.1.9	Kanton Jura	6
4.1.10	Kanton Luzern	6
4.1.11	Kanton Neuenburg	6
4.1.12	Kanton Nidwalden	6
4.1.13	Kanton Tessin.....	6
4.1.14	Kanton Waadt.....	6
4.1.15	Kanton Wallis.....	6
4.1.16	Kanton Zürich	6
4.1.17	Schweizerischer Mieterinnen und Mieterverband (SMV)	6
4.1.18	Hausverein Schweiz (Hausverein)	7
4.1.19	Fédération des Entreprises Romandes (FER)	7
4.1.20	Fédération Romande Immobilière (FRI).....	7
4.1.21	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).....	7
4.1.22	Chambre genevoise immobilière (CGI)	8
4.1.23	Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)	8
4.1.24	Verband der Immobilien-Investoren (VII)	8
4.1.25	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)	8
4.2	Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 5 VMWG.....	9
4.2.1	Kanton Aargau.....	9
4.2.2	Kanton Appenzell Ausserrhoden	9
4.2.3	Kanton Appenzell Innerrhoden.....	9
4.2.4	Kanton Basel-Landschaft	9
4.2.5	Kanton Basel-Stadt.....	9
4.2.6	Kanton Genf	9

4.2.7	Kanton Graubünden	9
4.2.8	Kanton Neuenburg	10
4.2.9	Kanton Solothurn	10
4.2.10	Kanton Thurgau	10
4.2.11	Kanton Waadt	11
4.2.12	Kanton Zug	11
4.2.13	Kanton Zürich	11
4.2.14	Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG Schweiz)	11
4.2.15	Hausverein Schweiz (Hausverein)	11
4.2.16	Fédération des Entreprises Romandes (FER)	11
4.2.17	Fédération Romande Immobilière (FRI)	12
4.2.18	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)	12
4.2.19	Chambre genevoise immobilière (CGI)	12
4.2.20	Hauseigentümerversandes Schweiz (HEV Schweiz)	12
4.2.21	Verband der Immobilien-Investoren (VII)	13
4.2.22	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)	13

1 Ausgangslage

Gestützt auf das Aussprachepapier vom 8. Mai 2013 betreffend Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt hat der Bundesrat am 15. Mai 2013 das WBF beauftragt, dem Bundesrat bis Oktober 2013 eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zu beantragen, in welcher festgelegt wird, dass die für energetische Massnahmen ausgerichteten öffentlichen Förderleistungen bei der Berechnung der mehrleistungsbedingten Mietzinserhöhung in Abzug zu bringen sind und als obligatorischer Inhalt des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen ausgewiesen werden müssen.

2 Zum Anhörungsverfahren

Am 30. August 2013 hat das WBF den Entwurf der revidierten Bestimmungen der VMWG in die Anhörung geschickt. Zu einer Stellungnahme wurden die Kantone sowie die interessierten Organisationen und Verbände eingeladen.

Bis zum Ablauf der Anhörungsfrist am 4. Oktober 2013 haben 24 Kantone eine Stellungnahme abgegeben, der Kanton St. Gallen hat ausdrücklich auf eine Stellungnahme verzichtet und vom Kanton Obwalden ist keine Rückmeldung eingegangen. Im Weiteren sind Stellungnahmen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), des Hausvereins Schweiz (Hausverein), der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (WBG Schweiz), des Hauseigentümergeverbandes Schweiz (HEV Schweiz), des Verbandes der Immobilieninvestoren (VII), der Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF), der Fédération romande immobilière (FRI), der Fédération des Entreprises Romandes (FER), der Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), der Chambre genevoise immobilière (CGI) sowie der Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) eingegangen. Insgesamt wurden 36 Stellungnahmen registriert.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die vorgeschlagenen Änderungen der VMWG werden insgesamt positiv aufgenommen. Alle 24 Kantone, die sich inhaltlich geäussert haben (AG, AR, AI, BL, BS, BE, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SH, SZ, SO, TI, TG, UR, VD, VS, ZG und ZH), sowie sieben Interessenverbände und Organisationen (SMV, Hausverein, WBG Schweiz, FRI, FER, USPI und CGI) heissen den vorgelegten Revisionsentwurf grundsätzlich gut. Jedoch lehnen je fünf dieser Kantone (BL, GR, UR, VD und ZH) sowie Interessenverbände und Organisationen (WBG Schweiz, FRI, FER, USPI und CGI) eine Anpassung von Artikel 19 VMWG ab. Zwei Kantone (GR und VD) sowie vier Interessenverbände und Organisationen (FRI, FER, USPI und CGI) machen zudem zu Artikel 14 VMWG inhaltliche Anpassungsvorschläge.

Insgesamt vier Interessenverbände und Organisationen (HEV Schweiz, VII, CATEF und SCHL) lehnen den vorgelegten Revisionsentwurf vollumfänglich ab.

4 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

4.1 Artikel 14 Absatz 3 VMWG

4.1.1 Kanton Aargau

Der Regierungsrat des Kantons Aargau begrüsst die vorgesehenen Rechtsänderungen und die damit verbundene Übernahme der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 14 Abs. 3 VMWG und Art. 269a Bst. b OR. Die Nennung des Betrages der öffentlichen Förderbeiträge bei Mehrleistungen auf dem entsprechenden obligatorischen Formular gemäss Art. 19 Abs. 1 VMWG sei folgerichtig.

4.1.2 Kanton Appenzell Ausserrhoden

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden befürwortet grundsätzlich die geplanten Änderungen. Die gewährten Subventionen sind nicht öffentlich einsehbar. Darum ist es für die Mieter nicht einfach, abzuklären, ob ein Vermieter wirklich keine Subventionen erhalten habe oder ob er sie einfach nicht deklariere.

4.1.3 Kanton Appenzell Innerrhoden

Der Kanton Appenzell Innerrhoden stimmt der Änderung des Art.14 Abs. 3 vorbehaltlos zu.

4.1.4 Kanton Basel-Landschaft

Der Kanton Basel-Landschaft begrüsst die Änderungen betreffend Art. 14 Abs. 3 VMWG. Die vorgeschlagene Änderung entspricht der bisherigen Praxis.

4.1.5 Kanton Basel-Stadt

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt begrüsst die Ergänzungen von Art. 14 Abs. 3 VMWG. Im Zusammenhang mit Art. 14 Abs. 3 VMWG wird auf § 49 der 2010 erarbeiteten Energieverordnung (EnV; SG 772.110) hingewiesen. Das Amt für Umwelt und Energie (AUE) kann die Adressen von Gebäuden, für deren energetische Sanierung Förderbeiträge geleistet worden sind, publizieren. Im Internet kann eine Adressliste heruntergeladen werden. Die Mieter können beim AUE Auskünfte einholen und die Eigentümerschaft wird auf den Abzug von den Investitionskosten hingewiesen. Der Regierungsrat kann den Verzicht auf eine analoge Regelung auch für Steuerabzüge nachvollziehen. Er teilt aber die Auffassung des Bundesrates, wonach es sich bei Steuerabzügen im Kontext von energetischen Verbesserungen oder Unterhaltsarbeiten um öffentliche Förderleistungen handelt. Es stelle sich dementsprechend die Frage nach dem Ersatz solcher Steuerabzüge durch die Auszahlung von Förderbeiträgen.

4.1.6 Kanton Freiburg

Der Regierungsrat des Kantons Freiburg begrüsst die Änderungen der VMWG vorbehaltlos. Insbesondere trage die Änderung dazu bei, das Prinzip der Kostenmiete im Zusammenhang mit den öffentlichen Hilfen zu garantieren und auch die interne Überwälzung der Kosten durch den Vermieter zu vermeiden, obwohl diese bereits teilweise durch die öffentlichen Hilfen gedeckt sind.

4.1.7 Kanton Genf

Der Regierungsrat des Kantons heisst die vorgeschlagene Änderung von Art. 14 Abs. 3 VMWG gut. Es sei richtig, dass die aufgrund energetischer Sanierungen gewährten Förderbeiträge nicht als zusätzliche Leistung des Vermieters angesehen werden.

4.1.8 Kanton Graubünden

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden unterstützt die Absicht des Abzuges von öffentlichen Förderleistungen von den Mehrleistungen. Es wird der Vorschlag geäußert, dass Art. 14 Abs. 3 VMWG mit einem Satz ergänzt wird.

Es sei fraglich, ob die Absicht mit der vorgeschlagenen Revision in ausreichendem Umfang berücksichtigt werde. Entsprechend dem Bericht gehe es um den Abzug von öffentlichen Förderbeiträgen für energetische Massnahmen bzw. Verbesserungen. Dies werde im Revisionserlass, welcher nur die Terminologie der öffentlichen Förderbeiträge erwähne, nicht zum Ausdruck gebracht.

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden unterbreitet den folgenden, als präziser erachteten Formulierungsvorschlag für Art. 14 VMWG: „³ Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. *Öffentliche Förderbeiträge für energetische Verbesserungen sind von den Kosten der Mehrleistung abzuziehen.*“

4.1.9 Kanton Jura

Die Regierung des Kantons Jura unterstützt die Änderungen der VMWG. Es erscheine angebracht vorzusehen, dass die Vermieter ihre Investitionskosten nicht zweimal amortisieren können, indem sie diese in vollem Umfang auf die Mietzinse schlagen und zudem die zusätzlichen Leistungen erhalten. Es sei gerechtfertigt, dass die Förderbeiträge vom wertvermehrenden Anteil der Investition in Abzug zu bringen seien.

4.1.10 Kanton Luzern

Der Kanton Luzern stimmt den vorgeschlagenen Änderungen zu. Es sei richtig, dass die Förderbeiträge von den Mehrleistungen abgezogen werden und dass Transparenz geschaffen wird.

4.1.11 Kanton Neuenburg

Der Regierungsrat des Kantons Neuenburg erachtet es als sinnvoll und notwendig, die öffentlichen Förderbeiträge vom wertvermehrenden Anteil der Investitionskosten in Abzug zu bringen.

4.1.12 Kanton Nidwalden

Die Schlichtungsbehörde Nidwalden begrüsst die Änderung, mussten doch bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen bei Mehrleistungen jeweils entsprechende Nachfragen gestellt werden, welche nicht immer befriedigend beantwortet wurden und somit die Überprüfung des Mietzinses und Ausarbeitung eines fundierten Urteilsvorschlages erschwerten.

4.1.13 Kanton Tessin

Der Staatsrat des Kantons Tessin hat keine besonderen Bemerkungen zur Einführung des Abzugs der öffentlichen Förderbeiträge anzubringen. Die Auffassung betreffend den Verzicht auf die Integration von Steuerabzügen, die im Zusammenhang mit energetischen Verbesserungen oder Unterhaltungsarbeiten gewährt worden sind, wird geteilt.

4.1.14 Kanton Waadt

Der Kanton Waadt unterstützt die Änderung unter der Bedingung, dass der Begriff der öffentlichen Förderbeiträge mindestens in den Erläuterungen näher präzisiert bzw. definiert wird. Andere öffentliche Hilfen, wie beispielsweise die kantonalen Hilfen zur Verbilligung der Wohnkosten oder Massnahmen, welche steuerliche Vorteile beinhalten, müssten ausgeschlossen werden.

4.1.15 Kanton Wallis

Der Kanton Wallis ist mit den vorgeschlagenen Änderungen einverstanden. Die vorgeschlagenen Änderungen entsprechen der bisherigen Praxis des Bundesgerichts, weshalb sie nicht näher zu kommentieren seien.

4.1.16 Kanton Zürich

Der Kanton Zürich begrüsst, dass in Art. 14 Abs. 3 VMWG festgehalten und damit klargestellt wird, dass bei Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen öffentliche Förderbeiträge vom Betrag des wertvermehrenden Anteils der Investitionskosten in Abzug zu bringen sind. Damit sei sichergestellt, dass sich ein Hauseigentümer einen Teil der wertvermehrenden Investitionen nicht zwei Mal, durch Fördergelder und durch Überwälzung auf den Mietzins, bezahlen lässt.

4.1.17 Schweizerischer Mieterinnen und Mieterverband (SMV)

Der SMV führt aus, dass die vorgeschlagenen Änderungen der Bundesgerichtspraxis entsprechen und Klarheit schaffen. Es wird angeregt, das Wort „öffentliche“ zu streichen. Die Mehrheit der Fördergelder bestehe zwar aus Mitteln aus dem Gebäudeprogramm, daneben gebe es aber auch spezielle kantonale, kommunale und auch weitere Fördergelder beispielsweise von Energieversorgern und Stif-

tungen. Auch solche Mittel seien zu berücksichtigen und je nach Rechtsform könnten sie nicht unter den Begriff der „öffentlichen“ Förderbeiträge fallen. Im Übrigen habe die Vermieterschaft zusätzliche Steuerabzugsmöglichkeiten, die der Mieterschaft nicht weitergegeben werden.

4.1.18 Hausverein Schweiz (Hausverein)

Der Hausverein ist mit der vorgeschlagenen Änderung aus Gründen der Fairness einverstanden.

4.1.19 Fédération des Entreprises Romandes (FER)

Die FER befürwortet eine Anpassung. Mit dieser werde die bereits bestehende Praxis, bestätigt durch das Bundesgericht, präzisiert und klargestellt. Einzig der Begriff der „öffentlichen Förderbeiträge“ müsste näher definiert werden. Die FER wünscht sich, dass der Begriff nur die vorgesehenen Bundesbeiträge und die entsprechenden kantonalen Hilfen enthalte. Gemäss unseren Erläuterungen sollen nur die in Geld zahlbaren Subventionen in Abzug gebracht werden können, jedoch keine anderen Vorteile oder Anreize, wie insbesondere steuerrechtliche Vorteile. Die FER begrüsst auch diesen Entscheid, welcher die Rechtssicherheit und die Praktikabilität begünstigt.

4.1.20 Fédération Romande Immobilière (FRI)

Nach der Auffassung der FRI ist es natürlich, dass der vermietende Eigentümer erhaltene Förderbeiträge im Rahmen der Berechnung der Mietzinsanpassung infolge der Ausführung von wertvermehrenden Arbeiten zum Abzug bringt.

FRI zitiert wörtlich die folgende Passage aus BGer 4A_484/2011 Arrêt du 2 novembre 2011, consid. 4: « Savoir si des subventions » « sont à déduire de ces investissements-là (NDLR : investissements ayant créé une plus-value) ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées. »

Wenn nach einer allgemeinen Regel die ausgerichteten Fördergelder vor allem dazu dienen einen Teil der wertvermehrenden Investitionen zu finanzieren, sei dies nach dem Eingeständnis des Bundesgerichts nicht zwangsläufig der Fall. In dieser Hinsicht müsste Art. 14 Abs. 3 VMWG weniger abschliessend sein.

Die FRI schlägt den folgenden Wortlaut vor:

« Selon leur nature, les aides publiques doivent être déduites soit du montant de la prestation supplémentaire, soit du coût total des travaux ».

4.1.21 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)

Nach der Auffassung der USPI ist es angemessen, dass der Eigentümer erhaltene Förderbeiträge im Rahmen der Berechnung der Mietzinsanpassung infolge der Ausführung von wertvermehrenden Arbeiten zum Abzug bringt.

USPI zitiert wörtlich die folgende Passage aus BGer 4A_484/2011 Arrêt du 2 novembre 2011, consid. 4: « Le bailleur peut augmenter le loyer uniquement en fonction des investissements ayant créé une plus-value. Savoir si des subventions reçues par le bailleur sont à déduire de ces investissements-là ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées. » Der zitierte Auszug aus der Erwägung wird in dem Sinne interpretiert, dass je nach Zweck, zu welchem die Förderbeiträge ausgerichtet worden sind, ein Abzug entweder von den wertvermehrenden Investitionen oder von den Gesamtkosten (in denen die Kosten für den Unterhalt eingeschlossen sind) vorgenommen werden kann.

Soweit die vorgeschlagene Änderung systematisch einen Abzug von den wertvermehrenden Investitionen zulasse, entspreche sie nicht der Praxis des Bundesgerichts. Unter bestimmten Umständen sei ein Abzug von den Gesamtkosten möglich.

Aus diesem Grund sollte Art. 14 Abs. 3 den folgenden Wortlaut haben: « [...] *Selon leur nature, les aides publiques doivent être déduites soit du montant de la prestation supplémentaire, soit du coût total des travaux* ».

4.1.22 Chambre genevoise immobilière (CGI)

Das CGI stellt fest, dass mit der Änderung von Art. 14 Abs. 3 VMWG präzisiert werden soll, was bereits stattfindet. Die Grundidee bestehe darin, dass durch den Vermieter beanspruchte Beihilfen aus öffentlichen Mitteln im Zusammenhang mit Arbeiten zur Einsparung von Energie vom Betrag der für die Mietzinserhöhung in Erwägung gezogen wird, abgezogen werden könnten.

Im Zusammenhang mit dem Hinweis auf BGer 4A_484/2011 Arrêt du 2 novembre 2011 wird folgender Auszug aus Erwägung 4 wörtlich zitiert: « Savoir si des subventions reçues par le bailleur sont à déduire de ces investissements-là ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées. »

Aus der zitierten Erwägung zieht das CGI die Schlussfolgerung, dass die Förderbeiträge entsprechend dem Zweck, zu welchem sie ausgerichtet worden sind, abgezogen werden müssen. Der Abzug könne entweder von den wertvermehrenden Investitionen oder von den Gesamtkosten (in denen die Kosten für den Unterhalt eingeschlossen sind) vorgenommen werden.

Die Änderung von Art. 14 Abs. 3 VMWG entspreche entgegen den Ausführungen in den Erläuterungen nicht der Rechtsprechung, da sie den Abzug systematisch von den wertvermehrenden Investitionen zulässt. In bestimmten Fällen könnten die Förderbeiträge von den Gesamtkosten abgezogen werden.

Es sei zweckdienlich, den Abzug nur bei den in den betreffenden Fällen ausbezahlten Förderbeiträgen zuzulassen. Jedoch müsse geprüft werden, welches Verständnis dem Terminus der öffentlichen Unterstützung zugrunde zu legen sei. Korrekt erscheine nur die Hypothese, wonach sich ein Abzug auf die für energetische Sanierungen gewährten Hilfen beschränkt.

In Bezug auf den Wortlaut von Art. 14 Abs. 3 VMWG macht das CGI den folgenden Formulierungsvorschlag: « *les aides publiques octroyées dans le cadre d'assainissements énergétiques doivent être déduites, selon leur nature, du montant de la prestation supplémentaire ou du coût total des travaux* ».

4.1.23 Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV Schweiz)

Der HEV Schweiz lehnt eine Ergänzung des Art. 14 Abs. 3 VMWG als überflüssig ab. Dass Förderbeiträge von den Investitionskosten in Abzug zu bringen sind, sei in der Praxis unbestritten, werde so gehandhabt und habe zu keinerlei Problemen geführt.

Als Begründung der Verordnungsänderung werde in den Erläuterungen geltend gemacht, dass die Anpassung der Praxis des Bundesgerichts entspreche (BGer 4A_484/2011). Das Bundesgericht habe aber nicht apodiktisch festgehalten, dass die Förderbeiträge immer vom wertvermehrenden Anteil der Kosten abgezogen werden müssen. Mit dem Bundesgericht sei daher dafür zu halten, dass je nach Förderungszweck des Subventionsbeitrages, zu beurteilen ist, ob der Beitrag von den gesamten Investitionskosten oder vom Mehrwertanteil in Abzug zu bringen ist.

Zudem sei die Formulierung zu offen gehalten, weil sie sich offenbar auf sämtliche erdenklichen öffentlichen Fördergelder beziehen soll. Es sei völlig unklar, was unter dem Begriff der öffentlichen Förderbeiträge zu verstehen sei, auch weil keine klärenden Beispiele in den Erläuterungen genannt werden. Eine derart unbestimmte Formulierung schaffe folgenschwere Rechtsunsicherheit.

4.1.24 Verband der Immobilien-Investoren (VII)

Der Verband der Immobilien-Investoren lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab. Insbesondere die offene Formulierung von Art. 14 Abs. 3 VMWG wird nicht gutgeheissen, da sie zu Rechtsunsicherheit führt. Zudem ist im Bundesgerichtsurteil 4A_484/2011 hervorgehoben worden, dass es im Wesentlichen auf den Förderungszweck ankommt, ob der Subventionsbeitrag von den gesamten Investitionskosten oder vom Mehrwertanteil in Abzug zu bringen ist.

4.1.25 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

Die CATEF lehnt die vorgeschlagene Anpassung von Art. 14 VMWG ab. Zur Begründung verweist sie auf den Bundesgerichtsentscheid 4A_484/2011. Die CATEF weist darauf hin, dass die Förderleistung nicht zwingend in vollem Umfang für die wertvermehrenden Arbeiten ausgerichtet wird.

Es wird hervorgehoben, dass die vorgeschlagene VMWG-Änderung dazu führen werde, das im geltenden Recht zwischen den Mietern und Vermietern bestehende Gleichgewicht zu stören. Weiter wird bemängelt, dass die Änderungsvorschläge nur kurze Zeit nach dem Inkrafttreten der Bestimmungen des Bundes zur Unterstützung energetischer Verbesserungen erfolgen und dass diese nicht so rasch abgeändert werden sollten.

4.2 Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 5 VMWG

4.2.1 Kanton Aargau

Die Rechtsänderung wird dazu führen, dass die Vermieterschaft ihre bereits aufgrund des neuen kantonalen Rechts per 1. Januar 2013 geänderten Mietzinserhöhungsformulare per 1. Mai 2014 wieder anpassen und genehmigen lassen müssen.

4.2.2 Kanton Appenzell Ausserrhoden

Die geplante neue Inhaltsüberprüfung bei Formularangelegenheiten ist ohne (markanten) zusätzlichen Aufwand zu bewerkstelligen.

4.2.3 Kanton Appenzell Innerrhoden

Der Kanton Appenzell Innerrhoden stimmt der Änderung des Art.19 Abs. 1 Bst. b Ziff. 5 vorbehaltlos zu.

4.2.4 Kanton Basel-Landschaft

Die vorgeschlagene Änderung von Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 5 VMWG müsse als nicht praxistauglich abgelehnt werden. Falls die bestehenden Formulare abgeändert werden müssten, was unklar ist, würde das zu einem unverhältnismässig grossen Aufwand führen. Zudem ist unklar, ob die Verwendung eines alten Formulars Nichtigkeitsfolgen hat, auch wenn die Änderung einen anderen Themenkreis beschlagen sollte. Dieses Risiko erscheint unverhältnismässig gross. Zum anderen erscheint es als wirklichkeitsfremd anzunehmen, dass die Mieterschaft die Korrektheit einer Mietzinserhöhung zufolge wertvermehrender Investitionen überprüfen könne, weil der Betrag der Subventionen angegeben wird. Oft ist der Betrag an öffentlichen Fördergeldern ja nur ein geringer Betrag im Vergleich zu den getätigten Investitionen. Sinnvoll wäre eine Lösung analog der Begründungspflicht bei Kündigungen (Art. 271 Abs. 2 OR), in dem Sinne, dass die Vermieterschaft die Mietzinserhöhung auf Verlangen begründen muss und das Subventionsgesuch bzw. die gewährten Fördergeldern vorlegen muss.

4.2.5 Kanton Basel-Stadt

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt begrüsst die Ergänzung von Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 5 VMWG.

Die neu geplante Regelung betreffend Art. 19 Abs. 1 VMWG dient nach der Auffassung des Regierungsrates der Transparenz. Der Regierungsrat geht davon aus, dass eine Bekanntgabe des Betrages in einem Begleitschreiben zum Formular erfolgen kann. Diese Möglichkeit bestünde ja auch für die Begründung von Mietzinserhöhungen.

4.2.6 Kanton Genf

Der Regierungsrat des Kantons heisst die vorgeschlagene Änderung von Art. 19 Abs. 1 VMWG gut. Es sei einerseits richtig, dass die Mieter über die aufgrund energetischer Sanierungen gewährten Förderbeiträge informiert sind.

4.2.7 Kanton Graubünden

In Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 4 werde eine genaue Begründung der Mietzinserhöhung verlangt. Art. 19 VMWG erwähne keine Mehrleistungen oder das Ausweisen von solchen Werten. Die bisherigen Wer-

te der Liegenschaft müssten nicht im Formular angezeigt werden. Der Mieter könne mit den entsprechenden Werten „nichts anfangen“. Mit der Revision gehe nicht eine Angabe von Mehrwerten oder bisherigen Immobilienwerten im Formular einher.

Der Vermieter müsse die Beiträge der Mehrleistungen nicht angeben. Gestützt auf das Formular wäre es dem Mieter ohnehin nicht möglich, die Richtigkeit der Beträge zu überprüfen, da er dafür alle Abrechnungen brauchen würde. Eine Umrechnung der Mehrleistung auf den Mietzins bzw. die Berechnung der mehrleistungsbedingten Mietzinserhöhung könne der Mieter nicht vornehmen. Da der bisherige Wert der Liegenschaft nicht bekannt sei, könne keine Beurteilung hinsichtlich der Frage, ob der bisherige Mietzins zu hoch oder zu tief war, erfolgen. Der Mieter könne den Mietzins gestützt auf Art. 270b i. V. m. Art. 269/269a OR als missbräuchlich anfechten. Wenn die Anforderungen an die Begründung nicht erfüllt seien, bestehe die Folge darin, dass der Vermieter die Erhöhung mit einer korrekten Begründung versieht und sie auf den nächst-möglichen Termin anzeige.

Bei einer Erhöhungsankündigung müsse der Mieter die Richtigkeit der Erhöhung überprüfen oder den Zins anfechten. Die Folge bestehe in einer Entscheidung der Behörde bzw. im Erfordernis, dass der Vermieter im Rahmen der Beweisführung nachweist, ob der höhere Mietzins nicht missbräuchlich ist. Dafür müssten Abrechnungen vorgelegt werden.

Nach der Auffassung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden ist es wichtiger, dass klare Regeln betreffend die Mehrleistungen existieren. Art. 14 VMWG enthalte die entsprechenden Regelungen. Kosten und Förderbeiträge würden einander gegenübergestellt.

Bisher seien von der zuständigen Stelle im Kanton Graubünden rund 200 Formulare genehmigt worden. Mit einer gestützt auf Ziffer 5 in Art. 19 Abs. 1 Bst. a VMWG erfolgenden Erweiterung des Formulars sei eine erneute Genehmigung von 200 Formularen verbunden. Der Administrativaufwand sei nicht zu bewältigen.

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden lehnt eine Revision von Art. 19 VMWG strikte ab. Das Anliegen der Berücksichtigung der öffentlichen Förderbeiträge für energetische Massnahmen im Zusammenhang mit Mehrleistungen bzw. des Abzuges von den entsprechenden Kosten, werde mit der Revision von Art. 14 VMWG in ausreichendem Umfang umgesetzt.

Für den Fall, dass der Bundesrat entgegen der Erwartung des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden an der Änderung von Art. 19 VMWG festhalten würde, wird alternativ ein Vorschlag für eine Anpassung von Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 4 VMWG geäussert:

„¹ Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:

a. Für Mietzinserhöhungen:

4. die klare Begründung der Erhöhung. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen. Der Betrag der öffentlichen Förderbeiträge für energetische Verbesserungen ist ebenfalls anzugeben.“

Die Folge der vorgeschlagenen Formulierung bestehe in einer Angabe der Förderbeiträge in der Begründung. Damit sei keine Änderung der Formulare verbunden.

4.2.8 Kanton Neuenburg

Der Regierungsrat des Kantons Neuenburg erachtet es als sinnvoll und notwendig, die öffentlichen Förderbeiträge in der Erhöhungsanzeige als obligatorischen Inhalt zu erwähnen.

4.2.9 Kanton Solothurn

Das Oberamt Region Solothurn regt bezüglich Ergänzung von Art. 19 Abs. 1 VMWG an, klar zu definieren, ob bisher genehmigte Formulare ihre Gültigkeit behalten oder ob eine Änderung aller schon genehmigten Formulare stattfinden muss, wobei beim Entscheid der zu erwartende Verwaltungsaufwand und die entstehenden Kosten auf Seiten der Verwaltungen zu berücksichtigen seien.

4.2.10 Kanton Thurgau

Der Kanton Thurgau ist mit der Anpassung der Verordnung einverstanden, wenngleich diese zu einer Mehrbelastung des für das Formularwesen zuständigen Generalsekretariates des Departementes für Justiz und Sicherheit führen wird.

4.2.11 Kanton Waadt

Diese Änderung wird nicht unterstützt, da sie die Komplexität der Angaben im amtlichen Formular erhöhe und eine gewisse juristische Unsicherheit ohne tatsächlichen Mehrwert für die Mieterschaft hervorbringe. Die Angabe des Betrages im amtlichen Formular, ohne ergänzende Erklärungen oder Detailberechnungen, bringe der Mieterschaft keine zusätzlichen Informationen. Eine detaillierte Berechnung könne von Mieter bereits aufgrund des Art. 20 VMWG verlangt werden.

Das Erfordernis, zu detaillierte Einzelheiten im amtlichen Formular aufführen zu wollen, könne das Risiko der Nichtigkeit erhöhen und eröffne die Tür zu komplexer Rechtsprechung.

Die kantonal genehmigten Formulare müssten im Fall von zusätzlichen Leistungen um die Rubrik „öffentliche Förderbeiträge“ erweitert werden.

4.2.12 Kanton Zug

Der Mehraufwand der Vermieterschaft aufgrund der vorgeschlagenen Änderungen der VMWG hält sich in Grenzen und ist durch die erhöhte Transparenz gerechtfertigt.

4.2.13 Kanton Zürich

Der Kanton Zürich beantragt, auf die Erweiterung des obligatorischen Inhalts des Formulars zu verzichten. Der Mieter könne nur nachvollziehen oder überprüfen, ob der Förderbeitrag von der Mehrleistung in Abzug gebracht worden ist, wenn der Betrag der Mehrleistung und der Förderbeitrag in der Begründung genannt werden müssen. Der Förderbeitrag wäre dann als Bestandteil der Erhöhungsbegründung anzusehen, was eine Anpassung des obligatorischen Inhalts nicht nötig machen würde. Da bei einer Mietzinserhöhung der Betrag der Mehrleistung zahlenmässig noch nicht zu begründen ist, sondern erst auf Verlangen des Mieters hin (vgl. Art. 20 Abs. 1 VMWG), bringe die Nennung des Förderbeitrages im Formular noch nichts.

Es sei auch nicht sinnvoll, den Betrag der öffentlichen Fördergelder, der eigentlich, wie z.B. ein Vorbehalt (Art. 18 VMWG), Bestandteil der Erhöhungsbegründung ist, in Art. 19 Abs. 1 VMWG ausdrücklich in einer eigenen Ziffer als obligatorischen Inhalt des Formulars zu erklären. Art. 19 Abs. 1 VMWG nenne den Vorbehalt ebenfalls nicht als obligatorischen Inhalt des Formulars. Vielmehr sei ein Vorbehalt unter der Position „klare Begründung der Erhöhung“ anzubringen.

Aufgrund der Änderung wären nicht nur die amtlichen Formulare (Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen und Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 Abs. 2 OR) anzupassen. Es sei davon auszugehen, dass die Vermieter, die ein eigenes Formular gestaltet und genehmigen haben lassen, ein neues Formular zur Genehmigung einreichen würden. Ob die alten Formulare weiterhin verwendet werden dürfen sei fraglich, insbesondere weil diese die Anforderungen des neuen Rechts (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 5 VMWG) nicht erfüllen.

Weitere Bemerkungen: gemäss Art. 9 Abs. 2 und Art. 19 Abs. 4 VMWG haben die Kantone dafür zu sorgen, dass in den Gemeinden Formulare in genügender Anzahl zur Verfügung stehen. Diese Bestimmungen seien nicht mehr zeitgemäss und daher dahingehend anzupassen, dass die Kantone dafür zu sorgen haben, „dass Formulare zur Verfügung stehen“.

4.2.14 Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG Schweiz)

Die Formularpflicht wird als nicht als notwendig erachtet, da der Mieter über das Auskunftsrecht an die entsprechende Information gelangen kann.

4.2.15 Hausverein Schweiz (Hausverein)

Der Hausverein ist mit der vorgeschlagenen Änderung aus Gründen der Transparenz einverstanden.

4.2.16 Fédération des Entreprises Romandes (FER)

Die FER erachtet es nicht als notwendig, diese Bestimmung anzupassen. Es erscheine nicht als logisch, die Förderbeiträge im amtlichen Formular erwähnen zu müssen, sofern nicht auch die Berechnung dort figuriere. Zudem berge die Anpassung die Gefahr von unnötigem Formalismus. Mit der Än-

derung würde indessen ein grösserer Verwaltungsaufwand entstehen und zusätzliche, unnötige Kosten generiert.

4.2.17 Fédération Romande Immobilière (FRI)

Bei einer Mietzinserhöhung als Folge von wertvermehrenden Arbeiten ist die vollständige Berechnung entsprechend der Methode „Fracheboud“ gemäss FRI nicht im Formular zur Mietzinserhöhung aufgeführt. Die Berechnung befinde sich auf einem beigefügten Blatt, welches dem Mieter zur Verfügung gestellt und an ihn gesendet wird.

Wenn es natürlich sei, dass die konkrete und präzise Berechnung der gestützt auf Mehrleistungen erfolgenden Mietzinserhöhung die durch den Vermieter erhaltenen Förderbeiträge anzeige und sie berücksichtige, habe man Mühe ein Interesse an einer isolierten und ohne ergänzende Erklärung erfolgenden Angabe des erwähnten Betrags auf dem offiziellen Formular wahrzunehmen. Zumal das einfache Vergessen der bezifferten Angabe ohne Vorbehalt die Nichtigkeit der gesamten Mietzinserhöhung zur Folge habe.

Die FRI äussert sich mit Bestimmtheit gegen den Zusatz von Ziffer 5 an Art. 19 Abs. 1 VMWG. In einer nachträglich eingereichten Argumentation bezieht sich FRI auf befragte Fachleute. In bestimmten Fällen sei der Endbetrag der Entschädigung, die der vermietende Eigentümer im Rahmen von wertvermehrenden Investitionen erhalten hat, erst im Nachhinein mit Sicherheit bekannt. Es erscheine unvernünftig vorzuschreiben, dass ein provisorischer Betrag in das offizielle Formular aufgenommen werde.

4.2.18 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)

Die USPI erinnert daran, dass die vollständige Berechnung entsprechend der Methode „Fracheboud“ nicht im Formular zur Mietzinserhöhung im Anschluss an wertvermehrende Arbeiten aufgeführt ist. Die Berechnung befinde sich auf einem beigefügten Blatt, welches dem Mieter auf Anfrage zur Verfügung gestellt und an ihn gesendet wird.

Nach der Auffassung von USPI erscheint es als natürlich, dass der Eigentümer den Betrag der erhaltenen Fördergelder im Rahmen der Berechnung der Mietzinserhöhung in Folge der Durchführung von wertvermehrenden Arbeiten in Abzug bringen kann. Das Blatt mit Berechnung der Mietzinserhöhung als Folge der Mehrleistung zeige präzise und vollständig die Berechnung der Erhöhung unter Abzug der erhaltenen Fördergelder an. USPI sieht den Grund nicht, weshalb der Betrag der Fördergelder isoliert und ohne Erklärungen im offiziellen Formular angeführt wird. Der Erwägung gelte umso mehr, als das Vergessen der Nennung des Förderbeitrages die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung zur Folge habe. Eine entsprechende Folge sei deutlich unverhältnismässig.

Für die Anpassung gebe es keinen Grund und es sei einfach darauf zu verzichten.

4.2.19 Chambre genevoise immobilière (CGI)

Gemäss CGI enthält das offizielle Formular aus Platzgründen selten eine Berechnung der Mietzinserhöhung. Gestützt auf Art. 19 Abs. 1bis VMWG könne der Vermieter im offiziellen Formular ausdrücklich auf die Begründung in einem Begleitschreiben verweisen.

Nach der Auffassung des CGI kann aus dem Umstand, dass der Betrag der öffentlichen Fördermittel im offiziellen Formular genannt ist, während die Berechnung nicht aufgeführt wird, ein Irrtum entstehen. Eine Mietzinserhöhung könnte aus dem einzigen Grund, dass der Betrag nicht genannt wird, nichtig/anfechtbar („nullités“) sein. Auf eine Änderung von Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 5 VMWG sei zu verzichten.

4.2.20 Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV Schweiz)

Der HEV Schweiz lehnt die Verschärfung der Formularpflicht durch Ausdehnung der Formularangaben ab. Sie widerspreche den bestehenden Grundsätzen der Formularregelung und würde für eine grosse Zahl von nicht professionellen Vermietern eine Formalismus-Falle und entsprechende Verlustrisiken schaffen. Ein kleines Abweichen werde mit Nichtigkeit sanktioniert. Diesem Risiko stehe kein Vorteil für die Mieterschaft gegenüber.

Wird im amtlichen Formular der Betrag der öffentlichen Förderbeiträge aufgeführt, während die Berechnung der Erhöhung nicht im Formular enthalten ist, so werde mehr Verwirrung als Klärung geschaffen. Massgebend sei die konkrete Berechnung der Erhöhung. Der Nutzen der Kenntnis des Förderbeitrages für den Mieter sei gering.

4.2.21 Verband der Immobilien-Investoren (VII)

Die Änderung der Formularpflicht (Art. 19 Abs. 1 VMWG) wird abgelehnt, weil es der Mieterschaft keinen Vorteil bringt. Schon heute hat die Mieterschaft Anspruch auf eine korrekte und nachvollziehbare Berechnung. Andererseits bedeutet eine Verschärfung der Formularpflicht immer auch eine Erhöhung des nicht unerheblichen Risikos, dass die ganze Mietzinserhöhung nichtig ist.

4.2.22 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

Die vorgeschlagene Anpassung von Art. 19 VMWG wird von der CATEF abgelehnt. Die Regelung wird als unnötig und gar schikanös bezeichnet. Da der Mieter bereits heute vom Vermieter verlangen könne, dass ihm dieser die exakte Berechnung der Mietzinserhöhung unterbreite, sei eine neue Bestimmung in diesem Zusammenhang unnötig (arrêt du TF 4A_136/2011).