



# ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES VERNEHMLASSUNGSVERFAHRENS ZUR ÄNDERUNG DES OBLIGATIONENRECHTS (MIETE)

## Inhaltsübersicht

	Seite
<b>A. Einleitung</b> .....	2
<b>Teilnehmer des Vernehmlassungsverfahrens</b> .....	3
1. Kantone .....	3
2. Parteien .....	3
3. Organisationen.....	3
<b>B. Allgemeine Bemerkungen der Vernehmlassungsteilnehmer</b> .....	5
1. Kantone .....	5
2. Parteien .....	8
3. Organisationen.....	10
<b>C. Anträge und Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen</b> .....	18
<b>D. Ergänzende Anträge</b> .....	71
<b>E. Tabellarische Übersicht</b> .....	73
<b>F. Zusammenfassung</b> .....	78

## A. Einleitung

Das heutige Mietrecht datiert von 1990. Es hat den seinerzeitigen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) aus dem Jahre 1972 abgelöst. Die vorangegangenen Revisionsarbeiten hatten mehrere Jahre gedauert. Dennoch wurden nach Inkrafttreten des neuen Rechts immer wieder Stimmen laut, welche Änderungen verlangten. Die Vermieterseite machte geltend, dass das neue Recht – obwohl im europäischen Vergleich eines der liberalsten – zu restriktiv sei und ihre Interessen nicht gebührend berücksichtige. Im Gegenzug sind auch die Mieterverbände tätig geworden und haben ihrerseits Änderungen beim Mietrecht – allerdings mit umgekehrten Vorzeichen, nämlich im Sinne einer Verstärkung des Mieterschutzes – verlangt.

Am 14. März 1997 hat der Schweizerische Mieter- und Mieterinnenverband die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ eingereicht. Die Initiative, in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfes, verlangte die Einführung eines geglätteten Hypothekarzinsatzes und eine Ausweitung der Formularpflicht bei Abschluss eines Mietvertrages sowie einen deutlichen Ausbau des Kündigungsschutzes. Der Bundesrat hat am 2. September 1998 beschlossen, dieser Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Der indirekte Gegenvorschlag zur Volksinitiative, der eine Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht anstrebte, wurde am 13. Dezember 2002 von den Räten verabschiedet. Die Bindung an den Hypothekarzinsatz sollte entfallen und die Mietzinse inskünftig gemäss der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Für die Ermittlung der allfälligen Missbräuchlichkeit eines Mietzinses sollte nicht mehr auf den übersetzten Ertrag abgestellt werden, sondern auf das Vergleichsmietepinzip.

Am 18. Mai 2003 haben Volk und Stände die Initiative „Ja zu fairen Mieten“ verworfen. Der Vorschlag des Parlaments, gegen den die Mieterorganisationen erfolgreich das Referendum ergriffen hatten, wurde in der Volksabstimmung vom 8. Februar 2004 vom Volk ebenfalls abgelehnt.

Dies hat zur Folge, dass das heutige Mietrecht mit all seinen Schwachstellen vorerst weiterbesteht, obgleich sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich der Hypothekarzinsen deutlich verändert haben. Diese Rechtslage ist nicht befriedigend. Daher hat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement dem Bundesamt für Wohnungswesen den Auftrag erteilt, einen neuen Revisionsentwurf auszuarbeiten. Das Bundesamt wurde dabei durch die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen beraten.

Am 2. Dezember 2005 hat der Bundesrat das Vernehmlassungsverfahren zum Entwurf einer Änderung des Obligationenrechts im Titel über die Miete eröffnet. Der Entwurf geht im Wesentlichen von einem dualen System aus, bei dem die Vertragsparteien zwischen einem Indexmodell und einem Modell der Kostenmiete wählen können. Beim Indexmodell dürfen Mietzinserhöhungen gemäss der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise vorgenommen werden, beim Modell der Kostenmiete sind Mietzinsanpassungen gemäss der Kostenentwicklung zulässig.

Zur Vernehmlassung eingeladen wurden alle Kantonsregierungen, 16 politische Parteien, 70 Organisationen sowie das Bundesgericht. Das Vernehmlassungsverfahren dauerte bis zum 31. März 2006. Insgesamt liegen 86 Stellungnahmen vor (26 Kantone, 8 politische Parteien, 50 Organisationen, 2 Privatpersonen). Das Bundesgericht verzichtete ausdrücklich auf eine Stellungnahme.

## Teilnehmer des Vernehmlassungsverfahrens

### 1. Kantone

Alle.

### 2. Parteien

Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz .....	CVP
Christlich–soziale Partei .....	CSP
Evangelische Volkspartei .....	EVP
Freisinnig– Demokratische Partei der Schweiz .....	FDP
Liberale Partei der Schweiz .....	LPS
Schweizer Demokraten .....	SD
Schweizerische Volkspartei .....	SVP
Sozialdemokratische Partei der Schweiz .....	SPS

### 3. Organisationen

Schweizerischer Mieterinnen– und Mieterverband .....	SMV
Association Suisse des Locataires .....	ASLOCA
Associazione Svizzera Inquilini .....	ASI
Hauseigentümerverband Schweiz .....	SHEV
Fédération romande immobilière .....	FRI
Hausverein Schweiz .....	HVS
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft .....	SVIT
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier .....	USPI
Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria .....	CATEF
Agentur für erneuerbare Energien und Energieeffizienz .....	AEE
Association Suisse pour l'Habitat .....	ASH
Bund Schweizerischer Frauenorganisationen .....	alliance F
Centre Patronal .....	
Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie .....	CVCI
Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève .....	
Demokratische Juristinnen und Juristen der Schweiz .....	DJS
economiesuisse .....	
Fédération des entreprises Romandes .....	FER
Fédération Patronale Vaudoise .....	
Justitia et Pax .....	
Les Retraites Populaires .....	
Municipalité de Lausanne .....	
Pro Familia Schweiz .....	Pro Familia
RBA–Holding .....	
Schweizerischer Anwaltsverband .....	SAV
Schweizerischer Arbeitgeberverband .....	SAGV

Schweizerische Bankiervereinigung .....	SwissBanking
Schweizer Detaillistenverband .....	sdv
Schweizerischer Gemeindeverband .....	
Schweizerischer Gewerkschaftsbund .....	SGB
Schweizerischer Gewerbeverband .....	sgv
Schweizerische Kommission für Immobilienfragen .....	SKI
Schweizerische Nationalbank.....	SNB
Schweizerische Richtervereinigung für Mediation und Schlichtung....	Gemme
Schweizerischer Städteverband .....	
Schweizerischer Treuhänder–Verband.....	STV
Schweizerischer Verband für Wohnbau– und Eigentumsförderung.....	SWE
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen .....	SVW
Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten .....	SVKG
Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften.....	VLB
Schweizerischer Versicherungsverband .....	SVV
Société vaudoise des régisseurs .....	SVR
Stadt Zürich Finanzdepartement .....	
Swissmem .....	
Swiss Retail Federation .....	
Verband der Immobilien–Investoren .....	VIV
Verband Schweizerischer Kantonalbanken.....	VSKB
Verband der Schweizer Studierendenschaften .....	VSS
Verband für Stark– und Schwachstrominstallationen, Telekommunikation, IT– und Sicherheitsinstallationen, Anlagenbau Gebäudetechnik.....	VSEI
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen .....	VZI

## **B. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN DER VERNEHMLASSUNGSTEILNEHMER**

### **1. Kantone**

- ZH** Der Entwurf mit seinem dualen System der Mietzinsgestaltungsregeln stellt grundsätzlich eine taugliche Lösung dar und wird als realistischer Kompromiss zwischen Volksinitiative und indirektem Gegenvorschlag beurteilt. Das duale System räumt den Parteien eine grössere Flexibilität und Gestaltungsfreiheit ein. Es wird ausdrücklich unterstützt. Der Entwurf beseitigt die Hauptmängel des geltenden Rechts, insbesondere die Koppelung des Mietzinses an den variablen Hypothekarzins und ist flexibler, indem es die Wahlmöglichkeiten der Parteien erweitert. Im Übrigen wird angeregt, einige Begriffe zu präzisieren und gewisse Mängel methodischer Art zu beheben.
- BE** Die vorgeschlagenen Regelungen erscheinen komplex und es wird oft auf Bestimmungen der Verordnungsstufe verwiesen. Es wäre sinnvoll, nähere Bestimmungen zur Vergleichsmiete und zur angemessenen Bruttorendite auf Gesetzesstufe näher zu regeln.
- LU** Die Revisionsvorlage wird grundsätzlich begrüsst. Das duale System wird eine grössere Flexibilität ermöglichen. Allerdings wird es meist die Vermieterseite sein, welche das Modell vorgibt. Der Wechsel hin zu einer Indexmiete wird gutgeheissen. Diese stellt ein transparentes und einfach anwendbares Modell dar.
- UR** Die Ziele zur Änderung des OR werden grundsätzlich unterstützt. Das duale System wird als Kompromisslösung anerkannt, man würde jedoch einer einheitlichen und einfacheren Indexlösung den Vorzug geben.
- SZ** Mit dem dualistischen System kann der unterschiedlichen Eigentümerstruktur Rechnung getragen werden, allerdings hängen die Wahlmöglichkeiten der Parteien von der Marktsituation ab. Der Gesetzestext ist recht komplex. Mit der Indexmiete ergeben sich wesentliche Vereinfachungen, allerdings ist zu befürchten, dass kaum mehr Mietzinsherabsetzungen erfolgen werden. Es ist richtig, dass die Bestimmung der Vergleichsmieten in der Vollzugsverordnung geregelt wird.
- OW** Eine Änderung des Mietrechts ist notwendig. Die geltende Praxis zu Art. 269 und 269a OR ist unübersichtlich und uneinheitlich. Die grundsätzlichen Änderungen der Revision sind richtig. Das dualistische System trägt den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung. Den Neuerungen im Zusammenhang mit dem dualen System ist vorbehaltlos zuzustimmen. Sie werden das Mietrecht vereinfachen.
- NW** Die Vorlage wird befürwortet. Mit dem dualen System können die Bedürfnisse der Vertragsparteien besser berücksichtigt werden. Die Änderungen sind sinnvoll und praxistauglich. Die Entkoppelung des Mietzinses von den Hypothekarzinsen dürfte zu einer Vereinfachung führen.

- GL** Der Kanton Glarus beschränkt sich in seiner Stellungnahme auf Hinweise zu zwei einzelnen Gesetzesbestimmungen. Da keine weiteren Bedenken geäussert werden, wird von einer grundsätzlichen Billigung des Entwurfes ausgegangen.
- ZG** Die Revisionsvorlage wird befürwortet. Mit der Einführung der Indexmiete wird sie zu einer Vereinfachung führen. Das duale System mit der Wahlmöglichkeit wird begrüsst.
- FR** Das vorgeschlagene System scheint verglichen mit dem geltenden System keine wesentlichen Vereinfachungen zu bringen. Die Wahlfreiheit der Parteien ist eher illusorisch. Insbesondere gegenüber der Vergleichsmiete werden Bedenken geäussert. Die entsprechenden Bestimmungen werden abgelehnt, man müsse Richtung Kostenmiete weitergehen. Begrüsst wird die vorgeschlagene Vereinfachung betreffend Bruttorendite.
- SO** Das duale System führt zu einer unübersichtlichen Regelungssituation. Es ist entweder am geltenden Mietrecht festzuhalten oder ein einziges Modell der Mietzinsberechnung vorzusehen. Das vorgeschlagene Modell der Kostenmiete ist nicht praktikabel. Es liegt nicht im Sinne der Rechtssicherheit, dass viele Formulierungen so offen sind, dass sie in der Verordnung ausgeführt werden müssen.
- BS** Der vorliegende Revisionsentwurf vermag nur teilweise zu überzeugen. Die Mieterseite wird kaum je die Möglichkeit haben, bei der Wahl des Modells entscheidend mitwirken zu können. Das duale System führt wohl insgesamt eher zu einer Komplizierung der Verhältnisse. Die kleinen, privaten Eigentümer sind mit der komplexen Bruttorendite überfordert. Die Indexierung wird begrüsst, da sie zu mehr Transparenz führt. Vorbehalte bestehen jedoch gegenüber der Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium. Die weiteren Änderungen werden mit gewissen Vorbehalten befürwortet. Insgesamt wird eine Überarbeitung mit dem Ziel einer Vereinfachung angeregt.
- BL** Das duale System wird als politische Kompromisslösung beurteilt. Es bringt jedoch keine Vereinfachung und ermöglicht auch keine echte Wahlmöglichkeit, da die Vermieterschaft diktieren wird, ob Indexmiete oder Kostenmiete gelten soll. Problematisch ist zudem die Ermittlung der Vergleichsmieten, da in kleineren Ortschaften nicht genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind. Dieser zentrale Punkt ist nicht praxistauglich und bedarf der Überarbeitung.
- SH** Ein kompletter Systemwechsel erscheint nicht notwendig. Es genügt, die geltende Regelung sanft zu korrigieren. Die vorgeschlagene Revision wird weitgehend abgelehnt, da das duale System zu einer Verkomplizierung führt und die vorgeschlagene Berechnung des Realwertes wenig tauglich ist. Insgesamt wäre die praktische Handhabung schwierig, einzelne Bestimmungen sind sehr komplex und es gibt zahlreiche Verweise. Begrüssenswert ist das Abstellen auf den von der Nationalbank festzulegenden Leitzinssatz.
- AR** Begrüsst wird, dass eine Indexmiete vorgeschlagen wird. Es ist jedoch fraglich, ob mit dem dualistischen System die angestrebte

Vereinfachung des Mietrechtes erreicht wird. Es wird ähnliche Schwierigkeiten geben wie im geltenden Recht, zudem besteht in verschiedenen Bereichen des Entwurfs Klärungsbedarf.

- AI** Die Neuregelung wird begrüsst. Insbesondere die Entkoppelung des Mietzinses von den Hypothekarzinsen war längst fällig. Das duale System verspricht eine grössere Flexibilität. Die Indexmiete ermöglicht eine einfache und transparente Methode der Mietzinsanpassung.
- SG** Dem Entwurf wird grundsätzlich zugestimmt.
- GR** Eine Anpassung des geltenden Systems drängt sich auf. Es wird begrüsst, dass die Vorlage den beiden negativen Volksentscheiden Rechnung trägt. Mit dem dualistischen System erhalten die Parteien eine Wahlmöglichkeit zur Verfügung gestellt, mit der sie auf die individuellen Bedürfnisse Rücksicht nehmen können.
- AG** Die Bestrebungen des Bundes zur Revision des Mietrechts werden begrüsst und den Leitlinien der Revision wird grundsätzlich zugestimmt. Allerdings ist zu erwarten, dass die Vermietenden einseitig entscheiden, ob Indexmiete oder Kostenmiete zur Anwendung gelangt. Das revidierte Mietrecht bleibt zudem komplex, sowohl die Erhebung der Vergleichsmieten wie auch die Berechnung der Bruttorendite erscheinen aufwändig.
- TG** Es wird bezweifelt, dass das duale System eine echte Wahlmöglichkeit eröffnet. Die kleinen Liegenschaftsbesitzer – deren Anliegen die Kostenmiete entgegenkommen soll – werden durch die komplizierte Regelung überfordert sein. Es wird angeregt, den Entwurf in Richtung optimierte Indexmiete zu überarbeiten. Diese bringt eine wesentliche Vereinfachung, wird allerdings auch bewirken, dass faktisch keine Mietzinsherabsetzung mehr stattfinden wird.
- TI** Der Entwurf wird grundsätzlich begrüsst. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass das duale System eine gewisse Komplizierung mit sich bringt und dass es schwierig sein wird, die vorgesehenen Vergleichsmieten zu erstellen.
- VD** Das dualistische System erscheint interessant, ebenso die Wahlfreiheit der Parteien, da diese so ihren Bedürfnissen und den regionalen Unterschieden Rechnung tragen können. Allerdings führt das Vorhandensein von zwei Modellen nicht zu einer Vereinfachung. Zu viele Begriffe sind unbestimmt und der häufige Verweis auf die Verordnung macht es schwierig, die Tragweite der Änderungen zu erkennen. Betreffend Vereinfachung und Transparenz werden die Ziele des Entwurfs nur teilweise erreicht. Die zusätzlichen Lasten im Zusammenhang mit der Ermittlung der Vergleichsmieten und den damit verbundenen Anfechtungen sind unvereinbar mit den Zielen des Regierungsrates betreffend Sanierung der kantonalen Finanzen. Der Regierungsrat des Kantons Waadt steht deshalb dem Entwurf ablehnend gegenüber.
- VS** Die angestrebte Vereinfachung wird nicht erreicht. Der Entwurf enthält zahlreiche Bestimmungen mit vielen Verweisen, zudem müssen viele

Punkte noch in der Verordnung präzisiert werden. Der Staat nimmt Einfluss auf die Mietzinsfestlegung, was in Richtung „Verstaatlichung“ der Mietzinse geht. Schliesslich muss die Wahlfreiheit des dualistischen Systems relativiert werden: Da die Kostenmiete so kompliziert ist, werden wohl sowohl institutionelle Anleger wie auch kleinere private Eigentümer die Indexmiete bevorzugen. Der Bundesrat wird ersucht, das Projekt im Sinne einer Vereinfachung zu überarbeiten.

**NE** Der vorgeschlagene Entwurf ist im Gesamten nicht überzeugend und trägt nicht dazu bei, das Mietrecht zu vereinfachen. Es wird auf komplexe Kriterien wie die Vergleichsmiete abgestellt. Die Beurteilung des Entwurfes ist zudem erschwert, da viele wichtige Elemente erst in der Verordnung geregelt werden sollen. Festlegung und Berechnung des Mietzinses sollten präziser im Gesetz definiert werden.

**GE** Der Entwurf wird ablehnend beurteilt. Die Indexierung ist zwar einfach und transparent, das dualistische System, die Vergleichsmiete sowie die verschiedenen Missbrauchsdefinitionen machen das Ganze jedoch komplex. Kritisiert wird zudem, dass viele Fragen erst in der ausführenden Verordnung geregelt werden sollen. Begrüsst werden Massnahmen, welche die Indexierung in den Vordergrund stellen.

**JU** Betreffend Stabilisierung der Mietzinsentwicklung, Transparenz und Vereinfachung werden die angestrebten Ziele nicht wirklich erreicht. Einige Vorschläge weisen die gleichen Fehler auf, die zur Scheiterung des indirekten Gegenvorschlags geführt haben. Es wird nicht berücksichtigt, dass die Vergleichsmiete in Kantonen und Regionen ohne grössere Agglomerationen nur schwer Anwendung finden kann. Ein dualistisches System ist bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt interessant. Bei einem angespannten Markt erlaubt es den Vermietenden als stärkerer Vertragspartei die für sie günstigere Methode zu wählen.

## **2. Parteien**

**CVP** Die Bemühungen des EVD, einen guten Kompromiss zwischen den verschiedenen Interessen vorzuschlagen zu wollen, werden anerkannt. Für die CVP Schweiz ist es von besonderem Interesse, dass die Revision sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite kostenneutral erfolgt. Als unausweichlich wird der häufig kritisierte Umstand beurteilt, dass die Vermieter beim dualistischen System immer am längeren Hebel sassen. Dass ein indexiertes Modell geschaffen wird, wird ausdrücklich begrüsst, da dieses wesentlich unkomplizierter und transparenter ist. Ebenso wird die Anpassung zu 80% gutgeheissen. Bei der kostenbestimmten Miete wird begrüsst, dass auf die Bruttorendite abgestellt wird, was ebenfalls eine Vereinfachung bedeutet. Zudem wird als dringend angebracht erachtet, die Zinsentwicklung auf einen von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichen Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen abzustellen, da dadurch die Kantonalbanken vom Druck entlastet werden, die Leitzinsen anzupassen und weil dies der Entwicklung gerecht wird, dass kaum mehr variable Hypotheken vereinbart werden.

- CSP** Es werden folgende Änderungen beantragt:  
Der Schutz gegen missbräuchliche Kündigungen muss im Bereich der Geschäftsmieten beibehalten werden.  
Das dualistische System wird zurückgewiesen, da es keine freie Wahl der sozial und ökonomisch schwachen Partei ermöglicht.  
Die Missbrauchskontrolle nach der Festsetzung des Anfangsmietzinses muss auf der Basis des Bruttomietetrages geschehen. Die Methode der Vergleichsmiete wird abgelehnt.  
Um gegen die Spekulation anzukämpfen, ist eine Erhöhung der Mieten bei einem Eigentümerwechsel zurückzuweisen.  
Die Übergangsbestimmungen, welche einen Referenzzinssatz von 4,5% vorsehen, sind diesbezüglich anzupassen. Dieser Zinssatz erscheint überhöht.  
Es wird eine Verbesserung des Kündigungsschutzes vorgeschlagen.
- EVP** Die vorgeschlagenen Änderungen werden als Schritt in die richtige Richtung begrüsst. Der Änderungsvorschlag versucht beiden Interessengruppen gerecht zu werden und stellt einen tragfähigen Kompromiss dar. Die Wahlmöglichkeit zwischen Indexmiete und kostenbestimmter Miete wird befürwortet. Die Bestimmungen hinsichtlich Missbräuchlichkeit der Mietzinse helfen mit, Rechtsunsicherheiten des geltenden Rechts zu beseitigen. Die EVP kann sich somit mit den vorgeschlagenen Änderungen weitgehend einverstanden erklären. Da verschiedene Gesetzesbestimmungen auf Verordnungsstufe noch der Präzisierung bedürfen, wird als hilfreich erachtet, wenn die Vorschläge für die Änderung der bestehenden Verordnung bis zur Beratung der Gesetzesänderung in den Eidgenössischen Räten auch vorliegen würde.
- FDP** Es wird begrüsst, dass den Volksentscheiden vom Mai 2003 und Februar 2004 Rechnung getragen wurde. Das dualistische System wird begrüsst, da den Parteien mehr Freiraum eingeräumt wird. Dem Unterschied in der Anbieterstruktur und den regionalen Verschiedenheiten wird somit im Vergleich besser Rechnung getragen zur heutigen Lösung. Die Revision wird als Schritt in die richtige Richtung begrüsst. Die Eingriffe in die Vertragsfreiheit der Marktteilnehmer sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Entkoppelung von Hypothekar- und Mietzinsen und die Einführung eines Modells mit mehr Marktnähe, der indexierten Miete, wird begrüsst. Es handelt sich um eine einfache und transparente Methode der Mietzinsanpassung, welches vor allem von institutionellen Anlegern gewählt werden dürfte. Die klare Abgrenzung der beiden Kriterien Rendite und Vergleichsmiete bei den Missbrauchskriterien ist zu begrüßen. Welches Modell für die Bestimmung der Vergleichsmiete im Rahmen des Modells der indexierten Miete zur Anwendung kommen wird, ist noch offen. Es wird gefordert, dass bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete nur diejenigen Mietobjekte einzubeziehen sind, die nach marktmässigen Kriterien vermietet werden.
- LPS** Die wachsende Komplizierung des Mietrechts, welche der Immobilienwirtschaft schadet, wird bedauert. Dennoch werden die mit dem dualistischen System eingeführte Flexibilität des dualistischen

Systems begrüsst, welche dem institutionellen Anleger erlaubt, das Indexmodell zu wählen. Zudem können die privaten Eigentümer sicher sein, dass die realen Kosten und die Mietzinseinnahmen übereinstimmen. Bei fehlender Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter sollte das Kostenmietemodell zur Anwendung kommen. Dies entspricht eher den Bedürfnissen der privaten Vermieter, welche die Mehrheit der Beteiligten darstellt.

**SD** keine allgemeinen Bemerkungen.

**SVP** Die Vorlage wird abgelehnt, da nach der Ablehnung zweier Mietrechtsvorlagen für eine weitere Revision keine Notwendigkeit besteht. Zudem wird die Revision als nicht befriedigend eingestuft. Zwar würde der Kompromissvorschlag mit der Einführung des dualen Systems einer Kosten- und Indexmiete die heutige undurchsichtige Verknüpfung von Kosten- und Marktelementen grundsätzlich beseitigen und damit eine gewisse Vereinfachung bei der Mietzinsgestaltung schaffen. Bei der konkreten Ausgestaltung der beiden Systeme sieht man dennoch gewisse Mängel. Insbesondere lässt sich eine Beschränkung der Mietzinsanpassung auf 80% der Teuerung bei der Indexmiete nicht rechtfertigen. Weiter greift der Vorschlag, etwa mit der Möglichkeit der Anfechtung der Anfangsmiete, tief in die Vertragsfreiheit der Parteien ein. Aus diesen Gründen wird die Ansicht vertreten, dass auf eine weitere Revision verzichtet werden sollte.

**SPS** Einige Prinzipien des Entwurfs können befürwortet werden. Dieser bedarf allerdings noch einer genaueren Umsetzung.

Der Mangel an Mietwohnungen, welcher in einigen Regionen der Schweiz vorkommt, führt zu einer ununterdrückbaren Mietzinsspirale nach oben. Die Mieten stellen einen zu grossen Teil des Familien- oder Unternehmensbudgets dar und führen somit zu einer Erhöhung der sozialen Verarmung und bremsen den Konsum. Der Entwurf genügt in dieser Hinsicht nicht.

Das dualistische System wird abgelehnt. Das Mietrecht sollte weiter transparenter werden und bedarf einer Vereinfachung. Der Entwurf beinhaltet eine weitere Verkomplizierung und das dualistische System führt zu einer doppelten Rechtsprechung.

Weiter sollten wichtige oder politisch sensible Fragen im Obligationenrecht enthalten sein und nicht bloss in der ausführenden Verordnung. Zudem wird ein Ausbau des Kündigungsschutzes gefordert.

### **3. Organisationen**

**SMV** Es wird nicht unterstützt, dass Mietverhältnisse über Geschäftsmiete von den Schutzbestimmungen ausgenommen werden. Weiter wird das dualistische System abgelehnt, da wirtschaftliche und soziale Kräfteverhältnisse die schwächere Vertragspartei hindern, eine freie Wahl zu treffen. Zudem führt dieses System zu zwei Rechtssystemen, mit dazugehöriger Rechtsprechung und verkompliziert zusätzlich. Der vom Volk erst kürzlich verworfenen Methode der Vergleichsmiete wird zusätzliches Gewicht verliehen. Begrüssst wird die Bruttomiete als

einheitliche Methode zur Überprüfung der Mieten sowohl bei Mietbeginn als auch alle sieben Jahre. Mit diesem monistischen System kann akzeptiert werden, dass es während des laufenden Mietverhältnisses eine Option für Mietzinsanpassungen anhand der Kostenentwicklung oder aufgrund einer teilweisen Überwälzung der Teuerung gibt. Die Vergleichsmiete wird abgelehnt. Weiter sollen wichtige oder politisch heikle Fragen nicht auf Verordnungsstufe geregelt werden, sondern im Gesetz Aufnahme finden (z.B. Pauschalsätze zur Berechnung der Bruttorendite). Für die Anpassung der Mieten an die Teuerung auf den Unterhalts- und Betriebskosten sollen keine Pauschalen erlaubt sein. Zur Bekämpfung der Spekulation mit ihren höchst negativen Auswirkungen für die Mietenden soll bei einem Eigentümerwechsel keine Mietzinserhöhung möglich sein. Die Übergangsbestimmungen sind mieterfreundlicher zu gestalten. Der im Vernehmlassungskommentar anvisierte Referenzzinssatz zum Umstieg ist mit rund 4,5% zu hoch. Ferner muss das amtliche Formular für die Festlegung des Anfangsmietzinses eingeführt werden.

**ASI** siehe **SMV**

**ASLOCA** siehe **SMV** (identische Eingabe auf französisch)

**SHEV** Umfragen zeigen eine grosse Zufriedenheit der Mietparteien. Grundsätzlich wird eine reine Marktmiete bevorzugt. Eine Revision muss die Mietzinsvorschriften wieder auf den von der Verfassung gebotenen Missbrauchsschutz beschränken. Das duale System ermöglicht einen grösseren Freiraum bei der Mietzinsgestaltung und berücksichtigt die uneinheitliche Eigentümerstruktur. Es wird begrüsst, dass das Kostenmietmodell auf die Bruttorendite und nicht auf die Nettorendite als Missbrauchskriterium abstellt. Es ist folgerichtig, dass im Indexmietmodell als Missbrauchskriterium auf ein Vergleichsmietmodell abgestellt wird und nicht auf die Rendite (kostenbezogenes Element). Auch beim Indexmodell muss jedoch eine periodische Anpassung der Mietzinse gemäss der Vergleichsmiete möglich sein. Die voraussetzungslose Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses wird abgelehnt.

**FRI** Das dualistische System wird begrüsst. Es werden insbesondere drei Punkte bemängelt. Das Instrument der Vergleichsmiete wird ausdrücklich abgelehnt, weil es zu einer unerwünschten Verstaatlichung der Mietzinse führen würde. Artikel 5 der Übergangsbestimmungen muss geändert werden. Angesichts der Tatsache, dass die Verordnung eine wichtige Rolle bei der Interpretation des Gesetzes spielen wird, muss sie gleichzeitig mit dem Gesetzesentwurf vorliegen. Die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses wird abgelehnt.

**HVS** Nach dem Scheitern der Revision des Mietrechts in der Volksabstimmung vom Februar 2004 wurde durch den HVS ein ausformulierter Gesetzesvorschlag für eine Kostenmiete vorgelegt. Es wird erwartet, dass dieser Vorschlag in die Mietrechtsdiskussion einbezogen wird.

Das dualistische System wird abgelehnt, da es gegenüber dem heutigen System noch komplizierter ist. Es wird ein monistisches System auf der Basis der Kostenmiete bevorzugt.

**SVIT** Das dualistische System wird grundsätzlich begrüsst. Der Vorschlag ist jedoch zu wenig konkret ausgestaltet. Es ist nicht am Verordnungsgeber zu bestimmen, inwieweit Mietzinse missbräuchlich sind. Es wird begrüsst, dass die Regelung zur Ermittlung des angemessenen Ertrags vereinfacht und dass auf die Bruttorendite abgestellt wird. Diese ist jedoch schon auf Gesetzesstufe hinreichend zu konkretisieren. Auch beim Modell der Indexmiete sind Anpassungen vorzunehmen, beispielsweise muss der Mietzins auch bei Wohnräumen zu 100% der Teuerung angepasst werden können.

**USPI** Die Änderungen betreffend den Mietzinsanfechtungsmöglichkeiten werden begrüsst.

Das dualistische System wird grundsätzlich begrüsst. Es führt zu einem komplexeren Mietrecht, dies ist jedoch durch den Vorteil der Wahl des im konkreten Fall geeigneteren Modells gerechtfertigt.

Die Vergleichsmiete ist eine staatlich vorgegebene Miete und wird abgelehnt. Die Befürchtung besteht, dass die Vergleichsmiete ein technisches, abstraktes und undurchsichtiges Instrument wird. Die Änderungen in der Verordnung sollten dem Parlament gleichzeitig mit der Revision des Obligationenrechts vorgelegt werden.

Das Abstellen auf einen durch die SNB (BNS) zu publizierenden Durchschnittszinssatz wird begrüsst.

Die vorgeschlagene Möglichkeit zur Mietzinserhöhung wird begrüsst.

**CATEF** Eine Revision des Mietrechts wird grundsätzlich begrüsst. Jeder Verbesserung wird zugestimmt, auch wenn sie nicht optimal ist. Kleine pragmatische Schritte werden grossen bevorzugt. Das dualistische System wird als ausgewogener und flexibler Vorschlag betrachtet. Die Indexierung der Mietzinse sowie die Definition der Bruttorendite werden befürwortet. Vorbehalte bestehen aber gegenüber einigen verfahrensrechtlichen Bestimmungen.

**AEE** Keine allgemeinen Bemerkungen.

#### **alliance F**

Gegen die Vorlage werden keine Einwände erhoben.

**ASH** Grundsätzlich wird auf die Ausführungen des Schweizerischen Dachverbandes SVW verwiesen. Im Unterschied dazu wird indessen die Vergleichsmiete als mögliche Basis für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit anerkannt und es wird verlangt, dass bei der Vergleichsmiete nur diejenigen Mietzinse gemeinnütziger Wohnbauträger berücksichtigt werden, die nicht behördlicher Kontrolle unterstehen. Die Ausweitung der Kompetenz der Schlichtungsbehörden wird abgelehnt.

#### **Centre Patronal**

siehe USPI (identische Eingabe).

## **Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève**

Keine allgemeinen Bemerkungen.

- CVCI** Die Abkoppelung der Mietzinse vom Hypothekarzins wird begrüsst. Das dualistische System ermöglicht einen Kompromiss zwischen der Vermieter- und der Mieterseite. Es berücksichtigt die unterschiedlichen Interessen der Vermieterseite. Trotz der zusätzlichen Kompliziertheit, die das duale System verursacht, wird die Wahlfreiheit grundsätzlich begrüsst, bis auf den Umstand, dass mangels einer Vereinbarung die Indexmiete gilt.
- DJS** Wichtige Punkte wie beispielsweise die Komponenten der Bruttorendite sollten auf Gesetzesebene und nicht in der Ausführungsverordnung geregelt werden. Das dualistische System wird abgelehnt, da die Mieterinnen und Mieter als schwächere Vertragspartei keine freie Wahl treffen können und weil es zu zwei verschiedenen Rechtssystemen führt. Das Ziel der Vereinfachung wird nicht erreicht. Die Vergleichsmiete wird abgelehnt.

## **economiesuisse**

Die Vorlage wird im Grossen und Ganzen befürwortet und macht einen ausgewogenen Eindruck.

Das dualistische System wird begrüsst. Es trägt den Unterschieden in der Anbieterstruktur Rechnung. Die vorgeschlagene Regelung bringt mehr Transparenz. Bei der indexierten Miete wird die völlige Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen begrüsst.

## **Fédération Patronale Vaudoise**

Das vorgeschlagene Projekt beinhaltet interessante Elemente. Es muss aber im Einzelnen modifiziert und den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Immobiliengesellschaften angepasst werden. Insbesondere sollte die Vorlage weniger kompliziert sein. Das dualistische System als solches wird im Grundsatz begrüsst. Das Modell der Vergleichsmieten wird demgegenüber abgelehnt.

- FER** Der vorgelegte Entwurf trägt aus den beiden vom Volk abgelehnten Gesetzesvorlagen zu wenig Rechnung. Einerseits wird die akzeptierte Idee der Glättung der Hypothekarzinse nicht weiterverfolgt, andererseits wird die Vergleichsmiete übernommen. Es ist bedauerlich, dass der vorliegende Entwurf praktisch keinen Bezug auf das in der Romandie erzielte Abkommen zwischen der Vermieter- und der Mieterschaft nimmt.

**Gemme** Keine allgemeinen Bemerkungen.

## **Justitia et Pax**

Die Abkehr vom heutigen System der Koppelung der Mieten an den variablen Hypothekarzins wird ausdrücklich begrüsst. Das Indexmodell spricht für eine Verstetigung der Mietzinsentwicklung. Das Kostenmietemodell lässt deutlich mehr Spielraum auf der Vermieterseite. Das duale System wird die Position der Vermieterseite stärken und stellt insbesondere bei angespannten Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt einen Nachteil dar.

## **Les Retraites Populaires**

Der Wunsch, die Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen abzukoppeln, wird grundsätzlich begrüsst. Insgesamt bringt das Projekt wenig Neuerungen im Vergleich zum geltenden Recht. Insbesondere wird keine wirkliche Vereinfachung erzielt. Im übrigen wird die Rentabilität von Investitionen verschlechtert. In diesem Zusammenhang wird den Besonderheiten der welschen Schweiz zu wenig Rechnung getragen.

## **Municipalité de Lausanne**

Das dualistische System wird befürwortet. Dagegen wird das Modell der Vergleichsmieten abgelehnt. Der Bedeutung öffentlicher Vermieter wird zu wenig Rechnung getragen.

## **Pro Familia**

Das dualistische System, welches im Entwurf vorgeschlagen wird und einerseits eine Indexmiete und andererseits eine Kostenmiete vorsieht, beinhaltet eine Wahlfreiheit für das eine oder andere System bei Vertragsabschluss. Es stellt sich die Frage, ob diese Wahlfreiheit nicht bloss theoretischer Natur ist, da zwischen Mieter und Vermieter ein Ungleichgewicht besteht und in der Regel der Vermieter das System bestimmen wird. Ein einfaches und transparentes Indexmietemodell sollte ein Kostenmietemodell, welches die Anfangskosten mittels Bruttoertrag ermittelt, einschliessen. Hauptnachteil des Kostenmietemodells ist, dass es die tatsächlichen Kosten nicht berücksichtigt, sondern von Pauschalbeträgen ausgeht. Der Verzicht auf Pauschalen ermöglicht mehr Transparenz und eine genauere Abschätzung der Auswirkungen des gewählten Modells. Nur Transparenz erlaubt eine wirkliche Wahlfreiheit zwischen den zwei Modellen. Dem Vermieter ist es ohne weiteres möglich, seine Abrechnung transparent zu machen und seine tatsächlichen Kosten auszuweisen.

## **RBA-Holding**

Verweis auf die Eingabe der Schweizerischen Bankiervereinigung.

**SAGV** Schliesst sich der Stellungnahme des Verbandes der Schweizerischer Unternehmen (economiesuisse) an.

**SAV** Das dualistische System wird mit Hinweis auf die im Mietbereich bestehende Vielfalt begrüsst. Dagegen wird das System der Vergleichsmieten abgelehnt, da ein weit verbreitetes, auf fehlende Transparenz gründendes Misstrauen gegen amtlich ermittelte Statistiken besteht.

## **Schweizerischer Gemeindeverband**

Die Stossrichtung der Revision wird gutgeheissen. Beim dualistischen System besteht jedoch die Gefahr, dass nur der Vermieter eine effektive Wahlmöglichkeit hat. Zudem führt es zu einer Verkomplizierung. Insgesamt stellt sich die Frage, ob einzelne Bestimmungen nicht einfacher und klarer konzipiert werden könnten.

## **Schweizerischer Städteverband**

Die Bestimmungen zur Kostenmiete sollten einfacher konzipiert werden. Zudem scheint die Übergangsphase ungelöst. Beim dualistische System besteht die Gefahr, dass die Vermietenden den

Modus diktieren werden. Es ist bedauerlich, dass sich im Entwurf nicht eine Methode durchgesetzt hat.

**sdv** Keine allgemeinen Bemerkungen.

**SGB** Es wird festgehalten, dass der Kostenmiete den Vorzug gegeben wird. Für die Festsetzung der Anfangsmieten wird generell die kostenbasierte Mietzinsberechnung gefordert. Beim Anpassungsmechanismus wird der Methodenwahl zwischen Index- und Kostenmiete zugestimmt, wobei der Landesindex nicht über 70% angerechnet werden soll. Weiter soll der Kündigungsschutz in der Revision weiter ausgebaut werden. Es fehlt in diesem Entwurf sogar der Anfechtungsgrund gegen Kündigungen mit gesteigerter Ertragsabsicht. Mit Blick auf die dringend nötige Lösung wird aber auf den Entwurf eingetreten, mit der Erwartung, dass die beiden Optionen des dualen Systems näher zusammenrücken.

**sgv** Die Vorlage ist weiter zu verbessern, beispielsweise bezüglich grösserer Marktnähe. Das Korsett staatlicher Regulierungen ist gegenüber heute zu lockern. Ebenso wichtig ist die Einfachheit des Mietrechts. Die Einführung eines durchschnittlichen Zinses aller Hypotheken, der von der Nationalbank zu erheben ist, wird begrüsst. Für kleinere Unternehmen sollte auch ein Kerngehalt von Schutzbestimmungen gelten. Darüber hinaus ist mit einer flexiblen Generalklausel mehr Marktnähe zuzulassen.

Für den Bereich der Wohnräume wird auf die Eingabe der Schweizerischen Kommission für Immobilienfragen (SKI) verwiesen.

**SKI** Es wird für ein möglichst marktnahes Mietrecht und für die Lockerung staatlicher Regulierungen plädiert. Ein überrissener Mieterschutz führt zur Senkung der Investitionsbereitschaft. Das Modell des Dualismus wird begrüsst, weil es eine Klärung und Transparenz bringt sowie weil es die unterschiedlichen Eigentümerstruktur berücksichtigt.

**SNB** Das Kostenmietemodell ist ungenügend und unzweckmässigerweise mit der Entwicklung der Geldpolitik verhängt. Auch das Modell der Indexmiete stellt eine schlechte Lösung dar und beinhaltet die Gefahr, dass die Ungleichgewichte auf dem Mietwohnungsmarkt verstärkt werden.

#### **Stadt Zürich Finanzdepartement**

Die vorgeschlagene Regelung erscheint schwer verständlich und wird dem Anliegen der Vereinfachung nicht gerecht. Die verschiedenen Methoden der Mietzinsberechnung sollten separat geregelt werden.

**STV** Die geschaffene Wahlmöglichkeit bringt mehr Freiraum für die Mietzinsgestaltung und ermöglicht es, auf die individuellen Bedürfnisse mehr Rücksicht zu nehmen. Das duale Modell wird grundsätzlich begrüsst.

**SVKG** Es bestehen Bedenken zur vorliegenden Revision des Mietrechts. Der Systemwechsel drängt sich nicht auf. Die Komplexität akzentuiert sich mit dem vorgesehenen dualen System zusätzlich. Privatpersonen

werden bei der Vermietung auf die Hilfe professioneller Immobilienverwaltungen angewiesen sein.

**SVR** siehe USPI (identische Eingabe).

**SVV** Die Revision des Mietrechts wird grundsätzlich begrüsst. Das Ziel der Vereinfachung wird aber nicht erreicht. Das dualistische System wird als gangbarer Kompromiss betrachtet. Durch das Indexmodell werden die administrativen Abläufe vereinfacht und die Transparenz erhöht.

**SVW** Grundsätzlich wird das dualistische System und die Teilentkoppelung von Miet- und Hypothekarzins begrüsst, wobei in der Praxis die Vermietenden die Wahl haben werden. Vorbehalte bestehen zudem gegenüber der Vergleichsmiete.

**SWE** Die Änderung des bestehenden Mietrechts wird grundsätzlich begrüsst. Das Modell der indexierten Miete ist jedoch völlig ungenügend und wird abgelehnt. Das Modell der Kostenmiete könnte unter bestimmten Bedingungen akzeptiert werden.

### **SwissBanking**

Es wird bedauert, dass eine Periode der Ruhe auf den Miet- und Kapitalmärkten nicht dazu benutzt wurde, um ein System mit freier Vereinbarung der Mietzinse und mit den notwendigen Einschränkungen bei Missbrauchs- und Härtefällen einzuführen. Die Abkoppelung der Mietzinse von den kantonalen Hypothekarzinssätzen wird begrüsst. Das dualistische System bringt nur kleine Verbesserungen. Die Eignung der Vergleichsmieten für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit wird angezweifelt.

### **SWISSMEM**

Hinsichtlich der Vermietung von Geschäftsräumen wird die Vorlage begrüsst.

### **Swiss Retail Federation**

Die Stellungnahme wird auf Fragen der Geschäftsmiete beschränkt. Es wird begrüsst, dass auf dem Gebiet der Geschäftsmiete von der heutigen Praxis nicht wesentlich abgewichen wird.

**VSKB** Die Entkoppelung der Mieten von den Zinssätzen für variable Hypotheken der Kantonalbanken wird begrüsst. Die heutige Lösung wird auch angesichts der Realitäten auf dem Hypothekarmarkt als nicht (mehr) gerechtfertigt beurteilt. Das vorgeschlagene Dual-System wird als insgesamt eher komplex beurteilt. Im Rahmen der Kreditbeurteilung würde es zwei verschiedene Ratingmodelle erfordern, was weder im Interesse der Banken noch der Investoren liegt.

**VLB** Die Vertragsfreiheit sollte so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Das dualistische System mit der Wahl zwischen Indexmiete und Kostenmiete wird positiv gewertet. Mit dem vorliegenden Entwurf wird das Anliegen der Vereinfachung nicht verwirklicht. Die Tatsache, dass der Kündigungsschutz nicht weiter ausgebaut werden soll, wird begrüsst.

- VIV** Die Vorlage entspricht nicht der Wunschvorstellung. Eine reine Marktmiete wird bevorzugt. Eine möglichst klare, transparente und einfache Regelung steht im Vordergrund, was am ehesten mit der Indexmiete erreicht wird. Als Kompromiss wird das duale System mitgetragen.  
Es wird begrüsst, dass der Kündigungsschutz nicht ausgebaut wird.
- VSEI** Die mit dem vorgelegten Revisionsentwurf einhergehende Vereinfachung wird begrüsst. Die Eingriffe in die Vertragsfreiheit werden dagegen als zu weitgehend erachtet. Der Verzicht auf eine weitere Beschränkung des Kündigungsrechts wird befürwortet. Das duale Modell wird als sinnvoll erachtet. Die Vorgaben zur Kostenmiete werden als klar und verständlich beurteilt. Beim Modell der Indexmiete wird bemängelt, dass der Teuerungsausgleich auf 80% pro Jahr beschränkt ist. Klar abgelehnt wird die Möglichkeit zur voraussetzungslosen Anfechtung der Anfangsmiete.
- VSS** Mit den Veränderungen des Mietrechts sollten eine Vereinfachung und eine bessere Durchschaubarkeit gewährleistet sein.
- VZI** Mieter und Mieterinnen bestätigen die hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation und den Mieten. Es besteht daher wenig Interesse, das bestehende Mietrecht zu ändern. Bestrebungen Richtung Marktmiete sowie eine Beschränkung auf den Missbrauchsschutz werden unterstützt.  
Das duale System wird als sinnvoll erachtet, da es die unterschiedlichen Vermieterkategorien berücksichtigt. Das Abstellen auf die Kostenmiete muss möglich bleiben.  
Auch im Indexmodell muss es möglich sein, 100% der Teuerung zu überwälzen und in einem grösseren zeitlichen Rahmen eine Anpassung der Mietzinse an die Marktentwicklung vorzunehmen.  
Die voraussetzungslose Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses wird abgelehnt.

## C. Anträge und Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

### Artikel 253b Absatz 2

#### Buchstabe a

BS, SH, JU

Die Ausschlussmöglichkeit wird als problematisch erachtet. Zumindest bei Kleinunternehmern sind Schutzbestimmungen angebracht.

SO, FR Die Möglichkeit, für Geschäftsräume einen Ausschluss der Schutzbestimmungen zu vereinbaren, wird abgelehnt.

ZH Der Ausschluss der Schutzbestimmungen für Geschäftsräume sollte ab einer bestimmten Grösse, zum Beispiel ab 1'000m<sup>2</sup> möglich sein, da sich in dieser Grössenordnung geschäftserfahrene Parteien gegenüberstehen.

LU Grundsätzlich wird die Liberalisierung begrüsst. Es sollte jedoch geprüft werden, ob nicht für kleinere Geschäftsmieter weiterhin ein Schutz bestehen sollte. Als Abgrenzungskriterium könnte der Jahresnettomietzins dienen (z.B. CHF 100'000 Jahresnettomietzins).

SZ Die Möglichkeit, bei Geschäftsräumen einen Ausschluss der Schutzbestimmungen zu vereinbaren, wird begrüsst.

VD Bringt eine Vereinfachung.

GE Der Schutz für die Geschäftsräume ist ungenügend. Es müssten mindestens die gleichen Kriterien wie im indirekten Gegenvorschlag aufgenommen werden (CHF 2,5 Mio. Umsatz; 20 Personen).

SPS, CSP

Gemäss dem aktuellen Recht sind die rechtlichen Vorkehrungen betreffend den Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse für die gewerblichen Mieten beizubehalten.

FDP, LPS Die Bestimmung wird begrüsst.

SMV Nach geltendem Recht sind die Gesetzesbestimmungen gegen missbräuchliche Mietzinse auch bei Geschäftsmietverhältnissen zwingend. Dies soll so bleiben, weil auch bei Geschäftsmieten häufig der Mietende die schwächere Partei ist und Schutz bedarf.

economiesuisse, CVCI, Swiss Retail Federation, SHEV, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI

Die Möglichkeit, die mietrechtlichen Schutzbestimmungen für die Miete von Geschäftsräumen auszuschliessen wird begrüsst.

HVS Buchstabe a ist zu streichen. Die Möglichkeit des Ausschlusses der Missbrauchsbestimmungen sollte nur bei den Luxuswohnungen möglich sein.

SVIT, VIV

Mietverhältnisse über Geschäftsräume sind den Bestimmungen über missbräuchliche Mietzinse nicht zu unterstellen.

FER, sgv

Die Möglichkeit der Wegbedingung der Schutzbestimmungen vor missbräuchlichen Mietzinsen bei Geschäftsmieten ist vor allem bei kleinen und Kleinstunternehmen nicht erwünscht. Die Schutzbestimmungen sollten nicht ausgeschlossen werden können, wenn das Unternehmen weniger als 20 Mitarbeiter beschäftigt oder wenn der Jahresumsatz unter CHF 2,5 Mio. liegt.

Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne

Die Möglichkeit des Ausschlusses des Missbrauchsschutzes bei Geschäftsräumen wird begrüsst.

sdv

Die Möglichkeit, bei Geschäftsräumen die Geltung der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinse vertraglich auszuschliessen ist für Kleinunternehmer problematisch, da die Vermieter diesen Ausschluss grundsätzlich in die Vertragsdokumente aufnehmen werden. Dagegen können Grossunternehmer eine solche Vereinbarung ohne weiteres eingehen, oder aber sich dagegen wehren. Deshalb sollte der Ausschluss der Schutzbestimmungen bei Unternehmen, die einen Jahresumsatz von weniger als CHF 2,5 Mio. erzielen oder weniger als 20 Personen beschäftigen, nicht möglich sein. Diese Lösung würde dem Kompromiss der Einigungskonferenz der Eidgenössischen Räte bei der im Februar 2004 abgelehnten Mietrechtsrevision entsprechen.

sgv

Der Verband Schweizerischer Elektro-Installationsfirmen (VSEI) schlägt vor, örtlich gebundene Kleinbetriebe aufgrund ihrer strukturell schwächeren Marktposition von der vorgeschlagenen Liberalisierung auszuschliessen.

VSEI

Die Möglichkeit des Ausschlusses des Missbrauchsschutzes bei Geschäftsräumen wird begrüsst. Eine Ausnahme drängt sich für örtlich gebundene Kleinbetriebe auf. Deshalb sollte der Ausschluss der Schutzbestimmungen bei Unternehmen, die einen Jahresumsatz von höchstens CHF 2,5 Mio. erzielen oder maximal 10 Personen beschäftigen, nicht möglich sein.

## **Buchstabe b**

BE, SO, JU, VD

Die neue Definition von Luxuswohnungen wird unterstützt.

ZH

Da der Begriff „Luxus“ zu Abgrenzungsschwierigkeiten geführt hat, wird angeregt, in der Verordnung auf einen bestimmten jährlichen Mietpreis pro m<sup>2</sup> abzustellen.

BS Die Änderung wird befürwortet. Auch eine höhere Festlegung der Grenze auf 180m<sup>2</sup> würde als vertretbar erachtet. Der Begriff „Nettowohnfläche“ sollte in der Verordnung näher definiert werden (Problembereiche: Wohnküche, Galerien, Eingangshalle, Wintergarten, Dachschräge).

GR Das Abstellen auf die Nettowohnfläche wird befürwortet. Der Begriff „Nettowohnfläche“ ist in der Verordnung klar zu präzisieren, da in der Praxis uneinheitlich verwendet.

CSP, FDP

Die Bestimmung wird begrüsst.

FER, SHEV, SVIT, Centre Patronal, SVR, USPI, VIV, VZI

Der Austausch des Kriteriums der „zahlreichen Wohnräumen“ durch dasjenige der Fläche wird begrüsst.

SHEV, SKI, VZI

Es wird vorgeschlagen, anstelle des Kriteriums „Luxus“ auf den Mietpreis / m<sup>2</sup> abzustellen oder auf das Tatbestandselement ganz zu verzichten.

SVIT Letztlich handelt es sich bei Wohnräumen mit über 150m<sup>2</sup> um „Luxus“, so dass sich gesetzgeberische Eingriffe verbieten.

FRI Das Abstellen auf das Kriterium der 150m<sup>2</sup> ist nicht geeignet, diese Bestimmung zu vereinfachen, da die Eigenschaft „luxuriös“ sehr subjektiv ist.

HVS Der Ausschluss von Luxuswohnungen wird begrüsst.

FER Weil der Begriff „luxuriös“ sehr subjektiv ist, wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „b. Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 180m<sup>2</sup> Nettowohnfläche“.

Fédération Patronale Vaudoise

Die vorgeschlagene Änderung geht in die richtige Richtung, da es heute immer mehr grosse und luxuriöse Mietobjekte mit wenigen Zimmern gibt.

Les Retraites Populaires

Die Bezeichnung „luxuriös“ ist schwierig zu definieren. Die Einführung einer Nettowohnfläche an Stelle der Zimmerzahl erscheint dagegen sinnvoll.

Municipalité de Lausanne

Die Verbindung zwischen einer Wohnfläche von mehr als 150m<sup>2</sup> und der Bezeichnung „luxuriös“ ist nicht zweckmässig.

Pro Familia

Die Bestimmung wird begrüsst.

SAV Das quantitative Kriterium der Nettowohnfläche anstelle der Zimmerzahl ist sinnvoll. Dagegen kann auf das qualitative Kriterium „luxuriös“ gänzlich verzichtet werden, da die Miete einer Wohnung mit

einer Nettowohnfläche von mehr als 150m<sup>2</sup> einen gewissen Luxus indiziert, der gegen eine Sozialschutzbedürftigkeit spricht.

Stadt Zürich Finanzdepartement, Schweizerischer Städteverband

Es wird begrüsst, dass nicht mehr die Anzahl der Zimmer sondern die Nettowohnfläche massgebend ist. Der Begriff „luxuriös“ sollte dagegen klarer und präziser definiert werden.

SVKG Die Bestimmung wird im Grundsatz begrüsst. Die Festsetzung der Nettowohnfläche muss jedoch genauer umschrieben werden. Problematisch ist zudem die Verknüpfung der Kriterien der Fläche und der aussergewöhnlichen und komfortablen Ausstattung.

SVV, VSEI

Es wird begrüsst, dass nicht mehr die Anzahl der Zimmer sondern die Nettowohnfläche massgebend ist. Diese sollte indessen nicht mit dem Kriterium „luxuriös“ sondern mit dem Mietpreis kombiniert werden.

VIV Es wird vorgeschlagen, in der Verordnung die SIA-Norm 416 als massgebend zur Bestimmung der Flächen zu bestimmen. Der Begriff „luxuriös“ ist zu streichen, da er subjektiv ist.

VZI Als luxuriös hat eine Wohnung mit einem m<sup>2</sup>-Preis von mindestens CHF 350 zu gelten.

## Artikel 269

ZH, AR Es ist nicht einzusehen, weshalb in den Artikeln 269, 269a und 269j unterschiedliche Missbrauchsgrenzen massgebend sein sollen (269: erheblich überschreitet; 269a: um 10 bzw. 15% überschreitet; 269j: überschreitet). Es ist auch unklar, ob in Artikel 269a Absatz 1 definiert wird, was erheblich ist.

ZH Auf Grund dieser Bestimmung wird bei Staffelmiete und Umsatzmiete immer die Vergleichsmiete als massgebliches Missbrauchskriterium angewandt. Wenn Staffelmiete oder Umsatzmiete mit der Kostenmiete kombiniert werden, sollte jedoch konsequenterweise auf die Bruttorendite abgestellt werden.

NE Die Systematik und die Beziehung der einzelnen Bestimmungen von Artikel 269ff. zueinander sind nicht leicht verständlich. Der erläuternde Bericht erklärt nicht, weshalb die Vergleichsmiete, die in der Vergangenheit von praktisch allen Akteuren abgelehnt wurde, angewendet werden soll.

CSP Man widersetzt sich der Einführung eines dualistischen Systems. Beim dualistischen System, welches im Entwurf als ein System der freien Wahl präsentiert wird, handelt es sich um ein Lockmittel. Der Mieter ist die schwache Seite des Vertrages. Die CSP bevorzugt ein Modell, welches zur Festsetzung der Miete auf eine einzige Methode zurückgreift, welche auf den Kosten (dem Ertrag) basiert. Das vorgeschlagene dualistische System berücksichtigt den Volkswillen nicht, dass auf die Vergleichsmieten zu verzichten ist.

- SPS Es gibt im dualistischen System keine freie Wahl bzw. nur eine solche der Vermieterschaft, da der Mieter die schwache Seite des Vertrages stellt. Das Bedürfnis nach einer Wohnung ist klar grösser und dringender als das Bedürfnis des Vermieters, seine Wohnung zu vermieten. Zudem würde das dualistische System zu einer wichtigen Quelle von Komplikationen in der Rechtsprechung führen.
- Weiter wird die Wahl der Methode der Vergleichsmiete zur Festsetzung des Anfangsmietzinses als erstaunlich erachtet, da diese wenig transparent ist und in Regionen, wo Wohnungsmangel herrscht, zu einer Mietzinsspirale nach oben führt. Das Volk hat in der Abstimmung vom Februar 2004 dieses Konzept bereits verworfen.
- SMV Das dualistische System kann das Ungleichgewicht zwischen Mieter und Vermieter nicht ausgleichen, sondern verstärkt das Ausgeliefertsein der schwachen Partei (des Mieters). Aufgrund dieses Ungleichgewichts ist keine freie Wahl möglich, es ist ausschliesslich der Vermieter, der sich für die eine oder andere Methode zur Mietzinsanpassung entscheiden kann. Zudem wäre ein solches dualistisches System im Privatrecht in Europa einzigartig und von der Rechtstechnik und –theorie her zu beanstanden. Dies würde zu einer doppelten Rechtsprechung führen, was eine weitere Verkomplizierung bedeutet. Somit wird das Ziel einer Vereinfachung des Mietrechts verfehlt. Demgegenüber wird ein monistisches System bei der Festlegung des Anfangsmietzinses nach den Regeln der Kostenmiete (Ertrag) mit einer Option während des laufenden Mietverhältnisses unterstützt. Das dualistische System wird abgelehnt.
- STV, SKI, SHEV, VZI Die Neuumschreibung des Missbrauchsbegriffs bringt mehr Transparenz. Die klare Unterscheidung der beiden Modelle und die Abgrenzung der beiden Kriterien Rendite und Vergleichsmiete besticht und führt zu weniger komplizierten Regelungen, was zu mehr Rechtssicherheit führt. Dies wird begrüsst.
- SKI, SHEV, VZI Auf die Bruttorendite ist auch dort abzustellen, wo die Miete aus einer Kombination von gestaffelter oder umsatzabhängiger Miete mit der Kostenmiete besteht.
- SHEV, VZI Das Abstellen auf die Bruttorendite statt auf die Nettorendite wird begrüsst.
- SHEV Es ist folgerichtig, für die grundsätzliche Missbrauchsdefinition der Indexmiete auf die Vergleichsmiete und somit auf ein eher marktbezogenes Kriterium abzustellen.
- HVS Die Missbräuchlichkeit muss sich am Ertrag bzw. am Kaufpreis orientieren. Wir schlagen daher vor:
- „<sup>1</sup> Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.
- <sup>2</sup> Nicht missbräuchlich sind Mietzinse, wenn sie die anrechenbaren effektiven Kosten des Vermieters unter Einschluss eines

angemessenen Ertrages des investierten verkehrswertbereinigten Eigenkapitals nicht übersteigen.“

- SVIT Das dualistische System wird grundsätzlich begrüsst.  
Die Öffentlichkeit des Datenmaterials, insbesondere der Vergleichsmiete ist im Gesetz zu verankern. Die Missbrauchsgrenze bei der Vergleichsmiete ist in Artikel 269 auf Gesetzesstufe konkret zu definieren und nicht nur für den Anfangsmietzins in Artikel 269a.
- FER Dieser Bestimmung und den Artikeln 269a und 269b ist das Kriterium der „Vergleichsmiete“ gemeinsam. Die Methode der Vergleichsmiete ist schwierig anzuwenden und die Einführung kostenintensiv. Zudem lassen die Artikel viele Ungewissheiten offen.

#### Les Retraites Populaires

Im ersten Absatz sollten die Missbrauchskriterien für den Fall der vereinbarten Kostenmiete festgehalten werden. Der zweite Absatz könnte dann lauten: „In den anderen Fällen ist der Mietzins missbräuchlich, wenn er die Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume erheblich überschreitet.“

- SAV Der Umstand, dass für die Bestimmung der Missbräuchlichkeit beim Anfangsmietzins, bei der Erhöhung nach Handänderung sowie beim Senkungsbegehren nach Handänderung unterschiedliche Missbrauchsgrenzen gelten, ist unzweckmässig.
- SKI Diese Regelung wird von der Mehrheit der Mitglieder des SKI begrüsst. Dagegen wird die Vergleichsmiete von den beiden Immobilienvertretern aus der Westschweiz – FRI und USPI – abgelehnt.
- VLB Es sollte in der Bestimmung selber deutlich zum Ausdruck gelangen, dass Absatz 1 bei indexierten, gestaffelten oder Umsatzmieten sowie beim Vorliegen eines Rahmenmietvertrages zur Anwendung gelangt. In Absatz 2 sollte Missbrauch erst gegeben sein, wenn der angemessene Ertrag um 10% überschritten wird.
- VSEI Es wird ausdrücklich begrüsst, dass die Missbrauchsdefinition bei der Kostenmiete auf die Bruttorendite und nicht auf die Nettorendite abstellt.

### **Artikel 269a**

- ZH vgl. Artikel 269 Absatz 1
- UR Ersatzlos streichen. Das Mietverhältnis sollte nicht mit einer Anfechtung des Anfangsmietzinses beginnen.
- GL Es besteht keine Notwendigkeit für eine komplizierte Regelung betreffend Anfangsmietzins, da nur eine geringe Zahl von Anfechtungen erfolgt. Wenn schon wäre in Absatz 2 ein einheitlicher Prozentsatz festzulegen, womit sich der komplizierte Absatz 3 erübrigen würde.
- FDP Die Bestimmung wird begrüsst.

- LPS Sicherlich widerspiegelt die statistische Methode nicht alle Aspekte des Marktes. Trotzdem wird davon ausgegangen, dass die Vergleichsmiete eine gewisse Transparenz fördern würde. Zudem sind die vorgeschlagenen Prozentsätze zu erhöhen auf 15% für Gebäude, welche weniger als 30 Jahre alt sind, und auf 20% für ältere Objekte.
- HVS Die Absätze 1–3 sind zu streichen.
- CATEF Die statistische Miete aufgrund eines hedonischen Modells wird begrüsst. Die genaue Methode sollte jedoch im Gesetz und nicht nur in der Verordnung definiert werden. Die Vergleichsmiete darf nicht publiziert werden, sonst wäre sie kein Kontrollinstrument mehr, sondern würde zur Bestimmung der Mietzinse verwendet.
- Fédération Patronale Vaudoise  
Die Möglichkeit des Mieters, nach Unterzeichnung des Mietvertrages den Anfangsmietzins anzufechten, verstösst gegen Grundsätze des Vertragsrechts („pacta sunt servanda“). Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dieses Institut zu streichen. Subsidiär sollten zumindest die nach heutigem Recht geltenden Voraussetzungen beibehalten werden.
- FRI Die Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium bei indexierten Mietverhältnissen wird ausdrücklich abgelehnt. Es wird vorgeschlagen, an dessen Stelle das Kriterium des angemessenen Ertrags zu verwenden.
- Municipalité de Lausanne  
Die Überprüfung des Anfangsmietzinses sollte einzig gestützt auf das Kriterium des angemessenen Ertrages erfolgen.
- Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement  
Bei Erstvermietungen sollte die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses gestützt auf die Anlagekosten beurteilt werden. Sofern mit der Vergleichsmiete die Unterschiede zwischen den einzelnen Objekten genau abgebildet werden können, erscheint eine altersabhängige Abstufung bei der Toleranzmarge nicht sachgerecht.
- SGB Auf diesen Artikel ist zu verzichten. Die Vergleichsmiete zur Beurteilung bzw. Bemessung des missbräuchlichen Anfangsmietzinses wird abgelehnt, da deren Kriterien vage sind. Kosten- und Renditemodelle sind sozial gerechter als die unausgereiften Vergleichsmodelle. Weiter war die Vergleichsmiete entscheidend für das Nein in der vom Volk abgelehnten Mietrechtsreform. Der Volksentscheid ist zu respektieren und die Vergleichsmiete ist nicht zur Berechnung der Anfangsmietzinse beizuziehen.
- SVW Die Überprüfung sämtlicher Anfangsmietzinse könnte aufgrund der Bruttorendite erfolgen. Dies hätte eine wesentliche Vereinfachung dieser Regelung zur Folge.

## **Artikel 269a Absatz 1**

SHEV, VZI

Die Einführung einer Toleranzbreite wird begrüsst.

VSEI Es ist richtig, dass Anfangsmietzinse nur dann als missbräuchlich gelten, wenn sie Vergleichsmiete erheblich überschreiten.

## **Artikel 269a Absatz 2**

AR Wenn schon eine Unterscheidung nach Gebäudealter gemacht wird, müsste die Grenze zwischen Neu- und Altbauten bei 10 Jahren (und nicht bei 30) gezogen werden.

VD Die Lösung in den Absätzen 2 und 3 ist nicht befriedigend. Es ist schwierig zu verstehen, wie die hedonischen Modelle erstellt werden sollen.

NE Nicht berücksichtigt wird der Fall, wo während Jahrzehnten keine Erneuerungen stattgefunden haben: Bei lange vernachlässigtem Unterhalt ist es nicht gerechtfertigt, eine höhere Überschreitung (15%) zuzulassen als bei Bauten, die weniger als 30 Jahre alt sind.

JU Eine Überschreitung von 5% ist akzeptabel, darüber hinausgehende Überschreitungen werden als nicht gerechtfertigt betrachtet.

VZI, STV, SHEV, VIV, SKI, SVIT

Die vorgeschlagene Unterteilung des Toleranzbandes je nach Gebäudealter wird abgelehnt.

SHEV, SKI

Wenn schon eine Unterscheidung nach Gebäudealter vorgenommen würde, müsste die Grenze zwischen Neu- und Altbauten auch aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 269a Abs. 1 lit. c OR bei 10 und nicht bei 30 Jahren gezogen werden.

SHEV, SVV, VIV, VSEI

Die Toleranzgrenze sollte einheitlich gleich hoch sein und für alle Mietobjekte 20% betragen.

SVIT, SKI, VZI, CVCI, STV

Die Missbrauchsgrenze ist zu tief, sie ist einheitlich auf mindestens 15% festzusetzen.

Centre Patronal, SVR, USPI

Die Toleranzgrenze von 15% bzw. 10% ist diskutabel.

CVCI Für Bauten, welche älter als 30 Jahre alt sind, sollte die Missbrauchsgrenze auf 20% angehoben werden.

Les Retraites Populaires

Es wird ein einheitlicher Satz von 15% vorgeschlagen.

SAV

Die Definition eines festen Alters von 30 Jahren ist fragwürdig.

Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement

Sofern mit der Vergleichsmiete die Unterschiede zwischen den einzelnen Objekten genau abgebildet werden können, erscheint eine altersabhängige Abstufung bei der zulässigen Überschreitung nicht sachgerecht.

### **Artikel 269a Absatz 3**

ZH, AR Sollte in Artikel 269b integriert werden.

LU, NE Könnte in der Praxis zu Problemen führen, insbesondere bei Teilrennovationen.

BS Das „wirtschaftlich massgebende Baujahr“ ist in der Verordnung näher zu definieren.

JU Absatz 3 dürfte in der Anwendung zu Schwierigkeiten führen. Die Schlichtungsbehörden sind zur Bestimmung des wirtschaftlich massgebenden Baujahres nicht ausgebildet und auch die Gerichte müssten Experten beiziehen.

SHEV, SKI, VIV, VZI

Soweit nach einer Erneuerung einem Gebäude ein „jüngeres“ wirtschaftliches Baujahr zugewiesen wird, führt das zu einer künstlichen Verringerung der Altbauten. De facto wird das Toleranzband von 15% kaum mehr Anwendung finden. Es wird beantragt, diesen Absatz zu streichen.

Les Retraites Populaires

Da der Umfang der Renovationen von Eigentümer zu Eigentümer sehr unterschiedlich ist, wird diese Bestimmung zu unendlichen Debatten führen.

SAV Die Kriterien für die Bestimmung des wirtschaftlich massgebenden Baujahres bleiben offen. Dieses Baujahr sollte zudem als allgemeines Kriterium in Art. 269b integriert werden.

SVKG In der Verordnung ist zu regeln, wie das wirtschaftlich massgebende Baujahr zu ermitteln ist.

SVV Der Begriff des wirtschaftlich massgebenden Baujahres ist unbestimmt. Es wird beantragt, diese Bestimmung zu streichen.

VSEI Es wird beantragt, diese Bestimmung zu streichen.

### **Artikel 269a Absatz 4**

HVS Ein Anfangsmietzins ist missbräuchlich, wenn er den angemessenen Ertrag überschreitet.

## Artikel 269a Absatz 5

SHEV, VZI, VIV

Der Aufwand, den Anfangsmietzins und den letzten Mietzins auf einem genehmigten Formular mitzuteilen ist unverhältnismässig.

SVIT Auf diesen Absatz ist zu verzichten. Der Mieter hat schon heute die Möglichkeit, den Anfangsmietzins des Vermieters zu erfahren. Der Anfangsmietzins muss nicht begründet werden, daher ist eine Formularpflicht unnötig. Der Begriff des Wohnungsmangels wird nicht näher definiert und bleibt somit ein Produkt der Presse.

Les Retraites Populaires

Es wird vorgeschlagen, auf diese Bestimmung zu verzichten. Zumindest müsste der Begriff „Wohnungsmangel“ genauer definiert werden.

SAV Da der Anfangsmietzins nach dem vorliegenden Revisionsentwurf voraussetzungslos angefochten werden kann, erübrigt sich diese Bestimmung.

SVV, VSEI

Es wird beantragt, diese Bestimmung zu streichen.

## Artikel 269b

SH Die Vergleichsmieten sollten nicht berücksichtigt werden. Trotz grossem administrativem Aufwand bringen sie nur Annäherungen an die Wirklichkeit.

AG Es ist grundsätzlich von Interesse, über Vergleichsmieten zu verfügen. Es darf jedoch nicht erwartet werden, dass die Kantone bei der Ermittlung mitwirken.

NE Man zeigt sich erstaunt darüber, dass die Vergleichsmiete zum Zuge kommen soll, da sie doch bereits früher auf starke Opposition gestossen ist. Es ist nicht ersichtlich, ob nach wie vor auf die Methode Geiger abgestellt werden soll. Vieles bleibt im Unklaren, so ist zum Beispiel die Publikation der Daten nicht garantiert.

JU Die Vergleichsmiete ist in wenig städtischen Gebieten wie im Jura schwierig anzuwenden. Der Immobilienmarkt ist zu unterschiedlich oder vergleichbare Gebäude gehören demselben Eigentümer. Die jährliche Ermittlung und Aktualisierung der Vergleichsmieten, verbunden mit der Möglichkeit den Anfangsmietzins 10–15% über der Vergleichsmiete festzusetzen, führt zu einer Erhöhung der Mietzinse.

SHEV, SKI, VIV, VZI

Die Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Anfangsmietzinse hat ausschliesslich aufgrund der Angebotsmieten zu erfolgen. Das Einbeziehen der Bestandesmieten in die Vergleichsmieten würde zu Verfälschungen führen.

HVS Dieser Artikel ist zu streichen.

CVCI Der Vergleichsmiete inhärent ist die Gefahr der Verstaatlichung der Mieten, die es zu vermeiden gilt.

LPS Die Vergleichsmiete betreffend, ist auf die politischen Risiken einer Verstaatlichung der Mietzinse achtzugeben. Die Vergleichsmieten sollten deshalb vom Bundesamt für Statistik berechnet werden, um den politischen Einfluss einzuschränken.

Les Retraites Populaires

Eine derartige Gesetzesbestimmung kann nur sehr schwierig angewendet werden.

## **Artikel 269b Absatz 2**

ZH Die Vergleichsmieten können den unterschiedlichen Ausstattungen und Lagen innerhalb eines Quartiers und innerhalb eines Hauses oft zu wenig Rechnung tragen. Detaillierte Messungen würden einen ausserordentlichen administrativen Aufwand verursachen. Eine klare und gerechte Erfassung wird nicht möglich sein. In jedem Fall müsste ausdrücklich im Gesetz geregelt werden, dass luxuriöse Wohnungen und solche, die mit Hilfe der öffentlichen Hand gefördert wurden, als Vergleichsobjekte ausser Betracht fallen.

LU Die Ermittlung vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume erweist sich in der Praxis als komplex und aufwändig und führt zu hohen Folgekosten. Im Interesse der Rechtssicherheit sollten umfassendere Bestimmungen auf Gesetzesstufe aufgenommen werden.

SO Das vorgeschlagene Verfahren zur Festlegung von Vergleichsmieten wird abgelehnt. Es führt zu einer Bürokratisierung, zudem ist es fraglich, ob die Vergleichsmieten wirklich in nützlicher Zeit und jährlich aktualisiert zur Verfügung gestellt werden könnten.

BS Es bestehen Bedenken gegenüber der Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium. Die Realisierbarkeit eines geeigneten Instrumentes wird bezweifelt. Gerade der Kanton Basel-Stadt mit seiner langjährigen Erfahrung mit seinen Mietpreistrastern für Wohnräume wisse um die Vorzüge, aber auch um die Limiten eines solchen Instrumentes. Die Differenzen der einzelnen Objekte seien zu gross und zu komplex, um mittels eines Rasters mit der erforderlichen Präzision beurteilt werden zu können. Es wird vorgeschlagen, die Heranziehung von drei vergleichbaren Objekten in Betracht zu ziehen.

VD Es bestehen Zweifel im Bezug auf die Machbarkeit. Der Begriff „offizielle Statistiken“ ist unbestimmt. Die offizielle Statistik wird für den Kanton zusätzliche Arbeit mit sich bringen, da die nötigen Daten nicht existieren. Jede Übernahme von Lasten in diesem Zusammenhang wird abgelehnt. Die Erarbeitung der Statistik selbst wird zu Anfechtungen führen, z.B. im Bezug auf die Klassifizierung der Gebäude in einer bestimmten Kategorie.

SKI, SVIT, SHEV, VZI, CATEF, VIV

Bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete dürfen nur diejenigen Mietobjekte berücksichtigt werden, welche ihrerseits den

Vorschriften über missbräuchliche Mietzinse unterstehen, nicht also Wohnräume im Sinne von Artikel 253b Absatz 2 und 3. Zudem müssen die Wohnungen nach marktmässigen Kriterien vermietet werden, dies trifft auf Genossenschaftswohnungen nicht zu, genauso wenig wie von der öffentlichen Hand vermietete Objekte. In städtischen Verhältnissen betrifft das einen beträchtlichen Anteil der Mietobjekte, sie können somit die Statistik einseitig zu Lasten der Vermieter beeinflussen.

SVIT Ebenfalls auszuschliessen sind Objekte, bei welchen das Mietverhältnis bei der Erhebung schon länger als 5 Jahre bestand.

Centre Patronal, SVR, USPI

Es muss definiert sein, welche Mietobjekte genau in der Statistik erfasst werden.

CVCI, VIV

Die Vergleichsmiete sollte das Bundesamt für Statistik ermitteln.

Les Retraites Populaires

Die Umsetzung dieser Statistik wird bei der Verwaltung zu einem erheblichen Arbeitsaufwand führen. Sie ist deshalb abzulehnen.

Municipalité de Lausanne

Die statistische Methode ist nicht zweckmässig und schwierig umzusetzen.

SAV

Im Gesetzestext sollte erwähnt werden, dass luxuriöse Wohnungen mit mehr als 150m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Wohnungen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand gefördert worden sind, als Vergleichsobjekte ausser Betracht fallen.

SVKG

Die Kantone sind bei der Ausarbeitung der Vergleichsinstrumente frühzeitig einzubeziehen, da sie bei der Festlegung von Mietwerten über grosse Erfahrung verfügen.

SVV

Staatlich geförderte Objekte und solche von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften und ähnlichen Vermietern sollten nicht in die Vergleichsmiete einfließen. Deshalb wird vorgeschlagen, in Absatz 1 die Finanzierung als weiteres Vergleichskriterium zu nennen. Die massgebenden Daten müssen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Aus diesem Grund ist in Absatz 2 festzuhalten, dass die zuständige Verwaltungseinheit die Vergleichsmieten nicht nur ermittelt, sondern auch veröffentlicht.

VSKB

Es ist anzunehmen, dass das den Vergleichsmieten zugrunde liegende hedonische Bewertungsmodell auf Bestandesmieten basiert. In der Neuvermietung sind aber teilweise bis zu 30% höhere Mieten marktgerecht. Allgemein sollten die Kriterien zur Herleitung der Vergleichsmiete im Gesetz besser definiert werden.

VIV

Es kommt nur ein hedonisches Modell als „anerkannte wissenschaftliche Methode“ in Frage. Es ist praxistauglich und wird schon verschiedentlich in der Privatwirtschaft eingesetzt.

VLB Es sollte in der Bestimmung klar zum Ausdruck kommen, dass die Vergleichsmiete nur eingeschränkt zur Anwendung gelangt. Bei der Berechnung der Vergleichsmiete müssen auch geförderte Wohnungen berücksichtigt werden.

VSEI Das vorgeschlagene Modell der Vergleichsmieten verspricht mehr Transparenz und kann unter bestimmten Voraussetzung unterstützt werden. So sind für die Ermittlung der Vergleichsmieten nur diejenigen Mietobjekte einzubeziehen, die ihrerseits den Vorschriften über missbräuchliche Mietzinse unterstehen und die nach marktmässigen Kriterien vermietet werden. Deshalb sind Genossenschaftswohnungen und Wohnungen, die von der öffentlichen Hand vermietet werden, bei der Ermittlung der Vergleichsmieten auszuklammern. Bei der Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses sollte sich die Vergleichsmiete nur auf die Angebotsmieten beziehen.

### **Artikel 269b Absatz 3**

UR Es ist fraglich ob in den Gemeinden genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

SO Streichen, da in ländlichen Gebieten nicht praktikabel.

NE Das Bundesgericht verlangt die Heranziehung von 5 vergleichbaren Objekten.

Swiss Retail Federation, SKI SHEV, SGV, VZI

Der Ansatz, für die Vergleichbarkeit Geschäftsmietzinsen auf drei vergleichbare Objekte abzustellen, ist richtig und wird begrüsst. In der Praxis wird es jedoch schwierig sein, wirklich vergleichbare Objekte zu finden.

Schweizerischer Städteverband

Es muss sichergestellt werden, dass die drei vergleichbaren Objekte bei Geschäftsräumen lediglich der Festlegung des Vergleichsmietzinses dienen und nicht identisch sein müssen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass diese Bestimmung toter Buchstabe bleibt.

VSEI Das Abstellen auf drei statt fünf vergleichbare Objekte wird begrüsst. Staatliche und genossenschaftliche Geschäftsbauten sollten nicht als vergleichbare Objekte in Betracht gezogen werden.

### **Artikel 269c**

ZH, AR Die Kriterien zur Festlegung der Bruttorendite, insbesondere betreffend Unterhaltskosten und Betriebskosten, lassen so viel Ermessensspielraum, dass die Einschätzung der Prozessrisiken sehr schwierig ist.

LU Die Bestimmung wird begrüsst.

NE Es ist Sache des Gesetzgebers, die Zuschläge für Unterhaltskosten sowie wie Betriebs- und Verwaltungskosten genau festzulegen. Bei

wenig unterhaltenen Gebäuden könnte es zu Problemen kommen, wenn die Mieterschaft den Zuschlag für die Unterhaltskosten bestreitet.

LPS Die Bestimmung wird begrüsst.

SPS Die Pauschalsätze, welche im Anhang als Basis der Berechnung der adäquaten Bruttorendite vorgeschlagen werden, werden zurückgewiesen.

STV, SKI, SHEV, SVIT, VIV, VZI, CATEF

Die Kriterien zur Berechnung der Bruttorendite sind entscheidend und so weit wie möglich vom Gesetzgeber im Gesetz zu fixieren.

SHEV, VZI

Die Renditesätze sind auch für Mietzinsanpassungen infolge von Mehrleistungen massgebend. Weil Investitionen in Miet-Immobilien in der Regel auf lange Sicht hin getätigt werden, müssen zur Beurteilung der Tragbarkeit alle relevanten Parameter im Gesetz feststehen.

Municipalité de Lausanne

Die Gesamtheit der verschiedenen Zuschläge sollte quantifiziert und im Gesetzesartikel erwähnt sein.

SAV Die Kriterien zur Festsetzung der zulässigen Bruttorendite belassen einen derart grossen Ermessensspielraum, dass die Beurteilung der Zulässigkeit eines Mietzinses schwierig erscheint.

SKI Die Zuschläge für Betriebs- und Unterhaltskosten reichen zur Deckung der effektiven Kosten nicht aus. Die vorgeschlagenen Anlagewerte weichen zu sehr von den effektiven Gebäudewerten (Realwerte) ab. Es bestehen Zweifel, ob bei der Kostenmiete Pauschalen zweckmässig sind.

SwissBanking

Die Beschreibung der Bruttorendite ist unbefriedigend. Der Bezug zu den Hypothekarzinsen ist nicht sachgerecht. Ein Verzicht auf die Kostenmiete wäre angebracht.

### **Artikel 269c Absatz 1**

ZH Das Abstellen auf den neuen Durchschnittssatz wird begrüsst. Es ist aber noch unklar, wie genau dieser bestimmt wird. Es gilt zu vermeiden, dass es häufig zu kleineren Schwankungen des Mietzinses kommt.

SO Die vierteljährliche Publikation eines Durchschnittssatzes wird begrüsst.

BS Der Einheitssatz von 0,3% führt zu Ungleichbehandlung und setzt falsche Anreize. Die Vermieterschaft würde an guten Lagen gut fahren, an schlechten jedoch nicht, so dass dort Investitionen wenig Sinn machen würden.

- SH Das Abstellen auf den von der Nationalbank festzulegenden Leitzinssatz wird begrüsst. Allerdings sollte sich dieses Vorgehen auf die relative Methode in Verbindung mit der Modellrechnung gemäss geltender Regelung beschränken. Es braucht keine neue Renditeberechnung, die Nettorendite ist exakter.
- VD Das Modell erscheint komplex und es wird befürchtet, dass es zu mehr Verfahren kommen könnte. Es wird bezweifelt, dass das Abstellen auf den Durchschnittszinssatz grosse Vorteile bringt.
- GE Es wird bedauert, dass die Bindung zwischen Mietzins und Hypothekarzins aufrecht erhalten bleibt. Der neue massgebende Referenzzinssatz wirft Fragen auf, er wird bis anhin nicht verwendet und trägt den kantonalen Besonderheiten nicht Rechnung.
- SMV, CSP  
Die Pauschale für den Risikozuschlag ist von 0,3% auf 0,2% zu reduzieren. Die Pauschalen für die Betriebs- und Verwaltungskosten sind im Gesetz und nicht in der Verordnung zu regeln, da diese von zentraler Bedeutung sind.
- SHEV, SKI, VZI  
Der Risikozuschlag auf den letzten 20% des investierten Kapitals ist praxiskonform und sachgerecht. Der vorgeschlagene Zuschlag berücksichtigt allerdings nur das generell erhöhte Finanzierungsrisiko. Ein Risikozuschlag von 0,4% erscheint angemessen.  
Der Unterhaltszuschlag von 0,75% ist sehr knapp und darf nur für die ersten fünf Jahre gelten. Danach ist dieser Wert stetig auf mindestens 2% nach 30 Jahren zu erhöhen.
- SHEV, VZI  
Die vorgesehene Pauschale für die Verwaltungskosten von 0,3% ist zu tief.
- HVS Ein Risikozuschlag von 0,2% genügt. Auch die übrigen Werte sind im Gesetz selber festzuhalten.
- SVIT, VZI, VIV  
Ein Risikozuschlag von 0,3% ist ungenügend. Um die Investitionstätigkeit nicht einzuschränken, ist er auf 0,4%, besser auf 0,5% zu erhöhen.
- SVIT Es ist wesentlich, welche Art von Hypothekarzinsen in die Statistik einbezogen werden. Es muss die Möglichkeit offen stehen, im Rahmen der Nettorenditeberechnung die tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen geltend zu machen.  
Betriebswirtschaftliche Grundsätze fordern einen Zuschlag für die Amortisation der getätigten Investitionen in der Höhe von einem Prozentpunkt. Dieser sowie diejenigen für die Unterhalts- und Betriebskosten sowie die Verwaltungskosten sind im Gesetz aufzunehmen. Insgesamt muss die massgebende Bruttorendite sachgerechterweise in einer Bandbreite von mindestens 3–4 Prozentpunkten über dem massgebenden Hypothekarzinssatz liegen.

SVV Die Bruttorendite ist als Massstab für die Beurteilung der Missbräuchlichkeit ungeeignet. Entscheidend ist das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Die mögliche Bruttorendite von 4,75–6% ist zu tief. Eine Investition in Mietliegenschaften ist nicht mehr interessant. Rückstellungen, Abschreibungen und das Risiko für Leerstände müssen einkalkuliert werden. Weiter wird durch die Gesetzesbestimmung nicht klar, ob sich die Bruttorendite auf das einzelne Mietobjekt oder auf die gesamte Liegenschaft bezieht. Schliesslich sind die Zuschläge für Unterhalt, Betrieb und Verwaltung im Gesetz zu konkretisieren und der Risikozuschlag ist auf mindestens 1% zu erhöhen.

CVCI Der Gebrauch des von der Nationalbank vierteljährlich veröffentlichten Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen wird begrüsst.

Fédération Patronale Vaudoise

Es ist unklar, ob der Durchschnittssatz für inländische Hypothekarzinsforderungen den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls tatsächlich gerecht wird.

Les Retraites Populaires

Der im Gesetzesentwurf enthaltenen Umschreibung der Bruttorendite kann nicht zugestimmt werden.

Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement

Das Gebäudealter ist als Kriterium für die Höhe des Zuschlags für Unterhaltskosten nicht geeignet. Die Bildung von Rückstellungen für werterhaltende Massnahmen müsste ausdrücklich erlaubt werden. Schliesslich sollte die effektive Höhe der Unterhalts- und Betriebskosten geltend gemacht werden können, wenn diese die pauschalisierten Sätze übersteigen.

SNB Die Anbindung der Mietzinse an die Hypothekarzinse entspricht keiner wirtschaftlichen Logik, denn eine Veränderung der Hypothekarzinse hat weder auf das Angebot noch auf die Nachfrage eine Auswirkung. Der in dieser Bestimmung genannte Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen wird frühestens ab 2007 verfügbar sein.

SWE Es sollten die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Finanzkosten berücksichtigt werden können. Die diesbezügliche Zuschlagsquote sollte mindestens 3,5% betragen.

SwissBanking, VSEI

Die Eckpunkte zur Renditedefinition sollten im Gesetz definiert werden.

SVKG Die im Anhang zu den Erläuterungen angegebene Bruttorendite von 4,75–6% ist bei Objekten an peripherer Lage ungenügend. In der Verordnung sollten regionale Abstufungen vorgesehen werden. Die Abstützung auf einen Durchschnittssatz der inländischen Hypothekarforderungen ist problematisch. Eine Abstützung auf einen Durchschnittssatz für Bundesobligationen wäre geeigneter. Für den Risikozuschlag sollte eine regionale bzw. objektabhängige Abstufung vorgenommen werden.

- SVW Die meisten Baurechtsverträge beinhalten eine Anbindung an den Hypothekarsatz für variable Hypotheken. In diesem Zusammenhang müsste der entsprechende Satz bei der Mietzinsberechnung relevant sein. Die Eckwerte der Definition der Bruttorendite sollten im Gesetz selber festgelegt werden. Die im Anhang zu den Erläuterungen vorgesehenen Werte sind zu tief. Die Erhöhung des Zuschlags bei den Unterhaltskosten sollte nach bereits fünf Jahren einsetzen und das Maximum von 2% sollte nach dreissig Jahren erreicht sein. In der Vorlage fehlt die Berücksichtigung der Liegenschaftssteuer für diejenigen Kantone, die eine solche spezielle Steuer vorsehen.
- VSKB Das Abstellen auf einen Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen wird ausdrücklich begrüsst.
- VLB Es ist deutlicher auszuführen, dass diese Bestimmung nur beim Anfangsmietzins sowie im Zusammenhang mit Art. 269k zur Anwendung gelangt. Die wichtigsten „Sätze“ zur Berechnung der Bruttorendite sind im Gesetz zu nennen. Der Risikozuschlag von 0,3% ist zu tief.

### **Artikel 269c Absatz 2**

#### **SHEV, SKI VZI**

Die Abstufung des Betriebskostenzuschlages nach dem Umfang der ausgeschiedenen und separat verrechneten Nebenkosten ist sachlich gerechtfertigt. Die Abstufung hat in 4 Staffeln von 0,2%–0,8% zu erfolgen. In jenen Kantonen, in welchen Liegenschaften mit einer speziellen Liegenschaftssteuer belastet werden, ist ein zusätzlicher Betriebskostenzuschlag von 0,2% vorzusehen.

- HVS Dieser Absatz ist zu streichen, da Betriebs- und Nebenkosten nichts mit der Bruttorendite zu tun haben.  
Es ist eine neue Bestimmung einzufügen: „Dem Mieter steht das Recht auf Einsicht in die Berechnungsgrundlagen zu.“
- FER Die Anpassung an die Teuerung im Umfange von lediglich 40% wird abgelehnt. Es muss eine Anpassung bezogen auf die gesamten Eigenmittel möglich sein.

#### **Les Retraites Populaires**

Öffentliche Abgaben sollten der Mieterschaft überbunden werden.

### **Artikel 269d**

- ZH Es ist unklar, nach welchen Kriterien bestimmt werden soll, wann Land- und Baukosten „offensichtlich übersetzt“ sind. Würde auf die Kriterien von Art. 10 VMWG abgestellt, so käme es zu einer Vermischung der Missbrauchsbestimmungssysteme (Vergleichsmietzinse im Bereich der Kostenmiete).
- LU Vor allem bei älteren, umgebauten Objekten wird die Ermittlung des mietrechtlichen Anlagewertes aufwändig sein.

- BS Die Begriffe „mietrechtlicher Anlagewert“ und „offensichtlich übersetzte Erwerbskosten“ könnten in der Anwendungspraxis zu Schwierigkeiten führen. Das subsidiäre Abstellen auf den Gebäudeversicherungswert wird als sinnvoll erachtet.
- VD Der Begriff der „offensichtlich übersetzte Erwerbskosten“ wird nicht präzisiert, auch nicht die Kapitalisierung der Vergleichsmieten. Die Berücksichtigung der Altersentwertung mit 1% pro Jahr erlaubt es nicht, den eigentlichen Wert des Objektes zu bestimmen.
- NE Es stellen sich verschiedene Fragen, zum Beispiel ob der Begriff der „wertvermehrenden Aufwendungen“ demjenigen von Artikel 269i entspricht und nur die entsprechenden Kosten aufgerechnet werden. Es bleibt offen, weshalb in Bezug auf den Teuerungsausgleich im Gesetz nicht auf die Grenze von 40% Bezug genommen wird (vgl. Bericht), zudem ist unklar, ob der Teuerungsausgleich auch für spätere wertvermehrende Aufwendungen gelten soll. Das Abstellen auf den Gebäudeversicherungswert wurde vom Bundesgericht verworfen.
- SHEV, SKI, VZI  
Es ist auf den Realwert (Zeitwert der Baute) abzustellen.
- SHEV, SKI  
Weil die bekannten ursprüngliche Land- und Baukosten gegenüber den aktuellen Wertverhältnissen nicht realistisch sein können, muss es möglich sein, den Anlagewert aufgrund des Gebäudeversicherungswertes (mit Landwertzuschlag) zu bestimmen.  
Der Landwert eines bebauten Grundstücks ist von der zukünftigen Ertragsmöglichkeit abhängig und nicht von der Grundstücksfläche oder m<sup>2</sup>-Preisen von unbebautem Wohnbauland. Die Abstufung der Landwerte hat graduell zu erfolgen.
- SHEV Die alternativen Berechnungsmöglichkeiten bei unbekanntem Gebäudewert werden begrüsst. Ein Altersabzug von 1% pro Jahr ist hoch bemessen. Zur Bestimmung des Anlagewertes ist ein Realwertgutachten zuzulassen.  
Der Einschub in Absatz 1 „...soweit letztere nicht offensichtlich übersetzt sind...“ ist ersatzlos zu streichen, weil die Beurteilung einen erheblichen, nicht kalkulierbaren Ermessensspielraum offen lässt.  
Eventualantrag: (neuer Absatz 4): „Als offensichtlich übersetzt im Sinne von Absatz 1 gilt ein Erwerbspreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den Mietzinsen für gleichartige Objekte (Art. 269ff.), erheblich übersteigt.“
- SVIT Das Reglementarium bezüglich der „übersetzten Erwerbskosten“ ist ersatzlos zu streichen. Der Preis wird durch den Markt bestimmt. Daher müsste man die Bruttorendite auf dem aktuellen Verkehrswert einer Liegenschaft berechnen und nicht auf dem Realwert gemäss Absatz 3. Wenn auf den aktuellen Verkehrswert abgestellt würde, könnte man auf die Regel in Absatz 2 verzichten, gegen die ebenfalls erhebliche Einwände bestehen.

Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement

Bei den Anlagekosten als Grundlage für die Berechnung der Bruttorendite stellt sich das Problem, dass sie für gleichartige Gebäude unterschiedlich hoch sein können.

SKI Es ist klarzustellen, dass als „offensichtlich übersetzt“ nur ein Erwerbspreis gilt, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den Mietzinsen für gleichartige Objekte (Artikel 269ff.), erheblich übersteigt.

sgv Gerade bei den Geschäftsräumen hängt der Mietzins stark von der Nutzung ab. Die Tauglichkeit, auf m<sup>2</sup>-Preise für Wohnobjekte, bzw. auf einen typisierten Landwert nach Gemeindetyp abzustellen, wird bezweifelt.

SVKG Es ist eine Bestimmung in die Verordnung aufzunehmen, wonach die spezifischen Marktverhältnisse der verschiedenen Regionen berücksichtigt werden.

### **Artikel 269d Absatz 1**

Centre Patronal, FRI, SKI, SVIT, SVR, USPI, VZI

Die Beschränkung des Teuerungsausgleichs auf 40% des Anlagewertes führt insbesondere bei älteren Liegenschaften zu unrealistischen Renditen.

FRI Es sollte ausdrücklich erwähnt sein, dass zusätzliche Kosten für die Handänderung, verschiedene Gebühren etc. in den Investitionskosten inbegriffen sind.

CATEF, Municipalité de Lausanne

Zur Renditeberechnung darf nicht von einer „Musterfinanzierung“ ausgegangen werden, es muss das tatsächliche Eigenkapital berücksichtigt werden.

Les Retraites Populaires

Eine Indexierung im Umfang von nur 40% ist für die Besitzer älterer Bauten nicht akzeptabel.

SAV Es sollte präzisiert werden, dass auch die Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen sind. Im geltenden Recht wird für die Beurteilung der Frage, ob Kosten „offensichtlich übersetzt“ sind, auf den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, abgestellt. Sollten für die Revisionsvorlage ähnliche Überlegungen massgebend sein und auf die Vergleichsmieten abgestellt werden, käme es zu einer inkonsequenten Vermischung der beiden Missbrauchs-Bestimmungssysteme.

SVV Die Indexierung von lediglich 40% der Anlagekosten führt zu wirtschaftlich lebensfremden Resultaten. Insbesondere werden Versicherungsgesellschaften, die ihre Liegenschaften aus aufsichtsrechtlichen Gründen zu 100% aus Eigenmitteln finanzieren müssen, benachteiligt.

- SVW Mit der vorgesehenen Anpassung um bloss 40% der Teuerung ergeben sich bei älteren Bauten unrealistisch tiefe Anlagewerte. Für solche Situationen sollte die Berechnung nach Gebäudeversicherungswert oder eine Realwertschätzung zulässig sein.
- VLB Wenn nachweislich mehr als 40% der Anlagekosten mit Eigenmittel finanziert sind, sollte der Zuschlag auf dem gesamten Eigenkapital berücksichtigt werden können. Gemeinnützigen Wohnbauträgern muss der Nachweis offen stehen, dass die Bruttorendite die effektiven Kosten nicht deckt.
- VSEI Die Anpassung an die Teuerung im Umfang von lediglich 40% führt bei älteren Liegenschaften zu unrealistischen Renditen. Es ist unklar was unter „offensichtlich übersetzten“ Kosten zu verstehen ist. Der entsprechende Einschub ist ersatzlos zu streichen.

### **Artikel 269d Absatz 2**

- ZH Absatz 2 sollte ergänzt werden, indem festgehalten wird, dass auf den Gebäudeversicherungswert abzustellen ist, wenn die Kosten zwar bekannt sind, jedoch offensichtlich von den aktuellen Wertverhältnissen abweichen.
- SAV Es müsste ergänzt werden, dass auch dann auf einen bereinigten Gebäudeversicherungswert abzustellen ist, wenn die effektiv bekannten, vor vielen Jahren aufgewendeten Kosten offensichtlich von den aktuellen Wertverhältnissen abweichen (vgl. BGE 122 III 257ff, E 3b). Die Kriterien betreffend Zuschlag für die Landkosten sollten auf Gesetzesstufe festgehalten werden.
- SVV Der Begriff des offensichtlich übersetzten Kaufpreises führt zu Auslegungsschwierigkeiten. Aus diesem Grund sollte in der Verordnung eine weitergehende Definition vorgenommen werden. Die Berechnung gestützt auf den Gebäudeversicherungswert ist nicht zweckmässig. Die Discounted Cash Flow-Methode oder die Realwert-Methode erscheinen geeigneter.
- VSEI Dieser Absatz ist dahingehend zu ergänzen, dass er auch dann zur Anwendung gelangt, wenn das Resultat gemäss Absatz 1 offensichtlich von den aktuellen Wertverhältnissen abweicht.
- VZI Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen.

### **Artikel 269d Absatz 3**

- ZH Die Lösung von Absatz 3 ist unbefriedigend. Solange das Realwertgutachten nicht vorliegt, können die Prozessrisiken nicht beurteilt werden und auch die Schlichtungsbehörde kann keinen sachgerechten Vergleichsvorschlag unterbreiten.
- SO Das Realwertgutachten führt zu Kosten, bei denen nicht klar ist, wer dafür aufzukommen hat. Es wird vorgeschlagen die Kosten durch die Vermieterseite vorschussweise sicherstellen zu lassen.

- SAV Das Abstellen auf ein Realwertgutachten ist ungeeignet, da ein solches mit hohen Kosten verbunden ist und im Hinblick auf die Beurteilung prozessualer Risiken schon im Voraus in Auftrag gegeben werden müsste. Auch ist die Schlichtungsbehörde in diesem Zusammenhang nicht in der Lage, einen sachgerechten Vergleichsvorschlag zu machen. Da gemäss Absatz 1 eine Anpassung lediglich im Umfang des Teuerungsausgleiches auf dem Eigenkapital erfolgt, ist hinsichtlich Absatz 3 zu befürchten, dass bei der Ermittlung der massgebenden Landkosten die Marktentwicklung ausser Acht gelassen wird, was zu einer Privilegierung von Mieterinnen und Mietern in Altbauten führen würde.
- SVKG Das Vorgehen bei der Wertverminderung und bei der Landbewertung ist in der Verordnung oder zumindest in den Erläuterungen detailliert zu umschreiben.
- VZI Aus Absatz 3 ist zu streichen: „ .... noch der Gebäudeversicherungswert“...

## **Artikel 269e**

UR, GR, AG, JU

Die abschliessende Aufzählung der Erhöhungsgründe wird begrüsst.

LPS Die Bestimmung wird begrüsst.

FRI, FER Bei den Geschäftsmieten sollte eine möglichst grosse Flexibilisierung angestrebt werden. Dass eine Mietzinserhöhung aufgrund von zusätzlichen Investitionen erfolgen kann, wird begrüsst.

CVCI Die übersichtliche und erschöpfende Aufzählung der Mietzinserhöhungsgründe wird begrüsst.

economiesuisse, Swiss Retail Federation

Aus Sicht der Unternehmen ist es wichtig, dass alle in Artikel 269e erwähnten Modelle möglich sind, so insbesondere die Staffelmiete und die ganz oder teilweise umsatzbezogene Miete.

Municipalité de Lausanne

Sofern für die gleiche Liegenschaft sowohl die Kostenmiete als auch die Indexmiete zur Anwendung kommen, können sich daraus Probleme ergeben.

SGB Dem Entwurf wird beigespflichtet. Durch die Realität des Marktes werden allerdings die Mieter in den wenigsten Fällen frei mitentscheiden können, sondern sie werden sich dem Willen des Vermieters unterziehen müssen.

SVV Mit der enumerativen Nennung der fünf Methoden zur Mietzinsanpassung wird die kombinierte Anpassung bei der Umsatzmiete faktisch ausgeschlossen. Dies wird abgelehnt.

VSEI Der Randtitel sollte lauten: „B. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen“.

#### **Artikel 269e Absatz 1 Buchstabe a**

SD Die Anpassung der Mietzinse an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise wird beanstandet, da dadurch die Mieten nicht mehr sinken können, sondern nur noch ansteigen. Bei der bisherigen Anpassung der Mietzinse konnten die Mieten bei sinkendem Hypothekarzins auch sinken.

HVS Buchstabe a ist zu streichen.

VSEI Die Bestimmung ist in Buchstabe a dahingehend zu ergänzen, dass die Mieten in grösseren zeitlichen Intervallen (7Jahre) an die Vergleichsmiete angepasst werden können. Die in Artikel 269k vorgesehene Möglichkeit, nach Massgabe der Bruttorendite anzupassen, entspricht einer Mietzinserhöhung und sollte unter Buchstabe b genannt werden.

#### **Artikel 269e Absatz 1 Buchstabe b**

SHEV, VZI

Bei der vorgesehenen Möglichkeit, die Miete nach Ablauf einer Vertragsdauer von 7 Jahren nach Massgabe der Bruttorendite anzupassen (Artikel 269k), handelt sich auch um eine Mietzinserhöhung. Korrekterweise ist daher in Artikel 269e darauf hinzuweisen.

#### **Artikel 269e Absatz 1 Buchstabe c**

NE Betreffend Staffelmiete sieht die Rechtsprechung gegenwärtig vor, dass nach Ablauf der Staffelung eine Nettorenditeberechnung zum Zuge kommt. Wird jetzt auf die Bruttorendite abgestellt?

#### **Artikel 269e Absatz 1 Buchstabe e**

LU Die Ermittlung des Umsatzes eines Geschäftes kann zu hohem prozessuellem Aufwand führen.

SHEV, VZI

Es ist sinnvoll, die Umsatzmiete zu erwähnen.

SVIT Es wird davon ausgegangen, dass die massgebenden Grundlagen für die Berechnung der Umsatzmiete völlig frei vereinbart werden können.

Les Retraites Populaires

Unter Buchstabe e sollten die Parteien einen minimalen Mietzins vereinbaren können, der unter dem Vorbehalt eines sinkenden Index der Konsumentenpreise nicht unterschritten werden darf.

Stadt Zürich Finanzdepartement

Bei der Umsatzmiete muss eine Kombination mit einer Indexmiete möglich sein. Dies entspricht der heute gängigen Praxis bei Geschäftsräumen.

### **Artikel 269e Absatz 2**

SO, AG, GE

Die Einführung der Indexmiete als Auffangtatbestand wird begrüsst.

SH Es wird grundsätzlich begrüsst, dass das Gesetz auch die Möglichkeit der Indexierung bereitstellt, da sie eine Vereinfachung bringt. Deren Dominanz in der Vorlage, insbesondere durch die Auffangregelung, wirkt jedoch störend.

SHEV, CVCI

Bei einer fehlenden Parteivereinbarung ist als Anpassungsregel auf die Kostenmiete abzustellen.

HVS Ist zu streichen.

SVIT Wird als sachgerecht beurteilt und begrüsst.

SGB Unter der Bedingung, dass die Anfangsmieten nach Kosten- und Renditekriterien zu bestimmen sind, wird auch Absatz 2 zugestimmt.

VLB Diese Bestimmung ist begrüssenswert. Bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern trifft sie aber nicht zu. Wurde keine Anpassungsmethode vereinbart, so gilt dort die Kostenmiete.

### **Artikel 269e Absatz 3**

SO Die Bestimmung wird begrüsst.

CSP, SPS, SMV, SGB

Der Vorbehalt in dieser Bestimmung ist zu streichen. Die Bestimmung soll lauten: „Ein Wechsel der Anpassungsmethode ist im laufenden Mietverhältnis nicht zulässig.“

SHEV, SVIT, FER, STV, SKI, VZI, VSEI

Im gegenseitigen Einvernehmen muss es möglich sein, das Modell der Mietzinsgestaltung anzupassen, dies kann auch im Interesse des Mieters sein.

HVS, VSS

Handänderungen dürfen nicht für die Änderung der Anpassungsmethode benutzt werden. Sollte das dualistische System beibehalten werden, so ist in Absatz 3 „ist unter Vorbehalt von Artikel 269j Absatz 2“ zu streichen.

SAV Der Umstand, dass ein Wechsel der Anpassungsmethode im laufenden Mietverhältnis nicht möglich sein soll, kann zu einem Kündigungsdruck führen, der sich zulasten der Mieterschaft auswirkt.

Der Systemwechsel im laufenden Mietverhältnis würde dem Ziel der Missbrauchsgesetzgebung nicht widersprechen.

SVV Ein Wechsel der Anpassungsmethode im laufenden Mietverhältnis sollte möglich sein. Es wird vorgeschlagen, dass lediglich die einseitige Anpassung nicht möglich ist.

VLB Ein Wechsel der Anpassungsmethode im laufenden Mietverhältnis sollte möglich sein.

#### **Artikel 269e Absatz 4 lit. a + b**

CSP, SPS, SMV, SGB

Buchstabe b ist zu streichen zur Bekämpfung der Spekulation und ihren schädlichen sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen.

SHEV, SKI, VZI

Die Vorlage und insbesondere der Verzicht auf eine Staffelung wird begrüsst.

Les Retraites Populaires

In den Gesetzestext ist eine Garantie aufzunehmen, wonach der Vermieter bei Mehrleistungen unabhängig vom gewählten Mietzinsmodell eine Mietzinserhöhung vornehmen darf.

VSEI Die Möglichkeit, den Mietzins bei Mehrleistungen zu erhöhen, wird befürwortet. Ebenfalls begrüsst wird der diesbezügliche Verzicht auf eine Staffelung. Die Regelung, wonach eine Handänderung zu einer Mietzinserhöhung berechtigt, hat sich bereits im geltenden Recht bewährt.

VSS Die Bestimmung betreffend Mietzinserhöhung nach Handänderung (Buchstabe b) ist zu streichen.

#### **Artikel 269f**

ZH, GE Es wird begrüsst, dass die Indexmiete nicht mehr auf Vertragsverhältnisse mit einer Mindestlaufzeit von 5 Jahren beschränkt ist.

BS, AI, AG

Die Anpassung im Ausmass von 80% wird als angemessen erachtet.

LU Die auf höchstens 80% beschränkte Überwälzung für Wohnräume wird befürwortet. Auch die Aufhebung der 5-jährigen Mindestdauer für indexierte Mieten wird begrüsst.

Es sollte aus dem Gesetzestext klar hervorgehen, ob bei „einmal jährlich“ das Kalenderjahr oder das Jahr seit Vertragsabschluss massgebend sein soll.

JU Die Unterscheidung zwischen Wohnräumen und Geschäftsräumen ist unbegründet. Auch für Geschäftsräume erscheint eine Anpassung von 80% gerechtfertigt.

- CSP Eine Anpassung an 60% der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise ist genügend. Ergänzend wird gefordert, dass bei einer fortwährenden und hohen Teuerung von 5% und mehr, eine Kappungsgrenze zum Schutz der Mietenden vor überbordenden Mietzinsen eingeführt wird.
- FDP Die Teuerung ist Bestandteil des Marktes, deshalb sollte sie auch zu 100% überwältzt werden können. Eine beschränkte Indexierung würde zudem dazu führen, dass Mieten in bestehenden Verträgen real immer billiger würden.
- LPS Für normale Mieten sollten 80% der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise überwältzt werden können, bei langfristigen Mieten 100%.
- SPS Eine Anpassung an 60% der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise ist genügend. Dies soll für alle Mieten, inklusive der Geschäftsmieten, gelten. Es geht darum, den bereits im Landesindex enthaltenen Kosten wie Heizung und Miete etc. Rechnung zu tragen.
- SMV Unterstützt wird eine jährliche Anpassung von 60% an die Teuerung für alle Mietverhältnisse inklusive Geschäftsmieten. Weiter ist fraglich, ob zur Bestimmung der Überwälzung ein Index angewendet werden soll, der keine Wohn- und Energiekosten beinhaltet. Weiter soll bei einer anhaltenden hohen Teuerung von 5% und mehr eine Kappungsgrenze zum Schutz der Mietenden vor überbordenden Mietzinsen bestehen.
- SHEV; SVIT, SKI, VIV, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, STV, Les Retraités Populaires, SVV, VSEI  
Es wird beantragt, die Anpassung an die Teuerung zu 100% zuzulassen.
- SVIT, SHEV, Swiss Retail Federation  
Bei Geschäftsräumen ist vom Grundsatz einer Überwälzung zu 100% auszugehen.
- HVS Dieser Artikel ist zu streichen. Sollte das dualistische System beibehalten werden, ist in Absatz 1 60 statt 80% vorzusehen und in Absatz 2 sollte 80 statt 100% vorgesehen werden.
- CVCI Bei kurzen Mietverhältnissen sollte eine Überwälzung zu 80% und bei mindestens fünfjährigen Mietverhältnissen sollte eine Überwälzung zu 100% zugelassen werden.
- Fédération Patronale Vaudoise, Municipalité de Lausanne  
Für alle Mietobjekte wird eine Überwälzung im Umfang von 100% angeregt.
- SAV Es gibt keine sachlichen Gründe dafür, die Missbrauchsgrenze bei einer Indexierung auf 80% festzulegen. Auch die Beschränkung auf eine Mietzinsanpassung pro Jahr wird abgelehnt.
- SGB Die Mieten sollen höchstens im Ausmass von 70% an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden können, was

ungefähr der Kostenmiete inklusive der darin vorgesehenen Kostensenkungsgründe entspricht. Es wäre stossend, wenn die Indexmethode nicht vollumfänglich der Kostenmethode entsprechen würde.

SNB Eine Indexierung von weniger als 100% führt bei steigenden Preisen zu einer realen Mietzinssenkung. Demnach würde eine Indexierung von 80% eine Einkommensumverteilung zugunsten der Mieter bedeuten.

SwissBanking

Die Indexierung im Umfang von nur 80% führt bei bestehenden Mieten zu einer relativen Senkung.

VSKB Eine Anpassung an den Landesindex für Konsumentenpreise im Umfang von nur 80% ist einerseits zu begrüssen, da sich diese Massnahme dämpfend auf die Teuerung auswirkt. Andererseits hat die Teilanpassung zur Folge, dass Mieten in bestehenden Verträgen real laufend billiger werden, was sich verschärfend auf die Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt, vorwiegend in städtischen Agglomerationen mit beschränktem Wohnungsangebot, auswirkt.

VSS Eine Indexierung im Umfang von 60% wird als Maximum betrachtet. Zudem wird eine Kappungsgrenze bei anhaltend hoher Teuerung von 5% und mehr gefordert.

## **Artikel 269g**

FDP Die Bestimmung wird begrüsst. Es wird bemängelt, dass der Entwurf keine Angaben über wichtige Eckpunkte zur Definition der Bruttomiete enthält, sondern lediglich in der erläuternden Beilage. Es wird die Meinung vertreten, dass zentrale Begriffe wie die angemessene Bruttorendite im Gesetz definiert werden sollten.

Stadt Zürich Finanzdepartement

Da die einzelnen Faktoren in der Verordnung geregelt werden sollen, ist eine Stellungnahme schwierig.

## **Artikel 269g Absatz 2**

UR, OW, BS, GR

Das Abstellen auf einen Durchschnittssatz wird begrüsst.

CSP, SMV

Die Neuregelung wird befürwortet, eine Anbindung an den Durchschnittssatz für Hypothekarforderungen nach den Berechnungen der Nationalbank wird akzeptiert. Die Mieten sollen aber an einen über 5 Jahre geglätteten Zinssatz angepasst werden können.

SHEV, SKI, STV, VZI

Der Vorschlag bei der Kostenmiete auf den Durchschnittszins der Nationalbank abzustellen wird begrüsst.

## SHEV, VZI

Es muss die Möglichkeit bestehen, eine Mietzinserhöhung vorzunehmen, wenn andere Kostenfaktoren als der Referenzzinssatz ändern. Es ist vorgesehen, dass eine Mietzinsanpassung infolge einer Veränderung des relevanten Hypothekarzinsatz um ein Viertel Prozent zulässig ist. Die Veränderung ist von jedermann feststellbar, eine Bekanntgabe durch den Bundesrat ist nicht nötig. Im übrigen wird davon ausgegangen, dass die Überwälzungssätze gemäss Art. 13 Abs. 1 VMWG beibehalten werden.

SVIT Für die Verwaltungskosten ist ebenfalls eine „Pauschallösung“ vorzusehen, ansonsten der „kleine“ Vermieter, der die Verwaltung in Eigenarbeit ausführt, benachteiligt wird.

Es muss die Möglichkeit bestehen, Baurechtszinserhöhungen weitergeben zu können. Dies ist ins Gesetz aufzunehmen.

## FER, FRI, SKI, Les Retraites Populaires

Die Beschränkung der Anpassung auf lediglich 40% der Teuerung wird bedauert, auch wenn sie geltendem Recht entspricht.

SAV Nicht nur 40% sondern das gesamte investierte Eigenkapital sollte der Teuerung angepasst werden können. Im Gegenzug sollten sich Hypothekarzinsveränderungen nur im Rahmen der tatsächlichen Finanzungsverhältnisse auswirken können, denn es ergibt innerhalb eines an Kosten orientierten Missbrauchssystem keinen Sinn, die Wirkung von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes auch auf Eigenkapitalteile auszudehnen und umgekehrt.

SVV Kleine Vermieter, die darauf angewiesen sind, die Finanzierungskosten auf den Mieter überwälzen zu können, werden durch den Durchschnittssatz benachteiligt. Eine rasche Erhöhung der effektiven Zinsen kann so nicht zeitnah weitergegeben werden.

SVW Modellrechnungen haben ergeben, dass der Mietzins, welcher aufgrund dieser Bestimmung zulässig ist, sich nach jeweils sieben Jahren nicht mit dem aufgrund der absoluten Methode zulässigen Mietzins gemäss Artikel 269k deckt. Das vorgesehene System führt somit zu dauernden Konflikten um die Höhe des Mietzinses.

VSEI Das Abstellen auf den von der Nationalbank zu veröffentlichenden Durchschnittssatz wird begrüsst. Die vorgesehene Regelung, wonach der Bundesrat bekannt geben muss, wann eine Veränderung um mindestens 0,25% eingetreten ist, erscheint unnötig kompliziert. Aufgrund der vierteljährlichen Veröffentlichung sind die Vertragsparteien selbst in der Lage festzustellen, wann sich der Zinssatz entsprechend verändert hat.

## Artikel 269g Absatz 3

ZH Für den Rechtsuchenden ist kaum kalkulierbar, inwieweit Kosten auf „vernachlässigten Unterhalt“ zurückzuführen sind.

SO Die Bestimmung wird begrüsst. Die Einführung von Pauschalen führt zu einem einfacheren Verfahren.

- BS Die Pauschalen für Betriebs- und Unterhaltskosten werden gutgeheissen. Auf die Berechnung der Teuerung nach der effektiven Entwicklung der Kosten könnte verzichtet werden.
- JU Die Möglichkeit, die Teuerung auf den Unterhalts- und Betriebskosten aufgrund von Pauschalen geltend zu machen, wird abgelehnt. Massgebend soll die effektive Entwicklung der Kosten sein.
- CSP Die vorgesehenen Pauschalen werden abgelehnt, da sie ein Faktor für eine Erhöhung der Mietzinse sind. Weiter wird die aktuelle Situation dadurch verschlechtert.
- SPS Die Teuerung auf den Unterhalts- und Betriebskosten sollte nicht in einer Verordnung sondern auf Gesetzesstufe festgehalten werden.
- SMV Die vorgesehenen Pauschalen für die Anpassung der Mieten an die Unterhalts- und Betriebskosten werden abgelehnt. Pauschalen für den Ausgleich der Teuerung und bei den Unterhalts- und Betriebskosten bekämpft der SMV seit längerem, da sie mietzinstreibend wirken.
- SHEV, SKI, VIV, VSEI, VZI  
Die Unterhalts- und Betriebskostenpauschale ist auf 1% festzulegen.
- SHEV, SKI, VZI  
Die Möglichkeit im Einzelfall einen höheren Kostenanstieg darzutun wird begrüsst. Dabei ist auf das Abstellen auf einen Mehrjahresvergleich zu verzichten. Ebenso inakzeptabel ist die Vorschrift, grosse Investitionen auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, weil dadurch die Kosten vom Vermieter zu bevorschussen wären.
- SHEV; SVIT, SKI  
Der letzte Satz von Absatz 3 betreffend dem „vernachlässigten Unterhalt“ ist ersatzlos zu streichen. Einerseits ist die Formulierung viel zu offen, andererseits auch unnötig, da dem Mieter bei Beeinträchtigung des vertraglich vereinbarten Mietgebrauchs die Möglichkeiten der Mängelrechte offen stehen.
- SHEV, SKI  
Die Steigerung der Verwaltungskosten ist mit dem Landesindex für Konsumentenpreise zu pauschalisieren.
- FRI Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass bei vernachlässigtem Unterhalt nur die Geltendmachung der Pauschalen ausgeschlossen ist, nicht aber diejenige der effektiven Kosten.
- SVIT, STV, FRI, SKI, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne  
Grundsätzlich ist positiv, dass für die Unterhalts- und Betriebskostenteuerung Pauschalen zulässig sind. Diese sind näher zu definieren.
- SAV Die Umschreibung „vernachlässigter Unterhalt“ lässt einen ausserordentlich weiten Ermessensspielraum. Das hier enthaltene „pönale Element“ könnte sich letztlich für die Mieter kontraproduktiv auswirken: Es ist zu befürchten, dass die Konsequenz eines „vernachlässigten Unterhalts“ nicht die Totalsanierung im Sinne einer

sanften Renovation sondern die Kündigung mit der Aussicht einer Neuvermietung zu marktüblichen Bedingungen sein könnte.

#### Schweizerischer Städteverband

Die vorgesehenen Pauschalen für die Anpassung an die Unterhalts- und Betriebskosten werden abgelehnt.

#### Stadt Zürich Finanzdepartement

Die Vermieterseite sollte die Teuerung und die effektive Höhe der Unterhalts- und Betriebskosten geltend machen können, wenn diese die pauschalisierten Sätze übersteigen.

SVV Es fehlt eine Definition des Tatbestandes des „vernachlässigten Unterhalts“. Damit sind Streitigkeiten vorprogrammiert. Deshalb ist der zweite Satz zu streichen.

SVW Die Pauschale für die Unterhalts- und Betriebskostenteuerung müsste mindestens bei 0,8% angesetzt werden. Die Möglichkeit der Berücksichtigung der effektiven Kosten wird begrüsst.

VLB Der zweite Satz führt dazu, dass Wohneinheiten mit vernachlässigtem Unterhalt erst recht vernachlässigt werden können.

## Artikel 269h

ZH Es wird positiv vermerkt, dass bei der Staffelmiete keine Mindestdauer mehr vorgegeben wird. Aus Gründen der Klarheit sollte eine Regelung gemäss dem geltenden Artikel 270d in den Entwurf aufgenommen werden.

LU vgl. Artikel 269f

#### CSP, SPS, SMV

Die Änderung, dass Staffeklauseln nicht mehr nur gültig sind, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre fest abgeschlossen wird, erscheint nicht zweckmässig. Eine Mietzinserhöhungsspirale könnte nicht mehr gestoppt werden, wenn der Mieter bei Vertragsabschluss die Tragweite seiner zukünftigen Verpflichtungen nicht erkannt hat. In Analogie zur Ertragskontrolle, welche alle sieben Jahre möglich sein muss, sollte auch bei einem gestaffelten Mietzins die Möglichkeit bestehen, eine Ertragsüberprüfung vorzunehmen und zwar bei jeder Erhöhung.

#### SHEV, SKI, VZI, VSEI

Es wird begrüsst, dass eine Staffelmiete frei von einer bestimmten Mindestvertragsdauer vereinbart werden kann. Es muss möglich sein, die Staffelmiete mit der Kosten- oder Indexmiete zu kombinieren, dies kommt vielfach auch dem Mieter entgegen.

#### SVIT, FRI

Im Gesetz sollte ebenfalls klar zum Ausdruck kommen, dass die Parteien berechtigt sind, bereits bei Mietvertragsabschluss für einen

späteren Zeitpunkt den Übergang zur Indexierung oder zur Kostenmiete zu vereinbaren.

FRI Es würde begrüsst, wenn die Erhöhung des Mietzinses bei der Staffelung nicht mindestens 4 Monate zum voraus angekündigt werden müsste.

HVS Ist zu streichen.

SVIT Es ist eine Bestimmung ins Gesetz aufzunehmen, dass der Vermieter an eine langjährige Mietdauer mit Staffelung nicht gebunden ist, wenn der Anfangsmietzins vom Richter korrigiert wird.

FER Dass bei der Staffelung des Mietzinses die Erhöhung zum voraus in Franken festgelegt werden muss, wird abgelehnt, da dies nur sehr schwer abzuschätzen ist.

#### Les Retraites Populaires

Der Wortlaut dieses Artikels lässt verschiedene Möglichkeiten des Missbrauchs zu.

#### Municipalité de Lausanne

Es muss präzisiert werden, dass die verschiedenen Erhöhungsstufen vor ihrem Inkrafttreten nicht mehr mitgeteilt werden müssen und dass sie im laufenden Mietverhältnis nicht mehr angefochten werden können.

SAV Es fehlt eine dem geltenden Recht entsprechende Regelung, wonach unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses gestaffelte Mietzinse nicht angefochten werden können. Ungelöst ist zudem die Frage, was mit den vertraglich im Voraus festgelegten, gestaffelten Mietzinsanpassungen passiert, wenn der Mieter den Anfangsmietzins erfolgreich angefochten hat. Schliesslich bleibt offen, nach welchem Kriterium der Anfangsmietzins bei der Staffelung auf Missbräuchlichkeit hin überprüft werden soll.

#### Schweizerischer Städteverband

Da eine Staffelung immer bedeutet, dass die Vermieterseite einen tieferen Anfangsmietzins verlangt, muss die gleichzeitige Indexierung zugelassen werden.

### **Artikel 269i**

ZH Diese Bestimmung impliziert eine Vermischung der Systeme, wenn die Bruttorendite auch bei Mietverhältnissen mit Indexmiete anwendbar ist.

BS Die Absicht, auf Verordnungsstufe ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen, wird begrüsst.

NE Es ist nicht ganz klar, ob noch auf die geltende Berechnungsweise abgestellt werden kann. Man fragt sich, ob es nicht angezeigt wäre,

die bisherige Rechtsprechung zu kodifizieren und offene Fragen zu beantworten.

JU Bei der entsprechenden Bestimmung im geltenden Recht hat es sich gezeigt, dass gewisse Vermietende den Unterhalt vernachlässigen und dann von der Möglichkeit profitieren, pauschal 50%–70% der wesentlichen Arbeiten zu überwälzen, so dass die Mieterschaft den Unterhalt doppelt bezahlt.

CSP gemäss SMV. Zusätzlich: Die Regel soll abgeschwächt werden durch eine Staffelung bei wichtigen Mietzinserhöhungen von mehr als 20%.

SPS, SMV

Nach dem Entwurf sollen auch Unterhaltsarbeiten, welche keine Komfortsteigerung für den Mieter bewirken, sondern lediglich eine Anpassung an das technische und/oder ökologische Niveau der Installation darstellen, als Mehrleistungen gelten. Derartige Installationen dürfen nicht als wertvermehrend definiert werden und zu einer Mietzinserhöhung führen. Die vom Bundesgericht aufgestellten Grundsätze sollen weiterhin Gültigkeit haben. Wenn es nicht möglich ist, den wertvermehrenden Anteil genau zu bestimmen, sollen zudem nur zwischen 30 und 50% der Investitionen als Mehrleistung gelten

SMV Eine Überprüfungsmöglichkeit von Mietzinserhöhungen und –senkungen auf die zulässige Bruttorendite soll grundsätzlich beiden Vertragsparteien offen stehen. Dies hat auch für Mietzinserhöhungen bei Mehrleistungen zu gelten. Die vorgeschlagene Regelung, in der eine Überprüfungsmöglichkeit fehlt, baut den Missbrauchsschutz massiv ab.

SVIT, SHEV

Bei wertvermehrenden Verbesserungen muss eine kürzere Lebensdauer einberechnet und damit ein höherer Satz für die Amortisation eingesetzt werden. Die Bezugnahme auf die Bruttorendite ist hier nicht sachgerecht. Daher ist die vorgeschlagene Formulierung durch die Regelung von Art. 14 VMWG auf der Gesetzesebene zu ersetzen. Bei umfassenden Überholungen ist ein überwälzbarer Anteil von 60% festzuhalten.

AEE Es wird beantragt, die in den Erläuterungen erwähnte Berücksichtigung ökologischer Verbesserungen durch eine entsprechende Ergänzung des Gesetzes zu konkretisieren. Zudem sollte in der Ausführungsverordnung die Solarenergie als Beispiel erneuerbarer Energien explizit erwähnt werden.

Les Retraites Populaires

Eine Vergleichsrechnung zwischen dem geltenden und dem vorgeschlagenen System zeigt neu eine um zirka 15% tiefere Erhöhungsmöglichkeit.

Municipalité de Lausanne, VSS

Als Mehrleistungen im Sinne des Gesetzes sollten auch ökologische Verbesserungen gelten.

- SAV Wenn sich Mietzinserhöhungen aufgrund von Mehrleistungen immer nach der angemessenen Bruttorendite richten, führt dies bei der Indexmiete zu einer Vermischung der Systeme. Angesichts der grossen praktischen Bedeutung sollte die Bestimmung von Art. 14 VMWG, wonach umfassende Überholungen in der Regel zu 50–70% als wertvermehrende Investitionen gelten, in das Gesetz aufgenommen werden.
- SKI Die aktuell geltende Regelung des Art. 14 Abs. 2 VMWG ist beizubehalten. Es wird beantragt, ökologisch Verbesserungen zu 100% als wertvermehrend zuzulassen.
- SVV Die Umschreibung, wonach die Anpassung „im Umfang der angemessenen Bruttorendite auf dem Betrag der anrechenbaren Investition“ erfolgen kann, ist unklar. Der Umschreibung gemäss geltendem Art. 14 Abs. 2 VMWG, wonach Mehrleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition erfolgen kann, ist der Vorzug zu geben.
- VSEI Es gibt keinen Grund von der geltenden Regelung, wonach Mietzinsanpassungen infolge von Mehrleistungen unter Berücksichtigung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition erfolgen können, abzuweichen. Daher ist die geltende Regelung von Art. 14 Abs. 2 VMWG in Artikel 269j zu übernehmen.

## **Artikel 269j**

- SO, BS Die neue Regelung wird befürwortet.
- SPS, CSP, SMV, SGB  
Dieser Artikel ist zu streichen.
- SD Der Artikel und insbesondere der Passus, dass eine Mietzinserhöhungen bei offensichtlich übersetzten Erwerbskosten nicht zulässig ist, wird begrüsst.
- SHEV Der jährliche Liegenschaftsumschlag (Handänderung) beträgt ca. 2%. Eine Wohneinheit wird folglich im Schnitt alle 50 Jahre verkauft. Die Chance, dass ein Mieter von einem Eigentümerwechsel betroffen ist, ist daher äusserst gering, für den jeweiligen Eigentümer bzw. Erwerber einer Mietliegenschaft bedeutet die Handänderung jedoch eine zentrale Änderung.
- SVIT Grundsätzlich wird begrüsst, dass die Möglichkeit der Mietzinsanpassung nach einer Handänderung ins Gesetz aufgenommen wird. Jedoch kann die Detailausgestaltung nicht überzeugen.

### **Artikel 269j Absatz 1**

- ZH, AR vgl. Artikel 269 Absatz 1.
- ZH Zu den offensichtlich übersetzten Erwerbskosten vgl. 269d Absatz 1.

- LU Die Begriffe „vergleichbare Wohn- und Geschäftsräume“ und „offensichtlich übersetzte Erwerbskosten“ werden aufwändige Abklärungen erfordern.
- OW Der Bestimmung, dass kurzfristige Handänderungen für sich allein keine Mietzinserhöhungen rechtfertigen, wird zugestimmt.
- JU Die Bestimmung, dass eine Mietzinserhöhung nur zulässig ist, wenn der Verkäufer mindestens zwei Jahre Eigentümer der Liegenschaft gewesen ist, stellt eine interessante Neuerung dar und trägt dazu bei, die Spekulation zu bekämpfen.
- CVP Die Schutzbestimmung, dass Mietzinse aufgrund einer Handänderung nur erhöht werden dürfen, wenn die Liegenschaft zwei Jahre im Eigentum des Verkäufers gewesen ist, wird begrüsst.
- LPS Die Bestimmung, dass ein Eigentümerwechsel künftig nur eine Mietzinserhöhung mit sich bringen kann, wenn der bisherige Eigentümer mindestens zwei Jahre Eigentümer war, wird abgelehnt. Die zwei Methoden der Mietzinsfestsetzung verringern das Risiko von überhöhten Mieten gegen Null. Dagegen werden die neuen Eigentümer nicht gegen zu tiefe Mietzinse geschützt. Es ist deshalb unumgänglich, dass der neue Vermieter die Möglichkeit hat, die Mieten anzupassen. Der Begriff der „offensichtlich übersetzten Erwerbskosten“ ist zu streichen.
- SHEV, SVIT, CVCI, Swiss Retail Federation, Fédération des Entreprises Romandes, STV, SKI, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, VSEI  
Nach einer Handänderung sollte eine Mietzinsanpassung sofort möglich sein und nicht erst nach einer Wartefrist von 2 Jahren.
- SHEV, SVIT, SKI, CVCI, VIV, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, CATEF  
Die Anpassungsmöglichkeit nach einer Handänderung muss auch im Modell der Indexmiete bis zur Missbrauchsgrenze, wie sie für die Anfangsmiete gilt, zulässig sein.
- SHEV, SKI, VZI, VSEI  
Absatz 1 ist so abzufassen, dass Erhöhungen infolge Handänderungen nur bei effektiven Kaskadenverkäufen ausgeschlossen werden, d.h. bei mehrmaligen Verkäufen nach einer Haltedauer von insgesamt unter zwei Jahren. Auch bei der Staffel- und der Umsatzmiete ist die Möglichkeit der Mietzinsanpassung infolge einer Handänderung vorzusehen.
- FRI Bei einer Handänderung muss die Möglichkeit gegeben werden, den Mietzins gestützt auf den angemessenen Ertrag zu erhöhen.
- HVS Ist sprachlich dem Vorschlag des Hauvereins Schweiz an ein monistisches System anzupassen (vgl. die allgemeinen Bemerkungen, Seite 11). Um der Spekulation entgegenzuwirken, schlagen wir eine verlängerte Besitzdauer von 5 Jahren vor.
- CVCI Aufgrund der Möglichkeit zweier verschiedener Mietzinsfestlegungsmodelle ist die Gefahr nicht existent, dass der

Mietzins überhöht ist, jedoch wahrscheinlich, dass er zu tief ist. Die neuen Eigentümer können eine ganz andere Finanzierung als die Vorgänger haben. Der Begriff der offensichtlich übersetzten Erwerbskosten wird zu vielen gerichtlichen Auseinandersetzungen führen; auf diese Bezugnahme ist zu verzichten.

#### Les Retraites Populaires

Die Bestimmung, wonach eine Mietzinserhöhung nach Handänderung nur möglich ist, wenn der Verkäufer mindestens zwei Jahre Eigentümer war, wird abgelehnt. Die bestehenden steuerrechtlichen Bestimmungen bilden einen genügenden Schutz gegen Spekulation. Im übrigen wird die Bestimmung gutgeheissen.

SAV Das Bestreben, Handänderungen zu unterbinden, die das einzige Ziel verfolgen, dem Erwerber eine Ertragsoptimierung zu ermöglichen, welche dem Veräusserer verwehrt geblieben wäre, wird anerkannt. Dennoch schränkt die vorgeschlagene Regelung die Eigentumsrechte in einer nicht zu rechtfertigenden Weise ein.

SVV Es ist sachlich nicht nachvollziehbar, die Möglichkeit, Mietzinse auf ein nicht missbräuchliches Niveau zu erhöhen, davon abhängig zu machen, wie lange der Verkäufer Eigentümer gewesen ist.

VLB Dem Vermieter muss die Möglichkeit gegeben werden, den Mietzins bis zur Vergleichsmiete zuzüglich Zuschlag nach Artikel 269a anzuheben.

#### Artikel 269j Absatz 2

BE Es ist sicherzustellen, dass die Mietenden bei Nichtzustimmung zu einem Wechsel der Anpassungsmethode vor Kündigung geschützt sind.

ZG Die Änderung des System sollte einseitig durch den Vermieter möglich sein. So könnten grosse Verwaltungen ein einheitliches System anwenden.

FDP Die vorgeschlagene Lösung, wonach der Neuerwerber vor die Alternative gestellt wird, zwischen Modellwechsel und Mietzinsanpassung zu wählen, wird als nicht sachgerecht beurteilt. Es sollte auch bei einem Modellwechsel möglich sein, den Mietzins bis auf ein „nicht missbräuchliches Niveau“ anzupassen. Dagegen muss eine doppelte Optimierung beider Methoden ausgeschlossen werden. Der Neuerwerber soll vor der Änderung des Modells keine Anpassung des Mietzinses nach dem bisherigen Modell vornehmen können.

#### SHEV, SVIT, SKI

Wenn der Mieter einem Modellwechsel zustimmt, so gibt es keinen Grund dafür, wieso der Mietzins nicht bis auf das nicht missbräuchliche Niveau im neuen System angehoben werden könnte.

#### SHEV, FRI, CATEF, Les Retraites Populaires, SAV, VLB

Dem Neuerwerber muss gestattet werden, mittels „einseitiger Mietvertragsänderung“ einen Wechsel des Anpassungsmodells vorzunehmen.

SVV Der Wechsel der Anpassungsmethode nach Vereinbarung sollte auch zu einem späteren Zeitpunkt ohne Einschränkung möglich sein.

## Artikel 269k

LU Es wird vorgeschlagen, die Frist von 7 Jahren auf 5 Jahre zu verkürzen.

SO Es wird die Streichung dieser Bestimmung beantragt.

BS Es wird als problematisch erachtet, dass eine Überprüfung nur alle sieben Jahre möglich ist.

TG Die Möglichkeit, den Mietzins alle 7 Jahre auf seine Missbräuchlichkeit hin zu überprüfen, beinhaltet ein nicht zu vernachlässigendes Potenzial für künftige Streitigkeiten.

JU Der neue vorgesehene Mechanismus ist an sich interessant, allerdings wäre es falsch, einzig auf den letzten Mietzins abzustellen, der nach Ablauf der siebenjährigen Frist gilt. Man müsste vielmehr den gesamten Ertrag während der siebenjährigen Periode in Betracht ziehen.

EVP, FRI Die Bestimmung wird begrüsst.

LPS Eine Anpassungsmöglichkeit sollte alle fünf Jahre bestehen.

SPS, CSP, SMV

Die Vorschrift wird begrüsst, unter der ausdrücklichen Bedingung, dass sie für beide Parteien gilt. Der Artikel soll den Charakter einer allgemeinen Bestimmung erhalten und sowohl bei der Anpassung des Mietzinses an die Kosten als auch bei der indexbestimmten Miete gelten. Weiter sollte diese Bestimmung aufgrund der Systematik zusammen mit Artikel 270c eine neue Ausstattung im Gesetz erhalten.

SGB, SHEV, SVIT, STV, SKI, VIV, VZI, CATEF, VLB

Die Vorlage wird begrüsst. Die Anpassung nach 7 Jahre sollte jedoch bei der Indexmiete ebenfalls gegeben sein.

HVS Der Mieterin muss das Recht auf eine Anpassung erteilt werden.

SVIT, CVC1

Die Neuerung wird begrüsst, die Zeitdauer sollte jedoch auf 5 Jahre reduziert werden.

Centre Patronal, SVR, USPI

Es wird begrüssend zur Kenntnis genommen, dass eine Überprüfung nach 7 Jahren nur bei der kostenbestimmten Miete vorgesehen ist.

Fédération Patronale Vaudoise

Die Möglichkeit, den Mietzins nach jeweils sieben Jahren an den angemessenen Ertrag anzupassen, erscheint interessant.

## Les Retraites Populaires

In diesem Zusammenhang ist erneut auf die Problematik betreffend Teuerungsausgleich auf 40% der Anlagekosten hinzuweisen.

SAV Es wird vorgeschlagen, nach vier bis fünf Jahren den Systemwechsel zu ermöglichen, um dem andernfalls unerwünschten Kündigungsdruck zu begegnen.

SVV Es sollte auch die Möglichkeit der Anpassung an eine neue Vergleichsmiete aufgenommen werden. Zudem sollte die Anpassung nach jeweils fünf Jahren möglich sein.

VSKB Eine Überprüfungskadenz von sieben Jahren ist gerade beim Kostenmietemodell relativ träge, insbesondere in Zeiten mit höherem Zinsniveau und volatilere Zinsbewegungen.

## Artikel 269I

LU, ZG, SO, SG, JU, CSP, EVP, SPS, HVS, SMV

Es wird begrüsst, dass Vorbehalte bei Vertragsabschluss nicht mehr zulässig sind.

FER, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI, Les Retraites Populaires, SVV  
Das Verbot eines Vorbehaltes ist zu strikt und wird abgelehnt.

SVIT Das Verbot von Vorbehalten stellt eine Vereinfachung dar, jedoch ist sie nicht immer im Interesse der Vertragsparteien. Eine Staffelung kann nicht in jedem Fall eine genügende Alternative darstellen. Allenfalls könnte diese Bestimmung akzeptiert werden, wenn eine „absolute“ Anpassung alle fünf Jahren und bei beiden Modellen zulässig wäre.

SAV Ein Verbot von Mietzinsvorbehalten dient der Vereinfachung und Transparenz. Demgegenüber spielen Vorbehalte in der Praxis, namentlich bei Geschäftsräumen, eine wichtige Rolle. Kann der Vermieter im Hinblick auf den Abschluss eines Vertrages mit einem möglichen Nachfolgemieter keinen Vorbehalt für die nicht ausgeschöpften Mietzinserhöhungsmöglichkeiten anbringen, gehen diese verloren.

Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement

Die Unzulässigkeit von Mietzinsvorbehalten erscheint kontraproduktiv, da die Mieterseite von einer Verbilligung des Anfangsmietzinses profitiert. Auch im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückgabe der Sache sind Vorbehalte von Bedeutung.

VLB Es ist nicht einsehbar, weshalb der Vermieter, der einen zu tiefen Mietzins gewährt, keinen entsprechenden Vorbehalt anbringen darf.

VSEI Die im erläuternden Bericht festgehaltene Möglichkeit, die aufgrund der vorliegenden Bestimmung nicht mehr möglichen Vorbehalte durch Anpassungen nach jeweils sieben Jahren zu kompensieren, müsste auch beim Indexmodell zur Verfügung stehen.

## Artikel 269m

BS In den Absätzen 3 und 7 sollte geregelt werden, wann die schriftliche Mitteilung dem Mietenden zugehen muss.

SMV, SPS, CSP  
Die Bestimmung wird begrüsst.

SHEV, VZI  
Der vorgeschlagene Gesetzestext zu den Absätzen 2 und 4 soll dem bestehenden Abs. 1 von Art. 269d OR entsprechen. Es ist unklar, wo die Begründung der Mietzinserhöhung genau stehen muss. Der heute geltende Art. 269d Abs. 1 OR ist unverändert für Artikel 269m Absatz 2 des Entwurfs zu übernehmen.

HVS Ist an das von uns erarbeitete Modell der kostenbestimmten Miete anzupassen.

SVIT Die Absätze 1, 2 und 4 dürfen zu keiner Änderung der heute geltenden Rechtslage führen.

SGB Die klar umschriebene Vorgehensweise bei Mietzinserhöhungen wird begrüsst. Nötig wäre hier auch eine Regelung gegen übersetzte Nachforderungen von Nebenkosten, die sich wie eine Mietzinserhöhung auswirken.

SVV, VSEI  
Im Gesetz ist explizit festzuhalten, dass eine Mietzinserhöhung mit faksimilierter Unterschrift gültig ist.

Swiss Retail Federation  
Zu klären bleibt die Frage, was bezüglich Mietzinserhöhungstermin bei Geschäftsräumlichkeiten mit unbefristetem Mietvertrag gilt. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Erhöhung auch auf einen anderen als den Kündigungstermin erfolgen darf, sofern dies im Grundvertrag klar geregelt wurde.

## Artikel 269m Absatz 3

ZG Die Lösung von Absatz 3 wird positiv aufgenommen.

FER, FRI Die Vorlage wird begrüsst.

SHEV, SKI, STV  
Die Möglichkeit der Mietzinserhöhung auf einen anderen als den Kündigungstermin bei Mietverhältnissen mit einer festen Dauer von mehr als 2 Jahren wird begrüsst. Diese Möglichkeit muss indessen auch bei allen anderen Modellen (Kostenmiete, Umsatzmiete und Staffelmiete) möglich sein, welche eine Mindestdauer von 2 Jahren aufweisen.

SVIT Auf diese Bestimmung ist zu verzichten und stattdessen festzuhalten, dass die Mietzinsanpassung gemäss Artikel 269f Absatz 1 des Entwurfs nicht auf einen Kündigungstermin hin erfolgen muss.

HVS Dieser Absatz ist zu streichen.

Les Retraites Populaires

Die Bestimmung wird begrüsst. Es wird aber bedauert, dass Gleiches für die gestaffelten Mietzinse und bei Mehrleistungen nicht möglich ist.

SAV Der Begriff der „festen Dauer“ ist zu ersetzen durch den Begriff der „Minstdauer“. Zudem könnte präzisiert werden, dass es genügt, wenn nur der Vermieter für die Minstdauer nicht kündigen kann.

VSEI Die Anpassungsmöglichkeit bei Mietverträgen mit mehrjähriger fester Dauer sollte auch bei der Kostenmiete zur Verfügung stehen. Ausserdem sollte klar gestellt werden, dass auch bei der Umsatzmiete eine Erhöhung ausserhalb der Kündigungsfristen möglich sein muss. Dies entspricht der heutigen Praxis.

### **Artikel 269m Absatz 5**

SVIT, SKI

Es ist klarzustellen, dass „unklare“ Begründungen nicht zur Nichtigkeit führen.

FRI Nicht begründete oder nicht auf dem amtlichen Formular erfolgte Mietzinserhöhungen sollten lediglich während einem Jahr anfechtbar und nicht nichtig sein.

Municipalité de Lausanne

Für die Beurteilung der Nichtigkeit sollte nur die letzte Zustellung massgebend sein. Alle früheren Zustellungen sollten vom Verfahren ausgeschlossen sein.

SAV Es wird angeregt, dass unter Buchstabe b nur die vollständig fehlende Begründung zur Nichtigkeit führt. Weiter sollte im Gesetz erwähnt sein, dass die Begründung auch in einem Begleitschreiben enthalten sein kann. Schliesslich wird im Interesse der Rechtssicherheit angeregt, dass die Nichtigkeit einer Formularmitteilung betreffend Mietzinserhöhung nur innert einer Verwirkungsfrist von beispielsweise zwei Jahren geltend gemacht werden kann.

### **Artikel 269m Absatz 7**

SMV SPS, CSP

Absatz 7 sollte gestrichen werden. Das amtliche Formular muss auch bei der Staffelmiete sowie bei der Umsatzabhängigkeit eines Mietzinses verwendet werden und die Erhöhung ist zu begründen.

SHEV Der Bestimmung ist zuzustimmen.

SVIT, Swiss Retail Federation, FRI, Les Retraites Populaires

Eine Festhaltung der Staffelung in der Vereinbarung genügt, auf die jeweilige schriftliche Mitteilung gemäss Artikel 269m Absatz 7 ist zu verzichten.

HVS Die Bestimmung ist zu streichen.

SVV Es ist nicht ersichtlich, weshalb bei der Staffelmiete und bei der Umsatzmiete für die vereinbarten Mietzinserhöhungen eine schriftliche Mitteilung notwendig ist. Diese Bestimmung ist zu streichen.

## Artikel 269n

SO Die Bestimmung wird begrüsst. Jedoch sollten die Kriterien zur Beurteilung der Gemeinnützigkeit im Gesetz verankert werden.

SH Die Genossenschaften sollten grundsätzlich gleich behandelt werden wie die übrigen Vermieter. Soweit sachlich begründete Abweichungen nötig sind, sollten die Regelungen auf Gesetzesstufe erfolgen.

### SPS, CSP SMV

Es ist hervorzuheben, dass bei Wohnbaugenossenschaften die Kostenmiete gilt. Die Lasten der betroffenen Liegenschaft und die Funktionsweise der Genossenschaft ist zu berücksichtigen. Die entsprechenden Normen sind nicht in einer bundesrätlichen Verordnung zu regeln, sondern auf Gesetzesstufe. Der Gesetzesentwurf ist entsprechend zu ergänzen. Die Ausnahmen für gemeinnützige, nicht subventionierte Wohnbauträger sollen nicht zu zahlreich sein, damit das Gesetzeswerk nicht zu kompliziert wird.

### SVIT, SHEV, VZI

Für gemeinnützige Wohnbauträger steht das Modell der Kostenmiete zur Verfügung. Es sprechen grundsätzliche Überlegungen gegen ein „Sonderrecht“ für bestimmte Personengruppen, allerdings wird die vorliegende Bestimmung nicht kategorisch abgelehnt.

ASH Diese Bestimmung, die die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger berücksichtigt, ist von grosser Wichtigkeit.

### Les Retraites Populaires

Die Bezeichnung „gemeinnützige Wohnbauträger“ kann sehr weit ausgelegt werden. Sie ist in der Verordnung näher zu umschreiben.

### Municipalité de Lausanne

Es wäre notwendig auf Gesetzesstufe festzulegen, dass gewisse mietrechtliche Bestimmungen bei geförderten oder von öffentlichen Stellen kontrollierten Wohnungen nicht zur Anwendung gelangen.

SAV Es ist nicht verständlich, weshalb Mieterinnen und Mieter von gemeinnützigen Wohnbauträgern anders behandelt werden sollen als solche, die auf dem freien Markt Wohnobjekte mieten.

### Schweizerischer Gemeindeverband

Diese Kann-Vorschrift zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger wird begrüsst. Es ist wichtig, dass in diesem Bereich einzelne Bestimmungen zugunsten dieser Träger ausgestaltet werden können.

### Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement

Es ist zu vermeiden, dass verschiedene Mietzinsmodelle für einen gemeinnützigen Bauträger Anwendung finden. Deshalb wird ein

Verzicht auf Artikel 269n beantragt und stattdessen eine Anpassung von Artikel 253b Absatz 3 vorgeschlagen. Damit soll klargestellt werden, dass bei einer behördlichen Mietzinskontrolle weder Verfahrens- noch materielle Vorschriften des Obligationenrechts zur Anwendung gelangen.

- SVW Diese Bestimmung wird begrüsst. In der Verordnung sind folgende im Vergleich zum Gesetz abweichende Bestimmungen festzuhalten: Die Verhältnisse über die ganze Genossenschaft hinweg müssen massgebend sein und nicht jene bei der einzelnen Liegenschaft. Weiter ist den bei gemeinnützigen Wohnbauträgern oft tiefen Anlagewerten, dem in der Regel über dem Durchschnittssatz liegenden Hypothekarzins, der oft hohen Fremdverschuldung sowie der statutarischen Verpflichtung zur Bildung von Rückstellungen Rechnung zu tragen. Schliesslich darf die Vermutung der Indexmiete nach Artikel 269e Absatz 2 nicht spielen, da die Berechnung der Mietzinse aufgrund der Kostenmiete zum Selbstverständnis der gemeinnützigen Wohnbauträger gehört, die Möglichkeit von Vorbehalten muss aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes gegeben sein und auch bei langfristigen Verträgen mit Kostenmiete muss die Möglichkeit bestehen, eine Mietzinserhöhung auf einen Termin hin mitzuteilen, der nicht einem vertraglichen Kündigungstermin entspricht.
- VLB Es ist wichtig, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger vor Erlass der Verordnung angehört werden.
- VSEI Diese Bestimmung ist unnötig. Für gemeinnützige Wohnbauträger steht das Modell der Kostenmiete zur Verfügung.

## Artikel 270

- ZG, SO Den erleichterten Voraussetzungen für die Überprüfung des Anfangsmietzinses wird zugestimmt.
- UR Siehe Bemerkungen zu Artikel 269a.
- SG Es wird befürchtet, dass die Mietenden infolge der Einredebeschränkungen (Artikel 270a Absatz 2) vermehrt den Anfangsmietzins anfechten. Da die bisherigen Voraussetzungen der Anfechtung des Anfangsmietzinses ersatzlos gestrichen werden, könnte dies vermehrt schon zu Beginn des Mietverhältnisses zu Auseinandersetzungen führen.
- GR Auf diese Anfechtungsmöglichkeit, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, könnte verzichtet werden.
- VD Der Wegfall der bisher geltenden Bedingungen könnte zu einer Zunahme der Anfechtungen führen.
- VS Es wird vorgeschlagen, an den bisher geltenden Bestimmungen festzuhalten. Die vorgeschlagene Bestimmung geht zu weit und widerspricht dem Vertrauensgrundsatz.

- JU Die im Vergleich zum geltenden Recht einfachere Regelung ist willkommen.
- CSP Wie SMV.
- EVP Die Bestimmung wird begrüsst.
- LPS Auch wenn die Bedingungen des geltenden Rechts zu Streitigkeiten führen, sollten sie beibehalten werden.
- SPS Das amtliche Formular zur Festlegung des Anfangsmietzinses soll für die ganze Schweiz obligatorisch werden.
- SMV Der Vorschlag wird unterstützt. Das amtliche Formular zur Festlegung des Anfangsmietzinses soll für die ganze Schweiz obligatorisch werden. Im Hinblick auf die nötige Transparenz wird verlangt, dass Anlagewert und Erstellungsjahr im amtlichen Formular zu deklarieren sind.
- SHEV, SVIT, economiesuisse, CVCI, SWISSMEM, FER, STV, VIV, VZI, Centre Patronal, SVR, USPI, FRI, CATEF, Fédération Patronale Vaudoise  
Jede Erleichterung der Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses wird abgelehnt. Dieser Artikel ist zu streichen. Ausnahmen vom Grundsatz „pacta sunt servanda“ dürfen aus Prinzip nie voraussetzungslos gelten.
- SHEV, Centre Patronal, SVR, USPI, SKI  
Eventualantrag: Festhalten am geltenden Recht (Art. 270 OR). Die Frist für die Anfechtung des Anfangsmietzinses muss mit der Unterzeichnung des Mietvertrages zu laufen beginnen.
- SHEV Eventualantrag: Der Mieter erhält eine Exit-Klausel: Er kann innert 30 Tagen nach Vertragsschluss den Anfangsmietzins als missbräuchlich anfechten, wenn er zu dessen Abschluss aufgrund einer Notlage gezwungen war. Diesfalls wird der Mietvertrag rückwirkend aufgehoben.
- SVIT, CVCI, SWISSMEM  
Der Wegfall jeglicher Anfechtungsvoraussetzungen wird rasch zu steigender Zahl von Anfechtungsfällen führen, mit entsprechender Mehrbelastung der Schlichtungsbehörden.
- SVIT Insbesondere bei Geschäftsmieten steht der Anfangsmietzins in Abhängigkeit zu allfälligen Investitionen von Vermieter- und Mieterseite, zur Vertragsdauer und zu den Mietzinsanpassungsmöglichkeiten während der Vertragsdauer. Ein solches Gleichgewicht darf nicht durch richterliche Korrektur nur gerade eines Vertragsparameters gestört werden. Besonders problematisch ist die Anfechtung des Anfangsmietzinses im Zusammenhang mit der Umsatzmiete für Geschäftsräume.
- Les Retraites Populaires  
Wenn die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses beibehalten werden sollte, so müssen im Gesetz klare Voraussetzungen definiert werden. So könnte die Anwendung eingeschränkt werden, sofern der neue Mietzins dem bisherigen Mietzins entspricht.

## Municipalité de Lausanne

Die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten, wird abgelehnt. Es ist nicht zweckmässig, dem Mieter zu erlauben, seine unterschriftlich bestätigte Verpflichtung zu hinterfragen. Ausserdem wird der vermietenden Partei kein entsprechendes Recht zugestanden.

SAV Es stellt sich die Frage, ob es zweckmässig ist, einen derart fundamentalen Einbruch in das Prinzip „pacta sunt servanda“ gesetzlich zu verankern, wenn er sich doch in der Praxis kaum auswirkt. Sollte diese Anfechtungsmöglichkeit weiterhin bestehen, so müssten auch die nach heutigem Recht geltenden Voraussetzungen beibehalten werden.

## Schweizerischer Städteverband

Die bedingungslose Anfechtbarkeit des vereinbarten Anfangsmietzins verstösst in fundamentaler Weise gegen Treu und Glauben. Die im heutigen Recht geltende Regelung ist deshalb beizubehalten.

## SVV, VSEI

Diese Bestimmung widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben. Sie führt überdies zu erheblicher Rechtsunsicherheit zwischen den Parteien. Die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts erlauben eine Vertragsanfechtung bei Irrtum oder bei absichtlicher Täuschung. Eine weitergehende Bestimmung ist nicht erforderlich. Deshalb wird die Streichung von Artikel 270 beantragt.

VIV Falls an dieser Bestimmung festgehalten wird, dann soll nicht der Richter den neuen Mietzins festlegen, sondern der Vertrag soll entweder als Ganzes dahinfallen oder unverändert gelten, da der Mietzins ein wesentlicher Vertragsbestandteil darstellt.

VLB Die Bestimmung bedeutet eine Schlechterstellung der Vermieterschaft und stellt einen Verstoss gegen die Vertragsfreiheit dar. Deshalb müssen entweder die heutigen Voraussetzungen der Anfechtung des Anfangsmietzinses beibehalten werden oder es ist für den Fall der Anfechtung die Auflösung des Mietverhältnisses zu ermöglichen.

VSS Im Interesse der Einschränkung von Missbräuchen soll das amtliche Formular zur Festlegung des Anfangsmietzinses für die gesamte Schweiz obligatorisch erklärt werden.

## Artikel 270a

BS Der Verzicht auf diese Einreden ist eine allzu rigorose Minderung der Rechte sowohl auf Vermieter- wie auch Mieterseite.

SG Vgl. Bemerkung zu Artikel 270

AG Es wird nahe gelegt, diese Bestimmung zu überarbeiten. Die geplante Vereinfachung ist zwar interessant, jedoch führt die Beschränkung der Überprüfung auf relative Kriterien zu einem Abbau von Mieterrechten. Die Prüfung, ob ein übersetzter Ertrag erzielt oder die Vergleichsmiete überschritten wird, sollte weiterhin möglich sein.

- NE Sollte nicht auch Artikel 269i vorbehalten bleiben?
- SPS Eine strenge Anwendung nach dem Prinzip der Waffengleichheit wird unterstützt. Dementsprechend ist Absatz 2 zu beseitigen.
- SMV, CSP  
Absatz 2 dieser Bestimmung ist zu streichen. Der Mietende soll sich auf die Missbräuchlichkeit im Sinne von Artikel 269 (Einrede des übersetzten Ertrages) berufen können.
- SHEV, SVIT, SKI, VZI, VSEI  
Die Beschränkung der Einreden bewirkt eine Vereinfachung, bewahrt das Gleichgewicht zwischen Mieter und Vermieterseite und wird für vertretbar gehalten.
- SSV Die Möglichkeiten, mit denen ein Mieter Mietzinserhöhungen und andere Änderungen zu seinen Lasten anfechten kann, scheinen zu restriktiv.
- VSS Der Mieter muss die Einrede des übersetzten Ertrages einbringen können.

## **Artikel 270b**

- SKI Die Vorlage wird begrüsst, da sie eine Vereinfachung der Schlichtungsverfahren bewirkt.

### **Artikel 270b Absatz 1**

- UR, JU Die abschliessende Aufzählung der Mietzinsherabsetzungsgründe wird begrüsst.
- SVIT Lit. d von Absatz 1 ist zu streichen. Die Umsatzmiete bemisst sich auf die vertraglichen Vorgaben. Insofern findet keine Mietzinserhöhung oder Mietzinsherabsetzung im eigentlichen Sinne statt. Nimmt der Umsatz ab, schuldet der Mieter automatisch ein geringeres Entgelt, ohne dass er dazu ein formelles Herabsetzungsbegehren stellen müsste.
- Swiss Retail Federation  
Bei der indexierten Miete sollte ergänzt werden, dass der Mietzins nie unter den Basis-Ausgangswert fallen darf.
- VLB Die Anfechtung gemäss Buchstabe a sollte innerhalb von längstens 60 Tagen vorgenommen werden müssen, sofern der Vermieter auf den vertraglichen Zeitpunkt nicht von sich aus eine der Veränderung des Landesindexes entsprechende Mietzinssenkung vorgenommen hat.

### **Artikel 270b Absatz 2**

- BS Vgl. Artikel 270a Absatz 2.

SG Vgl. Bemerkung zu Artikel 269I

SMV, CSP, SPS

Da das dualistische System abgelehnt wird (Artikel 296–269d), wird verlangt, dass nur die Einrede des angemessenen Ertrages zugelassen wird, wie es auch für den Mieter gelten soll (siehe Artikel 270a)

SVIT Absatz 2 ist in der Weise anzupassen dass dem Vermieter die beiden darin erwähnten Einreden gegenüber einem Mietzinsherabsetzungsbegehren zu Verfügung stehen.

Les Retraites Populaires

Der Vermieter sollte bei einem Herabsetzungsbegehren die Einreden gemäss absoluter Methode einbringen können, damit er nicht gezwungen wird, den Vertrag zu beenden.

SAV Mit dieser Regelung nimmt der Gesetzgeber in Kauf, dass ein nicht missbräuchlicher Mietzins unter Umständen reduziert werden muss. Dies ist mit dem Schutzzweck der Missbrauchsbestimmungen nicht vereinbar.

SSV Die Möglichkeiten, die einem Vermieter im Zusammenhang mit einem Herabsetzungsbegehren zur Verfügung stehen, scheinen zu restriktiv.

SVV, VLB

Es wird beantragt, dass der Vermieter die Einrede, dass der Mietzins unter den Mietzinsen vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume liegt oder keinen angemessenen Ertrag ermöglicht, weiterhin anbringen darf.

VSEI Die vorgeschlagene Beschränkung der Einreden im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen oder Senkungsbegehren führt zu einer Vereinfachung der Schlichtungsverfahren. Das Gleichgewicht bleibt gewahrt. Die Regelung ist vertretbar.

VSS Auch hier muss für beide Parteien das gleiche Recht gelten.

## **Artikel 270c**

SO Analog zu Artikel 269k wird die Streichung beantragt.

BS Es wird vorgeschlagen, einen Hinweis auf die analoge Anwendung von Artikel 270b Absätze 3 und 4 aufzunehmen.

SVIT, SHEV, VZI

Diese Bestimmung ist zu streichen.

SVIT Der Mieter ist durch die Gesetzgebung hinreichend geschützt, er soll vor einem Missbrauch geschützt werden. Es geht nicht darum, ein „Gleichgewicht“ herzustellen.

Les Retraites Populaires

In diesem Zusammenhang ist erneut auf die Problematik betreffend Teuerungsausgleich auf 40% der Anlagekosten hinzuweisen.

## **Artikel 270c Absatz 1**

JU Vergleiche Bemerkung zu Artikel 269k.

CSP, SPS, SMV

Die Rechte von Mietern und Vermietern bei der Überprüfungsmöglichkeit nach sieben Jahren sollen symmetrisch ausgestaltet werden. Es wird auf die Kommentare zu den Artikeln 269k und 270a verwiesen.

SGB Einer möglich Überprüfung der Preis-Ausgangsbasis nach sieben Jahren wird zugestimmt. Der Artikel soll sich nicht nur auf die Kostenmiete beziehen.

## **Artikel 270c Absatz 2**

SHEV, VZI

Dem Mieter ist keine Möglichkeit zu geben, nach einer Handänderung einen Mietzins anzufechten, dem er einst zugestimmt hat.

SKI, FRI Der Absatz ist ersatzlos zu streichen.

SVIT Der Mieter hat von einer Handänderung nicht zu profitieren. Umgekehrt muss der Erwerber die Gewissheit haben, dass die Grundlagen, aufgrund derer er seinen Kaufentscheid gefällt und die Liegenschaft erworben hat, nicht nachträglich verändert werden können.

Les Retraites Populaires

Es erscheint nicht angemessen, dass der Mieter nach einer Mietzinserhöhung nach Handänderung eine absolute Überprüfung verlangen kann.

SVV, VSEI

Für den Mieter stellt die Handänderung kein Grund dar, eine Mietzinssenkung verlangen zu können. Deshalb wird beantragt, diesen Absatz zu streichen.

## **Artikel 270d**

CSP, SMV

Die Bestimmung wird unterstützt.

## **Artikel 274a Absatz 1 Bst. c bis und Absatz 2 zweiter Satz**

UR, SZ, SO, GR, VS, JU

Die Einführung der Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden bis zu einem Streitwert von CHF 5'000 wird begrüsst. Die Massnahme trägt zur Entlastung der Gerichte bei.

SH, ZG Die erweiterte Entscheidkompetenz wird begrüsst. Um die angestrebte Effizienzsteigerung tatsächlich zu erreichen, sollten die Schlichtungsbehörden endgültig entscheiden können.

- ZH Die Kompetenzausweitung der Schlichtungsbehörden wird grundsätzlich begrüsst. Im Bezug auf die Formulierung stellt sich die Frage, ob die Streitwertgrenze neu auch für die Kündigung bzw. Erstreckung und Hinterlegung gilt.
- LU Die Einführung einer generellen Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde bis zu einem Streitwert von CHF 5'000 wird begrüsst. Die richterlichen Instanzen werden so von Bagatellfällen entlastet. Die Bedeutung darf nicht überschätzt werden, es wird nur eine beschränkte Anzahl von Fällen unter dieser Streitwertgrenze liegen. Es wird Wert darauf gelegt, dass auch in diesen Verfahren die beschränkte Oficialmaxime zur Anwendung gelangen wird.  
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Koordination mit der neuen eidgenössischen Zivilprozessordnung erfolgen sollte.
- BE Es wird vorgeschlagen, die Streitwertgrenze auf CHF 8'000 anzuheben.
- OW Die neue Entscheidkompetenz wird gebilligt. Wichtig erscheint indessen, dass nicht zusätzliche Verfahrensvorschriften aufgestellt werden. Mindestens in der Botschaft müsste darauf hingewiesen werden, dass kein streng zivilprozessuales Verfahren vorausgesetzt wird.
- BS Die Erweiterung der Entscheidkompetenz wird ausdrücklich begrüsst. Sie sollte auch für Kantone mit speziellem Mietgericht gelten. Dringend zu regeln ist die Berechnung des Streitwertes bei Prozessen betreffend Mietzinserhöhung und –herabsetzung. Da dies nicht einfach sein dürfte, ist zu prüfen, ob die Schlichtungsbehörde in diesen Fällen nicht generell entscheiden können soll.
- AR Die Entscheidkompetenz erleichtert die Einigungsbemühungen der Schlichtungsbehörden nicht unbedingt. Diese werden durch den Begründungsaufwand auch mehr belastet, ohne dass die Kosten dafür überwältzt werden können.
- GL Es erfolgt ein Hinweis auf die Kantonsfinanzen und es wird hervorgehoben, dass immer mehr Personen rechtsschutzversichert sind.
- FR Wird als richtig erachtet, soweit auf Kantone mit Mietgericht (wie FR) nicht anwendbar.
- BL Die vorgeschlagene Ausweitung der Entscheidkompetenz wird entschieden abgelehnt. Ziel und Zweck des bisherigen Verfahrens würde damit komplett geändert. Folge wäre eine Verkomplizierung und Aufblähung der Verfahren vor Schlichtungsbehörde. Zudem wird befürchtet, dass zusätzliche Beweiserhebungen und höhere Personalkosten vom Kanton zu tragen wären.  
Zur Entlastung der Gerichte würde eine abschliessende Urteilskompetenz der Schlichtungsbehörden bis zu einem Streitwert von CHF 500 befürwortet, um so Bagatellfälle endgültig zu erledigen.
- AG Die Kompetenzausweitung bei den Schlichtungsbehörden wird begrüsst. Es wird beantragt, den Schlichtungsbehörden auch wirksame prozessuale Mittel zur Rechtsdurchsetzung zur Verfügung zu stellen.

- TG Die Schaffung einer generellen Entscheidkompetenz für die Schlichtungsbehörden wird abgelehnt.
- VD Diese Bestimmung wäre im Kanton Waadt nicht anwendbar, da der Kanton über ein Mietgericht verfügt. Dieser Ausschluss ist jedoch nicht gerechtfertigt. Es wird beantragt, die neue Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden auf Kantone mit Mietgericht auszudehnen, um die Gerichte zu entlasten. Zudem wird vorgeschlagen, den Streitwert auf CHF 8'000 zu erhöhen.
- NE Die Erweiterung der Entscheidbefugnis wird abgelehnt. Mit der geplanten Änderung verlieren die Schlichtungsbehörden ihre bisherige Funktion. Sie erhalten eine ähnliche Rolle wie die Gerichte. Das Gesetz sieht für die Schlichtungsbehörden ein einfaches und rasches Verfahren vor. Für einen Entscheid braucht es jedoch strengere Anforderungen. Es wird nicht zu Einsparungen kommen, sondern vielmehr zu einer Verlängerung der Verfahren.  
Es wird gewünscht, dass allfällige Änderungen in Übereinstimmung mit dem neuen Zivilprozessrecht getroffen werden.
- GE Die Ausweitung der Entscheidbefugnis wird skeptisch beurteilt. Eine Vermischung von Schlichtung und Entscheidbefugnis ist nicht wünschbar.
- TI Die Ausweitung der Entscheidbefugnis wird abgelehnt. Schlichtung und Entscheidbefugnis sollten getrennt sein, nur so bleibt das Klima des Vertrauens bei der Schlichtung gewahrt.
- CVP Die Bestimmung und insbesondere die Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden bis CHF 5'000 wird unterstützt.
- SPS Die Ausdehnung der Entscheidkompetenzen der Schlichtungsbehörden wird skeptisch beurteilt. Es stellt sich im speziellen die Frage, ob in diesem Rahmen der Zwang und die Mediation kompatibel sind. Diese Problematik muss genauer begründet werden, als dies im Bericht vorgenommen wurde.
- CSP, SMV Die Bedingung am Ende von lit. c ist zu streichen. Aus Gründen der Verfahrensökonomie wird eine Ausdehnung der Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden unterstützt. Dies soll aber nicht nur in Kantonen gelten, die kein Mietgericht kenne. Überdies wird gefordert, dass jeder Kanton ein Mietgericht einführt.
- SVIT, SHEV, STV, VZI, CATEF Die Ausdehnung der Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde wird abgelehnt, da die Hauptaufgabe, die Schlichtung, relativiert wird. Die Entscheidungspflicht führt zu Problemen und zu erheblichen Verzögerungen.
- SHEV, SKI, VZI Zusätzlich müsste vor jedem Verfahren eine Streitwertberechnung vorgenommen werden. Die Nichtausdehnung der Kostenlosigkeit über das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde hinaus wird begrüsst.

SVIT, SHEV, VZI

Möglicherweise werden die einheitlichen Regelungen durch die verschiedenen kantonalen Prozesswege verhindert. Dieser Punkt sollte mit den übrigen Rechtsetzungsbestrebungen harmonisiert werden (vgl. Vorlage zu einer schweizerischen Zivilprozessordnung).

HVS, FRI Diese Forderung soll für die ganze Schweiz gelten. Sie ist verfahrensökonomisch richtig. Daher ist der Halbsatz „sofern der Kanton kein Mietgericht eingesetzt hat“ zu streichen.

SVIT Die Regelung ist dahingehend zu ergänzen, dass sichergestellt ist, dass Vertreter der Wohngenossenschaften nur über Fälle zu befinden haben, in welchen Wohngenossenschaften als Vermieter involviert sind.

Gemme, Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève  
Die Gründe für die bestehende Entscheidbefugnis der Schlichtungsbehörden in den Bereichen Kündigung und Mietzinshinterlegung sind in den anderen Gebieten des Mietrechts nicht von Bedeutung. Zudem sieht das Gesetz im Bereich der Miete ein einfaches und rasches Verfahren vor. Demgegenüber hat die Einführung einer generellen Entscheidbefugnis die juristische Analyse des Dossiers zur Folge. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, auf die Bestimmung von Artikel 274a Absatz 1 lit. c und Absatz 2 zu verzichten. Für den Fall, dass diese Bestimmung trotzdem beibehalten werden sollte, wird der Gesetzgeber aufgefordert, alles Mögliche zu unternehmen, damit das Schlichtungsverfahren seinen informellen und deutlichen Charakter als einfaches Zivilverfahren bewahren kann. In jedem Fall ist die Umschreibung „sofern der Kanton kein Mietgericht eingesetzt hat“ beizubehalten.

Municipalité de Lausanne

Die Bestimmung betreffend Mietgericht ist zu streichen, damit in allen Kantonen die gleichen Kompetenzen gegeben sind. Im Übrigen erscheint der für die Zuständigkeit massgebende Streitwert zu tief.

SAV Grundsätzlich spricht nichts dagegen, dass Schlichtungsbehörden bis zu einem Streitwert von CHF 5'000 Entscheidkompetenz haben. Dies hat jedoch zur Folge, dass die Beweiserhebung an die Schlichtungsbehörde delegiert und damit das erste ordentlich urteilende Gericht zur Rechtsmittelinstanz degradiert wird. Ob dies sinnvoll ist, erscheint fraglich. Die vorgesehene Unterscheidung danach, ob der betreffende Kanton ein Mietgericht eingesetzt hat oder nicht, rechtfertigt sich nicht.

Stadt Zürich Finanzdepartement

Die Erweiterung der Entscheidungsbefugnis ist sinnvoll. Diese sollte indessen unabhängig vom Bestehen eines Mietgerichts gelten.

SVV Die Erweiterung der Entscheidkompetenz bis zu einem Streitwert von CHF 5'000 wird begrüsst. Diese Entscheidungen sollten endgültigen Charakter haben. Die Unterscheidung betreffend Mietgericht rechtfertigt sich dagegen nicht.

SVW Wir stehen der vorgesehenen Ausdehnung der Kompetenzen der Schlichtungsbehörden kritisch gegenüber, da die Qualität des Schlichtungsverfahrens gemindert werden kann.

SwissBanking, VLB

Die Erweiterung der Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden bis zu einem Streitwert von CHF 5'000 wird begrüsst.

VIV Die Ausweitung der Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde bringt sowohl Vor- wie auch Nachteile. Die Schlichtungsbehörde wird nicht mehr in erster Linie als Einigungsbehörde funktionieren, sondern als Richterbehörde, was einen Mentalitätswechsel nach sich ziehen wird. Als Gegenstück sollte daher das Verfahren nicht mehr kostenlos sein.

VSEI Die Erfahrungen zeigen, dass die Entscheidungspflicht zu Problemen und Verfahrensverzögerungen führt. Zudem wäre vor jedem Verfahren eine Streitwertbemessung notwendig, was das Verfahren weiter kompliziert. Schliesslich ist die Bestimmung im Zusammenhang mit den Mietgerichten unzweckmässig.

## **Artikel 274a Absatz 2**

LU Die Berücksichtigung von verschiedenen Kategorien sollte auch auf Mieterseite erfolgen; die Geschäftsmieter sind durch die Mieterverbände nicht angemessen vertreten.

UR Bei Berücksichtigung aller Vermieterkategorien wäre die Behörde personell zu gross besetzt, was zu unnötigen Mehrkosten führen würde.

OW Es wird beantragt, diese Bestimmung zu streichen. Die Besetzung wäre schwierig und die Schlichtungsbehörde würde unnötig aufgebläht.

BS Die Präzisierung wird ausdrücklich befürwortet. In Basel-Stadt ist eine Vertretung der Genossenschaften stark gewünscht worden. Der Regierungsrat hat im Jahr 2001 eine entsprechende Wahl vorgenommen und ist vom Bundesgericht bestätigt worden.

AG Mit dieser Ergänzung wird es noch schwieriger, geeignete Personen für die Tätigkeit in der Schlichtungsbehörde zu finden.

AR Es ist fraglich, ob kleinere Kantone diese neue Bedingung in jedem Fall erfüllen können.

VD Wird als unnötige Komplikation erachtet.

SHEV, CATEF

Die neue Formulierung von Absatz 2 ist zu streichen.

SVW Die angemessene Berücksichtigung der verschiedenen Vermieterkategorien ist unabdingbar.

VSEI Es ist eine politische Aufgabe der Vermieterorganisationen, sich auf Vertreter zu einigen. Die neue Formulierung verkompliziert die Rechtslage unnötig.

# Übergangsbestimmungen

## Artikel 1

FRI Die Parteien sollten bei Geschäftsmieten schon vor Inkrafttreten des neuen Rechts vereinbaren können, dass die Missbrauchsbestimmungen nicht anwendbar sind.

SVIT Es ist zu ergänzen, welche „Kostenstände“ für diese Mietverhältnisse massgebend sind. Es müssten diejenigen sein, welche bei Mietvertragsschluss massgebend waren.

## Artikel 2

NE Sollte nicht vielmehr der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietzinserhöhung bzw. –herabsetzung massgebend sein?  
Ist es die Meinung, dass die Schlichtungsbehörde, wenn sie altes Recht anwendet, im Unterschied zur geltenden Regelung über Entscheidbefugnis verfügt?

## Artikel 3

SHEV, VZI

Die vorgeschlagene Regelung ist sachgerecht.

SVIT Es ist klarzustellen, dass dieser Artikel nur zur Anwendung gelangt, wenn keine Index- oder Staffelmiete vereinbart worden war. Nach Ablauf der Staffelung sollte die Vermutung der Indexmiete Platz greifen, sofern die Parteien nicht binnen Jahresfrist nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung schriftlich die Massgeblichkeit der kostenbestimmten Miete vereinbaren. Dem Vermieter ist zu gestatten, die Indexmiete innert Jahresfrist nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes mittels einseitiger Vertragsänderung als massgebend zu erklären.

FER Wenn der Vermieter innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des neuen Rechts zum Indexmodell wechseln will und das einige Mieter ablehnen, besteht die Gefahr, dass in selben Mietobjekt zwei verschiedene Modelle zur Anwendung kommen.

Les Retraites Populaires

Aufgrund von Artikel 269e Absatz 2 sollte die Indexmiete favorisiert werden. Subsidiär wäre es zweckmässig, wenn der Vermieter das anwendbare System wählen könnte.

SVV Die Bestimmung ist zu streichen, da sie im Widerspruch zu Artikel 269e Absatz 2 steht, wonach bei fehlender Vereinbarung die Indexmiete massgebend ist. Überdies ist die Frist von einem Jahr insbesondere für Eigentümer mit vielen Liegenschaften zu kurz.

Swiss Retail Federation , SKI

Es sollte präzisiert werden, dass bei Indexmieten, die vor Inkrafttreten der neuen Bestimmungen abgeschlossen wurden, nicht nochmals binnen Jahresfrist ein neuer Indexvertrag vereinbart werden muss.

## Artikel 4

CSP, SPS, SMV

„bis zum Ablauf der festen Vertragsdauer“ ist durch „bis zum Ablauf der anfänglich vereinbarten Dauer“ zu ersetzen.

FRI, Municipalité de Lausanne

Zwecks Klärung wird vorgeschlagen, dass laufende Mietverhältnisse bis zum nächsten Kündigungstermin dem bisherigen Recht unterstellt bleiben.

SVIT

Es ist klarzustellen, dass bei Gewährung von Optionsrechten, falls sie ausgeübt werden, eine feste Vertragsdauer im Sinne dieser Bestimmung bis zum Ablauf der Optionsdauer vorliegt. Mietzinsanpassungsmechaniken während der Optionsdauer müssen einer allfälligen Rechtsänderung vorgehen.

SAV

Der Begriff der „festen Vertragsdauer“ ist zu ersetzen durch „Mindestvertragsdauer“.

## Artikel 5

BS

Absätze 1 und 2: Bei Mietverhältnissen, für die neu die Entwicklungen des Landesindex massgebend sind, sollten Einreden nach bisherigem Recht aus prozessökonomischen Gründen nicht zugelassen werden. Die Anpassung an den Referenzzinssatz sollte genügen.

NE

Das Abstellen auf den Referenzsatz führt zu einer Ungleichbehandlung, z.B. zwischen den Vermietenden, die Mietzinsherabsetzungen vorgenommen haben und denjenigen, die dies nicht getan haben.

CSP

Gemäss SMV.

SPS

Ein vom Bundesrat festgelegter Hypothekarzinsatz wird abgelehnt, da sich daraus unter Umständen beim Systemwechsel bedeutende Mietzinserhöhungen ergeben könnten.

SMV

Ein vom Bundesrat festgelegter Hypothekarzinsatz wird abgelehnt, da sich daraus unter Umständen beim Systemwechsel bedeutende Mietzinserhöhungen ergeben könnten. Entweder soll der im Zeitpunkt des Inkrafttretens geltende Hypothekarzinsatz für Althypotheken im ersten Rang der örtlichen Kantonalbanken oder der Durchschnitt dieses Zinssatzes der letzten fünf bis sieben Jahre gelten, wobei aufgrund der Nicht-Weitergabe von früheren Senkungen die für den Mieter günstigere Variante zu wählen ist. Weiter sollen sich die Mieter bei einer Mietzinsanpassung noch während fünf Jahren nach

Inkrafttreten auf die unterbliebene Anpassung an den Referenzzinssatz berufen können (einredeweise).

SHEV, SKI, VZI, VIV, VSEI

Der Referenzzinssatz ist gesetzlich zu verankern und kann schon heute berechnet werden. Als angemessener langjähriger Durchschnittssatz kann ein Satz von 4,75%–5% gelten.

SVIT, CATEF

Auf eine Mietzinsanpassung im Hinblick auf die Anwendbarkeit des neuen Rechts kann verzichtet werden, da davon auszugehen ist, dass die Mietzinse beim Inkrafttreten des neuen Rechts nicht missbräuchlich sind und dass mögliche Mietzinsanpassungen ausgeschöpft worden sind. Dies würde eine Vereinfachung bringen.

Die vorgeschlagene Formulierung ist ungenügend. Ihr kann das Verfahren, welches für die Anpassung des Mietzinses aufgrund dieser Übergangsbestimmung zu beachten wäre nicht entnommen werden. Ebenso wenig geht hervor, wie sich der Vermieter gegen eine Herabsetzung des Mietzinses zur Wehr setzen kann. Der vorgeschlagene Wortlaut der Bestimmung legt die im erläuternden Bericht vorgetragene Auffassung, wonach der Vermieter in einem solchen Fall den Einwand des ungenügenden Ertrags erheben könne, gerade nicht nahe.

### **Artikel 5 Absatz 1 der Übergangsbestimmungen**

SHEV, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, VZI, Municipalité de Lausanne, SAV, VSEI

Bei der Prüfung des Senkungsanspruchs müssen sämtliche Kostenfaktoren (nicht nur der Hypothekarzinssatz) des geltenden Rechts und auch die vom Bundesgericht anerkannte Berufung auf absolute Mietzinserhöhungsgründe zum tragen kommen.

SHEV, SKI, VZI

Absatz 1 ist wie folgt zu formulieren: „Bei einem Mietverhältnis, das vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung begonnen hat und für das neu die Entwicklung des Landesindex für Konsumentenpreise massgebend ist, kann der Mieter bei der ersten Erhöhung nach neuem Recht verlangen, dass der Vermieter den Mietzins zuerst nach Massgabe des alten Rechts anpasst“.

SHEV, VSEI

Auch beim Übergangsrecht muss der Mieter eine allfällige Senkung beantragen.

FRI, Les Retraites Populaires

Wir widersetzen uns der Bestimmung, wonach beim Übergang in das neue Recht eine obligatorische Anpassung an den vom Bundesrat festzusetzenden hypothekarischen Referenzzinssatz erfolgen muss.

SKI

Die vorgeschlagene Regelung führt zu einer übermässigen Bevormundung und lässt sich unter dem Titel des Missbrauchsschutzes nicht rechtfertigen.

SVV Die vorliegende Bestimmung widerspricht der Logik. Bei einer Umstellung auf die Indexmiete sollte der Vermieter eine Anpassung an die entsprechende Orts- und Quartierüblichkeit vornehmen können.

### **Artikel 5 Absatz 3 der Übergangsbestimmungen**

FRI, Les Retraites Populaires

Die Parteien sollen die Möglichkeit haben, vor der ersten Mietzinsanpassung nach neuem Recht eine Bereinigung der Mietzinse auf der Basis des bisherigen Rechts zu verlangen.

### **Artikel 6**

SHEV, SKI

Absatz 2 ist zu streichen. Der Grund für die Einführung einer faktischen Sperrfrist von einem Jahr ist nicht ersichtlich.

SVIT Diese Regelung ist nicht sachgerecht, es sollte der „Kostenstand“ der letzten Mietzinsanpassung massgebend sein.

Es ist in Absatz 2 zu verdeutlichen, dass eine entsprechende Mietzinsanpassung (frühestens) ein Jahr nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung wirksam werden darf. Die Anzeige kann vorher erfolgen.

FRI Diese Bestimmung wird abgelehnt. Sie wird zu vielen Mietzinserhöhungen vor dem Mietrechtswechsel führen.

Municipalité de Lausanne

Die Anwendung des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts geltenden Indexes ist ungerecht.

SAV, SVV

Ausgangspunkt für die Geltendmachung einer Mietzinserhöhung sollte der Zeitpunkt der letzten massgebenden Mietzinsfestlegung und nicht der Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts sein.

VSEI Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen.

### **Artikel 7**

SVIT Den Mietvertragsparteien sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, die Anwendbarkeit des neuen Artikels 253b Absatz 2 schriftlich zu vereinbaren. Dies ist insbesondere für Geschäftsmieten angezeigt.

## D. Ergänzende Anträge

- ZH Der erläuternde Bericht ist zu ergänzen. Die Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderungen auf die Volkswirtschaft im Allgemeinen und besonders auf das Mietzinsniveau sollten dargelegt werden. Verlangt werden zudem konkrete Aussagen über die Auswirkungen der neuen Koppelung des Mietzinses an den Landesindex der Konsumentenpreise.
- UR Nebenkosten: Gewünscht wird eine Regelung, wonach die Nachforderungen bei den Nebenkosten die Höhe der Akontokosten nicht um mehr als 20% übersteigen dürfen, exklusive ausgewiesene Teuerung auf Heizöl und Gebühren. Wünschenswert wäre auch, eine Verwirkungsfrist festzulegen für Nebenkostenforderungen, die nicht innerhalb eines Jahres seit dem letzten vertraglich vereinbarten Abrechnungstermin geltend gemacht werden.
- NE Es fehlen Übergangsbestimmungen betreffend Entscheidbefugnis der Schlichtungsbehörden.
- NE Artikel 274g (Ausweisungsbehörde): Mieter, die eine Kündigung anfechten, werden nicht gleich behandelt wie diejenigen, die auf eine Anfechtung verzichten. Wird keine Anfechtung vorgenommen, ist die Schlichtungsbehörde zuständig, bei Anfechtung gelangt das Dossier zur für die Ausweisung zuständigen Behörde. Eine Vereinheitlichung wäre wünschenswert.
- CSP Gemäss SMV.
- SPS, SMV Neuer Artikel 8 Übergangsbestimmungen mit folgendem Text: „Die neuen Massnahmen zum Schutz vor Kündigungen gelten ab Inkrafttreten des Gesetzes sowie bei bereits hängigen Verfahren.“
- SMV Art. 257a ff. OR und Art. 4 ff VMWG, Heizkostenabrechnung: Es wird eine ausdrückliche Vorschrift verlangt, dass der Vermieter den Anspruch auf Nebenkosten verliert, wenn er nicht jährlich darüber abrechnet. Ausserdem ist zu bestimmen, dass die Nachforderungen des Vermieters, soweit sich diese nicht in einer ausgewiesenen Teuerung auf den Kosten gründen, bei den Nebenkosten nicht mehr als 20% der Akontozahlungen betragen dürfen.
- SMV Art. 271 OR: Anfechtung der Kündigung durch den Vermieter: Kündigungen, die vom Vermieter ausgesprochen werden, um von einem anderen Mieter einen höheren Mietzins zu erlangen, sollen angefochten werden können. Dasselbe gilt für Kündigungen, die lediglich erfolgen, um das Mietobjekt zu verkaufen. In diesem Zusammenhang ist vielmehr der Erwerb der Liegenschaft durch die Mieter zu fördern (Vorkaufsrecht).
- SHEV, SKI, VIV, VZI Im Gesetz ist in Artikel 269m ein neuer Absatz einzufügen, der ausdrücklich festhält, dass eine Mietzinserhöhung mit faksimilierter

Unterschrift gültig ist. Dies hat für den Mieter keinerlei nachteilige Rechtsfolgen. Der Mieterschutz bleibt vollumfänglich bestehen. Indessen ist es für Verwaltungen mit grossem Liegenschaftsbestand eine grosse Praxiserleichterung.

FER Die Untermiete stellt einen ungesunden Parallelmarkt dar, den es einzuschränken gilt. Die Untermiete dürfte nur während einer beschränkten Abwesenheit des Hauptmieters möglich sein.

SVIT Es ist klar zu stellen, dass verschiedene Bestimmungen (z.B. Artikel 269k) erst nach Ablauf der darin vorgeschlagenen Frist, bezogen auf das Inkrafttreten der Gesetzesänderung und nicht etwa auf den Mietbeginn, in Anspruch genommen werden können.

Centre Patronal, SVR, USPI

Es wird beantragt, dass Mietzinserhöhungen, welche nicht oder nicht auf dem offiziellen Formular begründet wurden, nicht mehr nichtig, sondern bloss anfechtbar sind. Der Mieter hat dabei die Erhöhung in demselben Jahr anzufechten, in welchem sie ihm angezeigt wurde.

SKI Der geltende Kündigungsschutz ist nicht zu verschärfen.

Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement

Ad Artikel 253a: Es sollte ergänzt werden, dass die einzeln abgeschlossenen Mietverträge (z.B. über Wohnungen und über Garagen) ihr eigenes rechtliches Schicksal behalten.

Ad Artikel 262: Um Auseinandersetzungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, bei der Untermiete die schriftliche Zustimmung des Vermieters vorzusehen.

Ad Artikel 266m: Es wird beantragt, dass die von der Mieterseite ausgesprochene Kündigung einer Familienwohnung nur Gültigkeit hat, wenn sie auch vom Ehegatten mitunterzeichnet wird.

VIV Das Mietrecht sollte auf eine reine Missbrauchsgesetzgebung wie sie Art. 109 BV vorschreibt, zurückgebaut werden.

## E. Tabellarische Übersicht

### Duales System

	positiv	ablehnend	keine Stellungnahme
ZH	X		
BE			X
LU	X		
GR	X		
VD	X		
GE		X	
SP		X	
FDP	X		
CVP	X		
SVP	X		
SMV		X	
SHEV	X		
SGB	X		
SVIT	X		
Economiesuisse	X		
SwissBanking	X		
SAV	X		

## Vergleichsmiete

	positiv	ablehnend	keine Stellungnahme
ZH		X	
BE			X
LU		X	
GR			X
VD		X	
GE		X	
SP		X	
FDP	X		
CVP			X
SVP			X
SMV		X	
SHEV	X		
SGB		X	
SVIT	X		
Economiesuisse	X		
SwissBanking		X	
SAV		X	

## Geschäftsräume – Ausschlussmöglichkeit der Schutzbestimmungen

	positiv	ablehnend	keine Stellungnahme	Zusätzliche Anträge
ZH	X			Ab 1000m <sup>2</sup>
BE			X	
LU	X			Ab CHF 100'000 Jahresmietzins
GR			X	
VD	X			
GE		X		Allenfalls ab CHF 2,5 Mio. Umsatz oder 20 Beschäftigte
SP		X		
FDP	X			
CVP			X	
SVP			X	
SMV		X		
SHEV	X			
SGB			X	
SVIT	X			Geschäftsräume generell nicht unterstellen
Economiesuisse	X			
SwissBanking			X	
SAV			X	

## 80% – Indexierung bei Wohnräumen

	positiv	ablehnend	keine Stellungnahme	Zusätzliche Anträge
ZH			X	
BE			X	
LU	X			
GR			X	
VD			X	
GE			X	
SP	X			60%
FDP	X			100%
CVP	X			
SVP		X		
SMV	X			60% plus Kappungsgrenze
SHEV		X		100%
SGB	X			70%
SVIT		X		100%
Economiesuisse			X	100%
SwissBanking		X		
SAV		X		

## Erweiterte Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden

	positiv	ablehnend	keine Stellungnahme
ZH	X		
BE	X		
LU	X		
GR	X		
VD	X		
GE		X	
SP		X	
FDP			X
CVP	X		
SVP			X
SMV	X		
SHEV		X	
SGB			X
SVIT		X	
Economiesuisse			X
SwissBanking	X		
SAV	X		

## F. Zusammenfassung

### Übersicht

Die Vernehmlassungsteilnehmer sehen in der Regel Handlungsbedarf und treten grundsätzlich auf die Vorlage ein. Jedoch werden verschiedene, zum Teil wesentliche Elemente des Entwurfes mehr oder weniger stark kritisiert. Die hauptsächlichen Einwände betreffen die Verwendung der Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium sowie das duale Modell. In Bezug auf das duale Modell wird insbesondere geltend gemacht, es bestehe keine echte Wahlmöglichkeit für die Mieterseite und es erfordere komplexe mietrechtliche Bestimmungen.

Einige Vernehmlassungsteilnehmer äussern den Wunsch nach Überarbeitung des Entwurfs, allerdings zum Teil in unterschiedlicher Stossrichtung. Viele sprechen sich für eine grundsätzliche Vereinfachung aus, andererseits werden in Einzelfragen häufig Forderungen nach detaillierten und komplexen Regelungen laut.

### Allgemeines

Die Vorlage findet bei einem grossen Teil der Kantone und Parteien grundsätzlich Zustimmung. So stehen die CVP und die EVP den Änderungen positiv gegenüber. Die SP begrüsst die Grundzüge des Entwurfs, erhebt jedoch Einwände in Bezug auf zum Teil wichtige Einzelfragen. Die FDP befürwortet das duale System und die Tatsache, dass der Vertragsfreiheit mehr Raum gegeben wird. Etliche Kantone äussern ausdrücklich Zustimmung, andere unterstützen die Vorlage mit gewissen Vorbehalten, so zum Beispiel der Kanton Zürich, der die Vorlage als taugliche Lösung bezeichnet und sie grundsätzlich gutheisst, jedoch auch Korrekturen nahe legt. Auch von Seite der Parteien werden die verschiedensten Änderungswünsche vorgebracht.

Die Organisationen, welche die Mieterseite vertreten oder dieser nahe stehen, sehen Handlungsbedarf und treten grundsätzlich auf die Vorlage ein. Ein Teil der Vermieterseite sieht keinen Grund zur Eile, da die meisten Mietenden mit ihrer Situation zufrieden seien, akzeptiert jedoch die Vorlage im Grundsatz. Positiv aufgenommen wird insbesondere die Abkoppelung der Mietzinse vom Hypothekenzinssatz. Von beiden Seiten werden Änderungswünsche deponiert, allerdings in unterschiedlicher Stossrichtung. So wünscht der SMV (wie auch SP und SGB) mehr Schutz für die Mietenden, insbesondere einen Ausbau des Kündigungsschutzes, während die Vermieterseite die Schutzbestimmungen abbauen und das Mietrecht auf eine Missbrauchsgesetzgebung im engeren Sinne zurückführen möchte.

Bei den übrigen Organisationen findet die Vorlage grundsätzliche Zustimmung oder es werden zumindest keine direkten Einwände erhoben. Die meisten sehen in einzelnen Punkten Verbesserungspotenzial, insbesondere wird eine Vereinfachung des Mietrechts angestrebt (Fédération Patronale Romande, Les Retraites Populaires, Schweizerischer Gemeindeverband, Schweizerischer Städteverband, SVKG, SVV, Stadt Zürich Finanzdepartement, VLB, VSS, VSKB). Gleichzeitig wird häufig aber auch gefordert, dass einzelne Elemente nicht auf Verordnungsstufe, sondern im Gesetz selber geregelt werden, was einen gewissen Widerspruch darstellt. Von Seite der Banken wird insbesondere

die Abkoppelung der Mietzinse von den Hypothekarzinsätzen der Kantonalbanken begrüsst.

Einzelne Kantone stehen dem Entwurf skeptisch bis ablehnend gegenüber, darunter vor allem Kantone aus der Westschweiz (VD, GE). Einige fordern ausdrücklich ein kritisches Überarbeiten im Sinne einer Vereinfachung (z.B. VS, BS).

Keinen Handlungsbedarf für eine Revision sieht die SVP.

## **Duales System**

Die Stellungnahmen zum dualen System sind sehr uneinheitlich. Ein Teil der Vernehmlassungsteilnehmer begrüsst das duale Modell, weil es eine grössere Flexibilität bringe und erlaube, die individuellen Bedürfnisse der Parteien besser zu berücksichtigen (z.B. ZH, OW, GR, ZG, NW, AI, FDP, EVP, LPS, Organisationen der Vermieterseite, Fédération Patronale Vaudoise, Municipalité de Lausanne, SAV, SVW, SVV, VLB). SVP und SGB akzeptieren die Lösung als Kompromissvorschlag, sehen aber in der konkreten Ausgestaltung noch Mängel.

Etliche Vernehmlassungsteilnehmer machen jedoch geltend, es bestehe keine echte Wahlmöglichkeit, da bei angespanntem Wohnungsmarkt die stärkere Vertragspartei –die Vermieterschaft– die für sie günstigere Variante wählen werde. Trotz dieses Einwandes akzeptiert z.B. die CVP das duale System, weil keine andere Erfolg versprechende Lösung in Sicht sei.

Von verschiedener Seite wird darauf hingewiesen, dass das vorgeschlagene Modell zu einer Komplizierung führe (z.B. GE, BS).

SP und SMV lehnen das duale Modell mangels Transparenz und Einfachheit ab.

## **Indexierung**

Das Modell der Indexmiete wird von den Kantonen, den Parteien, den Organisationen der Mieter– und Vermieterseite sowie von den übrigen Organisationen (mit Ausnahme der SNB) grossmehrheitlich positiv aufgenommen. Besonders hervorgehoben wird, dass es sich um ein transparentes und einfaches Modell handelt und der administrative Aufwand vereinfacht wird.

Etliche Vernehmlassungsteilnehmer begrüssen ausdrücklich die auf 80% beschränkte Überwälzung der Teuerung bei Wohnräumen (z.B. LU, BS, AI, AG, JU). Andere erachten die Beschränkung ebenfalls als nötig, vertreten jedoch die Meinung, dass eine Anpassung an den Landesindex im Umfang von 60% ausreichend sei (SP, SMV, CSP, HVS, VSS). Der SGB postuliert eine Überwälzung im Ausmass von 70%. SMV und VSS fordern zudem eine Kappungsgrenze bei anhaltender hoher Teuerung.

Auf der anderen Seite sehen FDP, SHEV, SVIT, SKI, VIV, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, STV, Fédération Patronale Vaudoise, Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne, SwissBanking, SAV, SNB, SVV, VSKB und VSEI keine Notwendigkeit für eine Beschränkung der Überwälzung der Teuerung. Sie befürworten eine Überwälzung der Teuerung zu 100%, da das Modell der Indexmiete ansonsten nicht attraktiv wäre.

## **Vergleichsmiete**

Die Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium wird mehrheitlich abgelehnt. Sowohl Kantone wie auch Parteien und Organisationen äussern Bedenken verschiedenster Art. Vor allem in der Westschweiz wird befürchtet, dieses Instrument sei ein Schritt in Richtung Verstaatlichung der Mietzinse, andere Vernehmlassungsteilnehmer bezweifeln die Realisierbarkeit eines geeigneten Instrumentes (z.B. BS, SO, VS, VD, ZH). Viele erachten die Ermittlung von vergleichbaren Wohnräumen als zu aufwändig und befürchten zusätzliche Kosten, andere führen an, die Vergleichsmiete sei bereits in der vorangegangenen Volksabstimmung abgelehnt worden (z.B. SMV, SGB, SP).

Positiv äussern sich dagegen FDP, LPS, ASH sowie die Vertreter der Vermieterseite aus der Deutschschweiz (dies im Gegensatz zu den Organisationen der Vermieterschaft aus der Westschweiz).

## **Bruttorendite**

Das Modell der Bruttorendite stösst kaum auf grundlegende Opposition. Ausdrücklich begrüsst wird von verschiedener Seite insbesondere das Abstellen auf einen neuen Durchschnittssatz. Skeptisch zeigen sich diesbezüglich einzig die Kantone VD und GE sowie die SNB.

Bei den Detailbestimmungen zur Berechnung der Bruttorendite und den verwendeten Begriffen werden gewisse Änderungen oder Präzisierungen auf Gesetzesstufe gewünscht.

## **Geschäftsräume**

Die Möglichkeit, für Geschäftsräume den Ausschluss von mietrechtlichen Schutzbestimmungen zu vereinbaren, wird sehr unterschiedlich beurteilt. Viele Vernehmlassungsteilnehmer lehnen die im Entwurf vorgesehene Liberalisierung als zu weit gehend ab. Insbesondere SP und SMV, aber auch einige Kantone verlangen die Beibehaltung des geltenden Schutzes.

Andere Teilnehmer sind nicht prinzipiell gegen eine Liberalisierung, erachten aber den Schutz für die kleinen und mittleren Unternehmen als ungenügend. Vereinzelt wird die Aufnahme von bestimmten Abgrenzungskriterien vorgeschlagen (z.B. ZH, LU, GE, FER, sgv).

Begrüsst wird die vorgeschlagene Bestimmung durch die FDP und die LPS. Auch die Organisationen der Vermieterseite stehen der Regelung mehrheitlich positiv gegenüber. Befürwortende Stimmen kommen zudem von Seiten anderer Organisationen (Les Retraites Populaires, Municipalité de Lausanne, Schweizerischer Städteverband, Stadt Zürich Finanzdepartement, VSEI).

## **Handänderung**

SMV und SGB fordern die Streichung der ganzen Bestimmung. Auch LPS und FDP erachten sie als nicht sachgerecht.

Dagegen billigen CVP, SD sowie die Kantone SO und BS die neue Regelung.

Anlass zu Reaktionen gibt der Umstand, dass eine Mietzinserhöhung nur zulässig ist, wenn der Verkäufer während mindestens 2 Jahre Eigentümer der

Liegenschaft gewesen ist. Diese Beschränkung wird vor allem von Organisationen, die der Vermieterseite nahe stehen, abgelehnt (z.B. SHEV, SVIT, CVCI, SFR, FER, STV, SKI, VZI, FRI, Centre Patronal, SVR, USPI, SVV).

## **Schlichtungsbehörden**

Die erweiterte Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörden wird von einer deutlichen Mehrheit der Kantone (u.a. ZH, BS, VS, BE, VD, JU) wie auch von CVP, CSP, SMV, SVV, Stadt Zürich / Finanzdepartement, VLB und Municipalité de Lausanne befürwortet. Häufig wird argumentiert, die Massnahme werde zu einer Entlastung der Gerichte führen.

Einigen Vernehmlassungsteilnehmern geht die neue Bestimmung noch zu wenig weit. Sie beantragen zusätzliche Massnahmen, z.B. die Anhebung der Streitwertgrenze auf CHF 8'000 oder die Ausdehnung auch auf Kantone mit Mietgerichten.

Die SP beurteilt die Ausdehnung der Entscheidkompetenz skeptisch. Einige Kantone lehnen die neue Regelung ab. Insbesondere die Kantone BL, GE und NE machen geltend, Ziel und Zweck des bisherigen Verfahrens werde sich ändern und es sei nicht wünschbar, Schlichtungs- und Entscheidbefugnis zu vermischen. Auch Organisationen, die Interessen der Vermieterseite vertreten, sind skeptisch (SVIT, SHEV, STV, VZI). Insbesondere wird argumentiert, die neue Entscheidkompetenz führe zu erheblichen Verzögerungen und die Streitwertberechnung werde Probleme bereiten. Ebenso ablehnend äussern sich Gemme, Commission de conciliation en matière de baux et loyers Genève, VSEI und SVW.

## **Übergangsbestimmungen**

SMV, SP und CSP lehnen die Anpassung an einen vom Bundesrat festgelegten Hypothekarzinsatz ab, sie befürchten, dass diese Bestimmung zu Mietzinserhöhungen führen könnte. Von den Kantonen nimmt nur NE Stellung und spricht sich ebenfalls gegen einen vom Bundesrat festzulegenden Referenzsatz aus.

SHEV, SKI, VZI, VSEI und VIV schlagen vor, den Referenzzins auf 4,75–5% festzulegen.